

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0012 van 16 januari 2013
in de zaak 1112/0754/SA/3/0672

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dominique VERMER
kantoor houdende te 1160 Brussel, Tedescolaan 7
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen:*

1. de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

2. het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente BEERSEL**

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 juni 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 26 april 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij tegen de stilzwijgende weigering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij een verkavelingsvergunning voorwaardelijk verleend voor het verkavelen van gronden (19 kavels waarvan 18 bouw kavels) met de aanleg van wegenis.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 oktober 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kristof BOELS die loco advocaat Dominique VERMER verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Roy VANDER CRUYSSIE die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 1 augustus 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 22 augustus 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BEERSEL verzoekt met een aangetekende brief van 30 juli 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 22 augustus 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 11 mei 2011 weigert de tweede tussenkomende partij een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van negentien loten.

Op 28 juni 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van gronden met aanleg van wegen (18 bouwkavels)”*.

Het betreft het verkavelen van een binnengebied. De verkaveling voorziet 18 kavels, voor tien woningen in open verband, zes woningen in halfopen verband en twee woningen in gesloten verband. Eén kavel wordt bestemd voor groenaanleg.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De percelen worden door de Biologische Waarderingskaart van het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek aangemerkt als biologisch waardevol.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden 19 bezwaarschriften ingediend, onder andere door de eerste, tweede, derde en vijfde verzoekende partij.

De dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant brengt op 3 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 25 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Eandis brengt op 27 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Intercommunale voor Waterbedeling in Vlaams-Brabant (I.W.V.B.) deelt op 31 augustus 2011 mee dat het aangeleverde dossier onvolledig is en dat zij het dossier voorlopig niet kan goedkeuren.

De tweede tussenkomende partij neemt geen beslissing binnen de door de VCRO voorziene vervalttermijn. De aanvraag wordt overeenkomstig artikel 4.7.18, §2 VCRO geacht te zijn geweigerd.

De eerste tussenkomenende partij tekent tegen deze stilzwijgende weigering op 19 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Onroerend Erfgoed brengt op 24 februari 2012 een gunstig advies uit.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 april 2012 om dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 19 april 2012 beslist de verwerende partij op 26 april 2012 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

b) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een toename van de bebouwde oppervlakte inhoudt leidt dit tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling. Deze impact zal dienen opgevangen te worden in de voorwaarden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij de afkoppeling van het hemelwater dient vooropgesteld te worden. In de verkaveling zijn wel al gemeenschappelijke buffer- en infiltratievoorzieningen opgenomen die deze afkoppeling zullen ondersteunen. Gezien de hellende terreingesteldheid zijn bijzondere maatregelen gepast. De verdere voorzieningen voor individuele afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, kan bij een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) De aanvraag heeft betrekking op een verkaveling met aanleg van nieuwe wegenis. Art. 4.2.17 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningsverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning kan worden verleend, dat de gemeenteraad dan een beslissing over de zaak van de wegen neemt, alvorens het vergunningsverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag. De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegen geacht ongunstig te zijn. Inzake de wegenis werd bij de indiening van een vorige vergunningsaanvraag een beslissing genomen op 23 maart 2011. De aanleg van de wegenis was hierin identiek. Er was wel een verschil inzake een kavel die nu is voorgesteld voor groenaanleg. De overdracht van deze kavel aan het openbaar domein was dus niet mee opgenomen in deze beslissing. Gezien de openbare groenaanleg geen deel uitmaakt van de infrastructuur waar een verplichte gemeenteraadsbeslissing voor nodig is, vormt dit geen beletsel om de beslissing van 23 maart 2011 te aanvaarden als een beslissing die ook voor het huidige dossier voldoet aan de bepalingen van art. 4.2.17 §2.

d) De aanvraag valt onder toepassing van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Art. 4.1.8.1° bepaalt dat bij verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten, een sociaal woonaanbod dient verwezenlijkt te worden. Artikel 4.2.1.1° bepaalt hetzelfde voor het realiseren van een bescheiden woningaanbod.

Artikel 4.1.16§1. bepaalt dat indien een verkavelingsproject of een bouwproject onderworpen is aan een norm, aan de verkavelingsvergunning van rechtswege een sociale last verbonden wordt. Een sociale last is een last in de zin van artikel 112 van het decreet Ruimtelijke Ordening. Zij verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een sociaal woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke percentage. Artikel 4.1.17. bepaalt dat de verkavelaar de last kan uitvoeren op één van de volgende door hem gekozen wijzen:

- '1° in natura, overeenkomstig de regelen van artikelen 4.1.20 tot 4.1.24;*
- 2° door de verkoop van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.25;*
- 3° door verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.26;*
- 4° door een combinatie van 1°, 2° en/of 3°.'*

Eenzelfde regeling geldt voor het bescheiden woonaanbod.

In de aanvraagformulieren geeft de verkavelaar aan het sociale woningaanbod te realiseren door de verkoop van de vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie. Bij de aanvraag werd een overeenkomst gevoegd van 12 december 2010 inzake de formele verkoop van 4 sociale kavels aan de Sociale Huisvestingsmaatschappij 'Woonpunt Zennevallei-Halle'.

Voor het bescheiden woonaanbod wordt geopteerd voor een uitvoering in natura. De vier vereiste kavels zijn gepland aan de rand van het plangebied. Art. 4.1.20. § 1 stelt de voorwaarden tot deze regeling voorop, inzake de kwaliteitsnormen van de woningen, de timing, de termijnen van verkoop, en de financiële waarborgregeling (artikel 112, § 1, vijfde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening). Art. 4.1.20. tot 4.1.23. omvatten de verdere procedurele regeling.

Art. 4.1.24. bepaalt dat 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, te allen tijde wordt 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. In toepassing op het art. 4.1.24 kan gesteld worden dat de aanvraag gelegen is in het buitengebied, en dat een dichtheid van 25 woningen per ha neerkomt op kavels met een maximale gemiddelde grootte van 4are. Hier zijn de vier kavels minder dan 4 are groot en is voldaan aan deze bepaling.*

e) Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat de aanvraag de invulling van een binnengebied in vol rood woongebied betreft. Dit beantwoordt volledig aan de beleidsmatige optie om maximaal de beschikbare gronden in woongebied aan te snijden. Het betrokken binnengebied ligt op ca. 600m van de kerk en behoort nog tot de kern. Het invullen van binnengebieden vermijdt dat elders ongerepte gebieden worden aangesneden.

De woningdichtheid die betracht wordt in dergelijke gebieden is veeleer afgestemd op die van de omgeving, waarbij er wel een zekere omzichtigheid wordt gehanteerd inzake de draagkracht van de omgeving. Met een dichtheid van ca. 12 woningen per ha wordt een veeleer lage dichtheid voorgesteld. Positief daarbij is de vermenging in typologieën, die is

ingevoerd voor de woningen, wat tot een goede sociale mix zal leiden. Deze dichtheid dient in relatie gezien te worden met de omgeving, waarbij de grond grenst aan een twintigtal tuinen van woningen aan de omliggende straten, en ook begrensd wordt door een voetweg die nog actief in gebruik is. Nagenoeg het hele terrein werd ingekleurd als biologisch waardevol, en deze heuvelflank is erosiegevoelig.

Gezien deze omstandigheden is een iets lagere dichtheid, met respect voor de natuurwaarden, te verantwoorden. Gezien de verkaveling gepland is binnen een woongebied op een plaats waar inbreiding aan dezelfde dichtheid verantwoord is, kan noch de erosieproblematiek, noch de biologische waardering een aanleiding geven tot het vermijden van bebouwing, enkel tot het stellen van randvoorwaarden. Door de bebouwing zal ter hoogte van de percelen zelf, vanwege de bebouwing, verharding en beplanting minder erosie ontstaan dan bij bewerking voor de landbouw. De uitvoering van de verkaveling vergroot de kans op erosie niet, wel integendeel. Er kan wel gesteld worden dat bijzondere aandacht aan afvloeiend water moet worden gegeven. Dit is opgevangen door op het laagste punt van het terrein een bufferbekken te voorzien, in aansluiting op een erfdienstbare afvoer naar de [REDACTED]. Ook de groenstrook ter hoogte van de buurtweg zal mee helpen de erosie op te vangen. Uit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar tegen het voorgestelde project, dat ook tot stand kwam na langdurig overleg met de gemeentelijke diensten.

f) Gezien de aanvraag de invulling inhoudt van een terrein van ca. 1.5ha, wordt een nieuw zelfstandig functionerend stedenbouwkundig geheel gecreëerd. Een deel van de woningen is opgevat in gesloten en half-open bebouwing. Deze typologieën komen iets minder frequent voor aan de omliggende straten, en geven aanleiding tot bezwaren van de omliggenden. Nochtans is dit zeker geen volslagen nieuwigheid in de omgeving, en is het een noodzaak om de kavels te laten voldoen aan het Grond- en Pandendecreet. In een straal van 100m rond de verkaveling zijn meer dan 5 woningen in gesloten orde en meer dan 10 in half-open orde te tellen, tegenover een 20-tal woningen in open orde. De ligging binnen dit zelfstandig stedenbouwkundig geheel, en de samenhang die mits de inplantingsvoorschriften wordt bekomen is afdoende om deze gemengde opbouw aanvaardbaar te maken.

g) Inzake de strook voor groenaanleg die werd voorzien, dient gesteld dat deze door het gebrek aan een gemeenteraadsbeslissing terzake voorlopig een privaat karakter bewaart. In alle omstandigheden dient echter vermeden dat mits een navolgende verkavelingsaanvraag opnieuw wordt betracht deze strook te bebouwen. Deze groenstrook is essentieel voor de kwaliteit van de verkaveling. Een eigendomsoverdracht naar de toekomstige eigenaars van de kavels, of alsnog naar de gemeente verdient voorkeur. Teneinde speculatief behoud en verwaarlozing van deze grondstrook te vermijden is het aangewezen om de uitsluiting van enige bebouwing op te nemen in de verkavelingsvoorschriften.

h) De verkavelingsvoorschriften zijn opgesteld met aandacht voor de hellende terreingesteldheid en een afdoende inperking voor de bijgebouwen en afsluitingen. Beperkte nevenbestemmingen werden nog toegelaten, maar zijn gezien het beperkte draagvlak in de omgeving toch te vermijden, dit kan als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden. In de architectuur (dakvormen, materialen) is een grote vrijheid gelaten, die voor de woningen in open orde geen aanleiding geeft tot bezwaren. Inzake de woningen in half-open en gesloten bebouwing kan wel bepleit worden dat een grotere samenhang wordt nagestreefd door minstens aan de straatzijde een identiek bouwprofiel aan te houden per groepje woningen. Dit betreft dan het blokje van vier geschakelde

woningen op de loten 3, 4, 5 en 6 en de twee aan twee gekoppelde woningen op de loten 15, 16, 17 en 18.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied;
- gezien de ligging aansluitend bij de een woonkern leent de plaats zich uitstekend tot een verdichtend inbreidingsproject, waarbij echter een evenwicht dient gezocht te worden met de natuurwaarde die dit binnengebied verkreeg door het langdurig behoud als open ruimte. Met een dichtheid van ca. 12 woningen per ha wordt een compromis bereikt tussen het streefcijfer van 15 woningen per ha als minimum voor alle kernen, en de nood aan aandacht voor de natuurwaarden en de plaatselijke terreingesteldheid;
- er is voldaan aan de voorwaarden van het Grond- en Pandenbeleid inzake het sociaal en bescheiden woningaanbod;
- er wordt een goede sociale mix beoogd, met een vermenging van verschillende woontypologieën;
- in toepassing op art. 4.2.17 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd door de gemeenteraad op 23 maart 2011 een beslissing genomen inzake de aanleg van de nieuwe wegenis;
- er is afdoende aandacht besteed aan de integratie van de natuurwaarden en de voetweg binnen het plangebied, in overleg met Natuur en Bos, die een gunstig advies uitbrachten inzake de planopvatting.

...

7. Besluit

...

Art. 2

De aanvraag inzake het verkavelen van gronden met aanleg van wegenis (18 bouwkvavels), gelegen ■■■■■, kadastraal bekend ■■■■■, te vergunnen, met volgende voorwaarden:

- de voorwaarden zoals die werden geformuleerd door het Agentschap voor Natuur en Bos worden nageleefd;
- de groenstroken die zijn voorzien in de verkaveling zullen ten alle tijden onbebouwbaar blijven en ten voordele van het gemeenschappelijk gebruik door alle mede-eigenaars van de verkaveling;
- de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften worden nageleefd, met volgende wijzigingen:
 - een complementaire functie is niet toegelaten in de woningen;
 - bij half-open en gesloten bebouwing is de kroonlijsthoogte en de voorste dakhelling van de eerst vergunde woning verplicht over te nemen voor de aansluitende woningen.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING CONFORM ARTIKEL 4.8.18 VCRO

1.

De griffier van de Raad heeft met een aangetekende brief van 4 juli 2012 de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] uitgenodigd om conform artikel 4.8.18 VCRO over te gaan tot storting van het verschuldigde rolrecht binnen een termijn van dertig dagen en dit op straffe van niet-ontvankelijkheid van het beroep.

De Raad heeft vastgesteld dat enkel mevrouw [REDACTED] op 12 juli 2012 is overgegaan tot betaling van 275 euro, zijnde het rechtens verschuldigde rolrecht in hoofde van één verzoekende partij.

2.

Artikel 4.8.18, vierde lid VCRO bepaalt dat indien het bedrag niet binnen de vermelde termijn gestort is, het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard en dat de niet-tijdige betaling niet geregulariseerd kan worden.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, is aan de derde verzoekende partij, zijnde de heer [REDACTED], de mogelijkheid geboden om mondeling toelichting te geven over de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht en desgevallend aan te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken.

Op de openbare terechtzitting van 10 oktober 2012 verklaart de raadsman van de verzoekende partijen dat er geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling voorhanden zijn in hoofde van de derde verzoekende partij.

3.

Gelet op de verklaringen van de raadsman van de verzoekende partijen, dient de vordering tot schorsing in hoofde van de derde verzoekende partij conform artikel 4.8.18 VCRO als onontvankelijk te worden afgewezen.

VI. 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 een aanvang neemt op de dag na deze van de aanplakking van de in artikel 4.7.23, §4 VCRO bedoelde mededeling.

De verzoekende partijen leggen een afschrift van de in artikel 4.7.23, §4 VCRO bedoelde mededeling neer. In deze mededeling duidt de eerst tussenkomende partij 9 mei 2012 aan als begindatum van de aanplakking.

Aangezien noch de verwerende partij noch de eerste tussenkomende partij de begindatum van de aanplakking betwisten, dient het voorliggende beroep, ingesteld met een aangetekende zending van 22 juni 2012, als tijdig te worden beschouwd conform artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

1.

Eerste verzoekende partij, mevrouw [REDACTED], is eigenaar van het pand gelegen te [REDACTED], waar zij tevens woonachtig is. (stuk 8)

Haar eigendom wordt mee opgenomen in de verkaveling, waarmee zij niet heeft ingestemd, noch enige machtiging toe heeft verleend wat haar perceel betreft.

De wegennis die wordt beoogd grenst volledig aan het perceel van mevrouw [REDACTED].

Het nadeel dat zij door de beoogde verkaveling dreigt te ondervinden is evident. Het project (18 bouwkavels met aanleg van een wegennis) zal tot gevolg hebben dat de rust en kalmte van de wijk volledig zal verdwijnen en ernstige geluids- en visuele hinder zal worden veroorzaakt. Er wordt immers geen enkele bufferzone tussen de geplande wegennis en de tuin van mevrouw [REDACTED] voorzien.

De leefomgeving van mevrouw [REDACTED] zal door het betrokken project aanzienlijk aangetast worden. Ook dreigt de aanleg van de wegennis langsheen haar perceel verkeersoverlast te veroorzaken en de veiligheid op die plaats in het gedrang brengen.

In de mate dat het perceel van Mevrouw [REDACTED] deel uitmaakt van de verkaveling en zij, door de aanleg van een wegennis langsheen haar tuin zonder enige bufferzone en de oprichting van bouwkavels achter haar eigendom, voormelde hinder dreigt te ondervinden, beschikt zij over het rechtens vereiste belang bij huidig beroepschrift.

2.

Tweede verzoekende partij, dhr [REDACTED] is eigenaar van het perceel gelegen te [REDACTED].

Het belang van dhr [REDACTED] is eveneens evident. Zijn woning bevindt zich recht over de door het project beoogde wegennis (stuk 10), waardoor dhr [REDACTED] tevens geluidshinder dreigt te ondervinden en zijn privacy dreigt te worden geschonden. Ook de veiligheid op die plaats dreigt door de aanleg van een wegennis in het gedrang te komen. Tenslotte dreigt een tekort aan parkeerplaatsen.

De heer [REDACTED] heeft bij bezwaarschrift weergegeven welke hinder en negatieve impact (op het vlak van mobiliteit — en verkeersveiligheid) het project zou veroorzaken (stuk 5). Tevens heeft hij bezwaren geuit met betrekking tot de geplande nutsvoorzieningen en de geurhinder die door de afvoer van afvalwater en rioolwater dreigt te worden veroorzaakt.

3.

Derde verzoekende partij, dhr. en mevr. [REDACTED], zijn eigenaar van het [REDACTED] perceel gelegen te [REDACTED]. Hun perceel grenst onmiddellijk aan de te verkavelen gronden. (stuk 9)

Gelet op de hellingsgraad van het te verkavelen perceel (ongeveer 8%) in de richting van het perceel van dhr. en mevr. [REDACTED], bestaat er in hun hoofde een reëel en ernstig risico voor wateroverlast.

Het reeds bestaand overstromingsrisico (zie stuk 14) — het gaat immers om een van nature overstroombare gebied (NOG) — dreigt in hun hoofde, evenals in hoofde van de eerste, tweede, vierde en vijfde verzoekende partij, ernstig toe te nemen (stukken 19 en 20).

Verder kan vastgesteld worden dat de beoogde wegenis zich op een 12-tal meter bevindt van de perceelgrens van dhr. en mevr. [REDACTED] en er aldus eveneens geluidshinder van de veroorzaakte verkeersdrukke te verwachten valt. (zie foto's 1 t.em. 5 in bijlage 16)

De beoogde verkaveling zal tevens de privacy van mevrouw dhr. en mevr. [REDACTED] aantasten. Hun terras is namelijk in de achtertuin aangelegd en zij zullen aldus een rechtstreeks zicht op de bebouwde kavels hebben. (zie foto's 1 t.em. 5 in bijlage 16)

Tevens zal de verkaveling de rust en kalmte van de thans bestaande wijk volledig doen verdwijnen.

Ook dhr. en mevr. [REDACTED] beschikken, gelet op het voorgaande, over het rechtens vereiste belang.

...

4.

De percelen van vierde en vijfde verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED], respectievelijk wonende te [REDACTED] en [REDACTED], grenzen eveneens rechtstreeks aan de te verkavelen gronden.

Dat hun uitzicht zal aangetast worden blijkt voldoende uit de in bijlage toegevoegde foto's (zie bijlage 17 en 18)

Ook zij dreigen derhalve hinder, zoals hierboven omschreven, te ondervinden en beschikken derhalve over het rechtens vereiste belang.

...”

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet en stelt zich te gedragen naar de wijsheid van de Raad.

3.

De eerste tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen en stelt:

“ ...

2.

Eerste verzoekende partij geeft aan nabuur te zijn van de bestreden verkaveling, nu haar eigendom grenst aan onder meer de wegenis die de verkaveling ontsluit naar de [REDACTED] en aan enkele bouwpercelen in de verkaveling. Volgens vaste rechtspraak is het loutere nabuurschap van een verkaveling niet voldoende om verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen bij een procedure voor de Raad.

Daarnaast beweert eerste verzoekende partij dat haar eigendom wordt mee opgenomen in de verkaveling, maar zij daarvoor geen toestemming of machtiging heeft verleend. De strook wegnis die voorzien wordt dwars op [REDACTED] als ontsluiting van de verkaveling, wordt geenszins voorzien op de eigendom van mevr. [REDACTED]. Op de plannen gevoegd bij de verkavelingsaanvraag, die werd opgemaakt door een landmeter-expert, wordt duidelijk aangegeven dat de eigendom van mevr. [REDACTED] bestaat uit de percelen met als kadastrale omschrijving [REDACTED]. Op de delen van deze percelen waarvan mevr. [REDACTED] geén eigenaar is, wordt de wegnis van de verkaveling ingeplant.

...

Daarnaast wordt ook op de plannen gevoegd bij de verkavelingsaanvraag duidelijk aangegeven dat de eigendom van eerste verzoekende partij geen deel uitmaakt van de verkaveling. De verwarring die er bestaat in hoofde van eerste verzoekende partij vloeit voort uit het feit dat zij van de vennootschap BVBA [REDACTED], haar percelen grond aangekocht heeft gedurende de periode van vorige verkavelingsaanvragen. Als aanvrager van de verkavelingsvergunning dd. 19 mei 2008 had BVBA [REDACTED] de desbetreffende percelen wel nog opgenomen in de verkaveling. Thans is dit duidelijk niet meer het geval. Een instemming of machtiging vanwege mevr. [REDACTED] voor de verkavelingsaanvraag, was dan ook niet vereist. Dit vormt bijgevolg dan ook geen nadeel.

Vervolgens werpt mevr. [REDACTED] op dat 'evident' de rust en kalmte in de wijk volledig zal verdwijnen en ernstige geluids- en visuele hinder zal worden veroorzaakt door de verkaveling. Zij faalt daarbij de aard en de omvang van de geluids- en visuele hinder te omschrijven. Zowel de woning van mevr. [REDACTED] als de verkaveling zijn gelegen in woongebied en daarvoor gelden geen bijzondere stedenbouwkundige voorschriften. Algemeen dient te worden aangenomen dat in woongebied van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht kan worden. Door de afwezigheid van enig bewijs van geluids- of visuele hinder, maakt mevr. [REDACTED] dan ook onvoldoende waarschijnlijk dat de verkaveling een bovenmatige verstoring van haar woongenot tot gevolg zou hebben.

Evenmin maakt mevr. [REDACTED] voldoende waarschijnlijk dat de wegnis langsheen haar perceel verkeersoverlast zal veroorzaken en op welke wijze de veiligheid van de [REDACTED] plaats in het gedrang komt. Ter hoogte van de ontsluiting met de [REDACTED] wordt zelfs een verkeersplateau aangelegd, waardoor auto's in de [REDACTED] minder hoge snelheden kunnen bereiken ter hoogte van haar perceel. Bovendien heeft de gemeenteraad dd. 23 maart 2011 het tracé van de wegnis goedgekeurd en bijgevolg, minstens impliciet, geoordeeld dat de wegnis in de verkaveling de verkeersveiligheid niet in het gedrang brengt.

Tot slot dient te worden gewezen op het feit dat aan beide zijden van de wegnis wel degelijk een bufferzone van anderhalve meter wordt voorzien, dus ook langsheen de eigendom van mevr. [REDACTED].

De Raad dient vast te stellen dat eerste verzoekende partij het bestaan van enige hinder of nadelen in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO onvoldoende waarschijnlijk maakt, de aard en de omvang ervan onvoldoende concreet heeft omschreven en faalt aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband zou bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de verkavelingsvergunning en de hinder of nadelen die zij zou ondervinden.

Eerste verzoekende partij beschikt dan ook niet over het rechtens vereiste belang.

3.

Tweede verzoekende partij geeft niet aan nabuur te zijn van de bestreden verkaveling, maar zou toch over een 'evident' rechtens belang beschikken omwille van het feit dat zijn woning zich tegenover de door het project beoogde wegenis bevindt. Volgens vaste rechtspraak van de Raad is het loutere nabuurschap van het voorwerp van een vergunningsbeslissing geenszins een absolute vereiste opdat een verzoekende partij zou kunnen doen blijken van het rechtens vereiste belang bij de procedure. Daarentegen is de bewijslast om aan te tonen dat verzoekende partij over het rechtens vereiste belang beschikt, aanzienlijk zwaarder wanneer er geen sprake is van (onmiddellijk) nabuurschap tussen het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en het perceel waarop de verzoekende partijen persoonlijke of zakelijke rechten hebben.

De heer [REDACTED] beperkt er zich echter toe op te werpen dat omwille van de inplanting van zijn woning tegenover de wegenis van de verkaveling, hij geluidshinder zal ondervinden en zijn privacy zal geschonden worden. Zoals verwerende partij in haar besluit terecht opmerkt, dient de mobiliteit die 18 nieuwe woningen met zich meebrengt niet te worden overschat. Op geen enkele wijze wordt aangegeven waaruit de schending van de privacy zou worden aangetast door de wegenis van de verkaveling. Evenmin laat de heer [REDACTED] na de omvang van de geluidshinder te duiden. De summiere vermeldingen van 'geluidshinder' en 'schending van de privacy' kunnen dan ook bezwaarlijk als voldoende waarschijnlijke hinder of nadelen worden beschouwd.

Ook de veiligheid op de plaats voor de woning van de heer [REDACTED] zou problematisch zijn en er zullen onvoldoende parkeerplaatsen zijn naar zijn mening. Hier kan verwezen worden naar de bespreking van het belang van eerste verzoekende partij inzake de verkeersveiligheid van de plaats. Dat er daarnaast ook een 'tekort aan parkeerplaatsen' zou ontstaan wordt ook onvoldoende waarschijnlijk gemaakt door de heer [REDACTED]. Verwerende partij stelt terecht dat er voldoende mogelijkheid tot parkeren voorzien is bij de individuele woningen en langs de weg.

De Raad dient vast te stellen dat tweede verzoekende partij het bestaan van enige hinder of nadelen in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO onvoldoende waarschijnlijk maakt, de aard en de omvang ervan onvoldoende concreet heeft omschreven en faalt aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband zou bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de verkavelingsvergunning en de hinder of nadelen die zij zou ondervinden.

Tweede verzoekende partij beschikt dan ook niet over het rechtens vereiste belang.

4.

Net zoals eerste verzoekende partij, geeft derde verzoekende partij aan nabuur te zijn van de bestreden verkaveling, hun eigendom grenst aan de te verkavelen gronden. Volgens vaste rechtspraak is het loutere nabuurschap van een verkaveling niet voldoende om verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen bij een procedure voor de Raad.

Het rechtens vereiste belang zouden de heer en mevrouw [REDACTED] putten uit de omstandigheid dat het te verkavelen perceel in de richting van hun perceel afhelt en er een reëel en ernstig risico op wateroverlast bestaat. Dit zou ook zo zijn voor de overige verzoekende partijen.

Het hoogst gelegen punt van de verkaveling bevindt zich in het zuidelijke punt van de verkaveling, grenzend aan de eigendom van eerste verzoekende partij en vijfde verzoekende partij. Het bestaand niveau bedraagt op deze plaats 99,21 m boven zeeniveau. Ter hoogte van de woning van tweede, vierde en vijfde verzoekende partij schommelt de hoogte tussen de 97 en 100 m boven zeeniveau. Terwijl de laagst gelegen zone van de verkaveling zich aan de noordoost zijde van de verkaveling bevindt, ter hoogte van de groenzone. Het bestaande niveau van de verkaveling zakt daar onder de 85 meter hoogtelijn. Evident dat zowel eerste, tweede, vierde en vijfde verzoekende partij géén belang kunnen putten uit de hellingsgraad van de verkaveling of een 'ernstig en reëel risico' voor wateroverlast.

Zelfs in hoofde van derde verzoekende partij bestaat er geen 'ernstig en reëel risico' voor wateroverlast ingevolge de verkavelingsvergunning. De verkaveling wijzigt niets aan het profiel van het terrein en op heden zijn er geen problemen inzake wateroverlast. Bovendien bevindt de woning van derde verzoekende partij zich ook nog eens ongeveer 10 m boven het niveau van de perceelsgrens grenzend aan de verkaveling. Ook ten opzichte van hun perceelsgrens (90 m hoogtelijn) ligt de groenzone in de verkaveling op een lager niveau (onder 85 m hoogtelijn). Dit wordt bevestigd bij de weerlegging van de bezwaren door verwerende partij, stellende dat er voldoende maatregelen zijn om wateroverlast aan de lager gelegen wegen te voorkomen, met een buffer naar de [REDACTED]. Eventuele hinder en nadelen inzake de hellingsgraad van het terrein, vloeien niet rechtstreeks of onrechtstreeks uit de bestreden verkavelingsbeslissing. Bovendien zullen de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor de woningen in de verkaveling dienen te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

Derde verzoekende partij stelt vervolgens dat de wegenis van de verkaveling zich op een 12-tal meter van de perceelsgrens bevindt en er geluidshinder uit verkeersdrukte zal ontstaan. Daarbij wordt voorbijgegaan aan de omstandigheid dat de wegenis op een afstand van 40 meter van hun woning wordt ingeplant en er opnieuw dient gewezen te worden op de normale hinder en nadelen die te verwachten vallen in woongebied. Van 'verkeersdrukte' in een verkaveling voor 18 loten kan bovendien bezwaarlijk sprake zijn.

Ook de privacy van het echtpaar [REDACTED] zou door de verkaveling worden geschonden en rust en kalmte van de wijk erdoor worden verstoord. Verwerende partij heeft eveneens terecht geoordeeld inzake privacy dat deze niet wordt geschonden wanneer alle gangbare stedenbouwtechnische regels inzake afstanden worden gerespecteerd, dewelke correct vertaald werden in de bijgevoegde ontwerp-voorschriften. Voor wat betreft de verstoring van het rust- en kalmte niveau van de omgeving, kan verwezen worden naar de uiteenzetting hieromtrent bij het belang van eerste verzoekende partij

De Raad dient vast te stellen dat derde verzoekende partij het bestaan van enige hinder of nadelen in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO onvoldoende waarschijnlijk maakt, de aard en de omvang ervan onvoldoende concreet heeft omschreven en faalt aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband zou bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de verkavelingsvergunning en de hinder of nadelen die zij zou ondervinden.

Derde verzoekende partij beschikt dan ook niet over het rechtens vereiste belang.

5.

Als naburen van de verkaveling geven vierde en vijfde verzoekende partij aan dat hun uitzicht zal aangetast worden omwille van de verkavelingsvergunning.

Het perceel van vierde en vijfde verzoekende partij wordt aan de zijde van de te verkavelen grond afgesloten met een haag. In tegendeel tot wat zij laten uitschijnen beschikken zij dus geenszins over een ongeschonden uitzicht op de te verkavelen gronden. Vierde en vijfde verzoekende partij tonen bovendien zelf onvoldoende concreet aan waaruit de schending van hun uitzicht zou bestaan en brengen dus enkel vaagheden en algemeenheden aan.

De Raad dient vast te stellen dat vierde en vijfde verzoekende partijen het bestaan van enige hinder of nadelen in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO onvoldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan onvoldoende concreet hebben omschreven en falen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband zou bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de verkavelingsvergunning en de hinder of nadelen die zij zouden ondervinden.

Vierde en vijfde verzoekende partij beschikken dan ook niet over het rechtens vereiste belang.

Het verzoekschrift tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van de bestreden verkavelingsvergunning, dient bij gebrek aan enige hinder of nadelen in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO in hoofde van alle verzoekende partijen, door de Raad als onontvankelijk te worden verklaard.

...

4.

De tweede tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe 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 bijgevolg 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.

2.

In hoofde van de eerste en vierde verzoekende partij, is de Raad met de eerste tussenkomende partij van oordeel dat het loutere nabuurschap op zich niet kan volstaan om hen het rechtens

vereiste belang bij de voorliggende vordering te verschaffen. Anderzijds is de Raad van oordeel dat zij voldoende aannemelijk maken dat de uitvoering of de realisatie van de bestreden beslissing minstens onrechtstreeks aanleiding kan geven tot verstoring van de rust en de kalmte van de wijk en in die zin het woon- en leefklimaat van de eerste en vierde verzoekende partij kan aantasten.

De woning van de eerste verzoekende partij is gelegen aan de nieuw aan te leggen toegangsweg en de woning van de vierde verzoekende partij geeft rechtstreeks uit op een aantal bouwloten, zodat in redelijkheid bezwaarlijk kan worden betwist dat de eerste en vierde verzoekende partij de geschetste hinder en nadelen kunnen ondervinden. De omstandigheid dat in woongebied een zekere mate van tolerantie mag worden verwacht ten aanzien van mogelijke verstoringen van het woongenot, is irrelevant voor de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO en de beoordeling van het belang waarvan de verzoekende partijen dienen te getuigen.

3.

Eenzelfde vaststelling moet gemaakt worden ten aanzien van de vijfde en zesde verzoekende partij, wiens woningen eveneens palen aan de verkaveling en die bijkomend aanvoeren dat hun uitzicht zal worden aangetast. Aan de hand van de foto's die de vijfde en zesde verzoekende partij voorleggen, stelt de Raad vast dat zij momenteel uitkijken op het ongeschonden binnengebied dat door de realisatie van de verkaveling quasi volledig bebouwd zal worden. De vijfde en zesde verzoekende partij maken in die zin dan ook voldoende aannemelijk dat de uitvoering van de bestreden beslissing minstens onrechtstreeks aanleiding zal geven tot de omschreven hinder en nadelen, in het bijzonder de aantasting van hun actuele uitzicht, en dat zij als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO kunnen aangemerkt worden.

4.

In hoofde van de tweede verzoekende partij, die recht tegenover de aan te leggen toegangsweg tot de verkaveling woont, acht de Raad het in voldoende mate aannemelijk dat zij minstens onrechtstreeks mobiliteits- en verkeershinder kan ondervinden ingevolge de uitvoering van de bestreden beslissing. De tweede verzoekende partij maakt de aard en de omvang van de hinder en nadelen voldoende concreet door onder andere te verwijzen naar het bezwaarschrift dat zij heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

5.

De aard en de omvang van de hinder en nadelen die de verzoekende partijen aanvoeren zijn voldoende precies en duidelijk. Het bestaan van een rechtstreeks, dan wel onrechtstreeks, causaal verband met de realisatie van de bestreden beslissing valt evenzeer te betwisten. De aangehaalde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Gegeven voorgaande vaststellingen kunnen de excepties van de eerste tussenkomende partij met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen niet worden aangenomen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke

tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

2.

Het risico op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is in onderhavig geval overduidelijk.

De verkaveling beoogt de bestaande groene en beschermde ruimte om te vormen tot een verstedelijkt gebied met de mogelijkheid voor de nieuwe inwoners om terrassen van 30 m² en zwembaden aan te leggen (op percelen van 6a).

Deze groene ruimte (zie foto's in bijlage) is thans een binnengebied gelegen in het huizenblok waar onder andere de woningen van de verzoekende partijen deel van uitmaken.

...

Het nadeel dat verzoekende partijen door de verkaveling zullen ondervinden is er in gelegen dat hun zicht op het huidig biologisch waardevol gebied fundamenteel zal worden aangetast.

Het gevolg van de verkaveling is de quasi volledige verdwijning van de groene ruimten. (zie foto's in bijlage 15, 16, 17 en 18)

De aanleg van de wegenis dreigt voor mevrouw [REDACTED] zowel geluidshinder, verkeersoverlast als parkeerproblemen te veroorzaken en dreigt de veiligheid op die plaats in het gedrang te brengen. De bestreden beslissing voorziet immers niet de minste bufferzone tussen de tuin en mevrouw [REDACTED] en de geplande wegenis.

Ook in hoofde van de heer en mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] dreigt het project aanzienlijke geluidshinder (z18 bouwkvavels en aanleg van wegenis) te veroorzaken.

Het eigendom van de heer en mevrouw [REDACTED] paalt rechtstreeks aan het [REDACTED] te verkavelen perceel, waardoor hun privacy dreigt te worden geschonden (terras gelegen in achtertuin met zicht op de te verkavelen ruimte) en de geplande wegenis bevindt zich op een 12-tal meter van de perceelsgrens (zie plan en foto's in bijlage 16) waardoor zij tevens geluidshinder dat door het verkeer zal worden veroorzaakt dreigen te ondervinden.

De verkaveling zal tevens de privacy van mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED], wiens percelen eveneens onmiddellijk grenzen aan het betrokken perceel, dreigen te schenden.

Verder zal de **leefomgeving** van de verzoekende partijen enorm aangetast worden doordat de woondichtheid aanzienlijk zal toenemen.

De **rust en kalmte** die er thans bestaat zal volledig verdwijnen. (zie foto's in bijlagen 15, 16, 17 en 18)

Tot slot bestaat er een **reëel overstromingsrisico** in hoofde van alle verzoekende partijen. Het gebied is een van nature overstroombaar gebied (NOG) en er hebben zich reeds belangrijke overstromingen (■■■■ — ■■■■) voorgedaan (zie stukken 19 en 20).

Door het thans verharden van de grond en het aanzienlijk verminderen van de waterinfiltratiecapaciteit wordt het reeds bestaande overstromingsrisico ernstig verhoogd.

3.

In de mate dat de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling de rechtsgrond vormen voor later af te leveren stedenbouwkundige vergunningen, vinden de nadelen die verzoekende partijen zullen ondervinden hun rechtstreekse oorzaak in de bestreden verkavelingsvergunning.

Wat inzonderheid de aanleg van nieuwe wegen betreft, voorziet artikel 4.2.17 van de VCRO immers dat de verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning geldt. De verkavelingsvergunning kan bovendien niet meer in vraag gesteld worden bij de latere afgifte van de stedenbouwkundige vergunningen, wanneer de aanvragen in overeenstemming zijn met de verkavelingsvergunning.

De Raad van State oordeelde met betrekking tot een vordering tot schorsing en nietigverklaring van een verkavelingsvergunning als volgt:

"(...) Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel voeren de verzoekende partijen in hun verzoekschrift de schending van de privacy en verlies aan zon, licht en zicht aan, evenals het verdwijnen van de rust en kalmte in de bestaande verkaveling.
(...)

Het gegeven dat, gelet op de gewestplanbestemming "woongebied", de verzoekende partijen hoe dan ook enige bebouwing moeten kunnen verdragen, impliceert niet dat het te dezen aangevoerde nadeel niet zou voortvloeien uit de eigen karakteristieken van hetgeen door het bestreden besluit wordt vergund.
De eerste verwerende partij gaat eraan voorbij dat de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning de rechtsgrond vormen voor later af te leveren stedenbouwkundige vergunningen. De aangevoerde nadelen vinden aldus hun rechtstreekse oorzaak in de verkavelingsvergunning.

De tweede verwerende partij gaat eraan voorbij dat het voor een particulier steeds moeilijk is om juridisch het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat te verkrijgen.

De derde en de vierde verzoekende partijen voeren in hun uiteenzetting voldoende concrete gegevens aan die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit in hunnen hoofde een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen zoals dit is bedoeld door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. Gelet op die conclusie is het overbodig om te onderzoeken of aan die voorwaarde ook is voldaan in hoofde

van de overige verzoekende partijen." (R.v.St. arrest nr. 196.885 van 13 oktober 2009) (onderlijning aangebracht)

Deze redenering geldt mutatis mutandis in onderhavig geval.

Om al de voormelde redenen ligt dan ook in onderhavig geval een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel voor.

Ook de tweede voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen is bijgevolg vervuld.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

" ...

Verzoekende partijen menen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te zullen lijden, indien de verkaveling zou worden uitgevoerd.

Evenwel kan het verlenen van de verkavelingsvergunning onmogelijk een nadeel of hinderaspecten voor verzoekende partijen met zich meebrengen.

Het verlenen van een verkavelingsvergunning heeft immers niet tot direct gevolg dat de percelen onmiddellijk zullen bebouwd worden. Voordat de percelen kunnen bebouwd worden, moeten ze bouwrijp gemaakt worden en moeten de nodige stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd voor het bouwen van woningen.

Daarenboven vloeien de door de verzoekende partijen opgeworpen nadelen niet rechtstreeks voort uit de bestreden beslissing zelf, maar wel uit de planologische bestemming van de betreffende percelen als woongebied.

Van enig moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan in casu dan ook geen sprake zijn.

Een aangevoerd ernstig nadeel moet immers een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing, hetgeen in casu duidelijk niet het geval is. (Zie o.a. arresten Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. S/2010/0001 van 10 februari 2010, nr. S/2010/0002 van 16 februari 2010, nr. S/2010/0004 van 2 maart 2010 en nr. S/2010/0005 van 2 maart 2010.)

De vordering tot schorsing kan dan ook niet anders dan ongegrond worden verklaard.

Mocht de Raad echter alsnog van oordeel zijn dat de bestreden beslissing wel een mogelijk nadeel meebrengt voor verzoekende partijen, toont verwerende partij in ondergeschikte orde aan dat er geenszins sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

...

Uit hetgeen hieronder wordt uiteengezet, blijkt dat verzoekende partijen de beweerde moeilijk te herstellen ernstige nadelen niet in concreto aantonen, noch staven met concrete, feitelijke gegevens.

1) M.b.t. de beweerde aantasting van het uitzicht

Als algemeen nadeel voeren verzoekende partijen aan dat zij geen mooi uitzicht meer zullen hebben op het groene binnengebied.

Verwerende partij betwist niet dat verzoekende partijen dit uitzicht wellicht zullen verliezen als de bestreden verkavelingsvergunning ten uitvoer wordt gelegd.

Evenwel vindt dit nadeel niet zijn rechtstreekse oorzaak in de bestreden beslissing, maar vloeit dit nadeel wel voort uit de planologische bestemming van de betreffende percelen als woongebied. Deze planologische bestemming maakt het mogelijk dat het terrein op een bepaald ogenblik bebouwd wordt en dat verzoekende partijen hun uitzicht over het groene binnengebied verliezen.

Het enkele verlies van het uitzicht op het groene binnengebied is dus geen nadeel dat zijn rechtstreekse oorzaak vindt in het bestreden besluit, en kan om die reden dan ook niet beschouwd worden als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat aanleiding kan geven tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (zie in gelijkaardige zin: arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. S/2011/0060 van 7 juni 2011).

Overigens, verzoekende partijen dienen zich te realiseren dat zowel de woningen van verzoekende partijen, als de percelen waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In een dergelijke zone, en gelet op de groeiende tendens tot verdichting, konden verzoekende partijen dan ook verwachten dat dit binnengebied verkaveld en bebouwd zou worden.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel door de beweerde aantasting van het uitzicht wordt niet aangetoond.

2) M.b.t. de beweerde geluidshinder, verkeersoverlast, parkeerproblemen en onveiligheid

Verzoekende partijen werpen vervolgens op dat de aanleg van de wegenis geluidshinder, verkeersoverlast en parkeerproblemen zou veroorzaken, en de veiligheid op die plaats in het gedrang zou brengen, hetgeen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou uitmaken.

Verzoekende partijen laten hierbij evenwel na om concrete en precieze gegevens bij te brengen die de ernst van dit ingeroepen nadeel zouden kunnen aantonen.

Verzoekende partijen beperken zich in hun verzoekschrift louter tot volgende algemene en vage beschrijving:

"De aanleg van de wegenis dreigt voor mevrouw [REDACTED] zowel geluidshinder, verkeersoverlast als parkeerproblemen te veroorzaken en dreigt de veiligheid op die plaats in het gedrang te brengen. De bestreden beslissing voorziet immers niet de minste bufferzone tussen de tuin van mevrouw [REDACTED] en de geplande wegenis. Ook in hoofde van de heer en mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] dreigt het project aanzienlijke geluidshinder (18 bouwkavels en aanleg van wegenis) te veroorzaken."

Verzoekende partijen brengen hierbij echter geen documenten bij waaruit de door hen beweerde aantasting van de geluidshinder op hun perceel blijkt, laat staan de omvang en / of de ernst hiervan. Evenmin tonen zij aan dat de aanleg van de weg onveilig zou zijn,

en waaruit die onveiligheid dan wel zou bestaan, noch maken zij aannemelijk dat er door de verkaveling parkeerproblemen zouden ontstaan.

De beweerde hinderaspecten zijn daarentegen louter hypothetisch, en kunnen om die reden dan ook niet als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel beschouwd worden (zie in gelijkaardige zin: arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. S/2011/0060 van 7 juni 2011).

3) M.b.t. de beweerde aantasting van de privacy

Verzoekende partijen voeren vervolgens de schending van hun privacy als nadeel aan.

Verzoekende partijen beperken zich hierbij in hun verzoekschrift echter enkel tot de algemene stelling dat de verkavelingsvergunning hun privacy schendt maar dragen hierbij geen concrete, feitelijke gegevens aan die aantonen in welke zin verzoekende partijen geen privacy meer zullen hebben.

De aard en de omvang van het te verwachten nadeel worden niet in concreto aangetoond. Het is niet mogelijk om op grond van de door verzoekende partijen aangereikte gegevens het ingeroepen nadeel 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, is het ingeroepen nadeel dan ook niet, minstens onvoldoende, ernstig.

Overigens, ook in dit kader dient erop gewezen te worden dat verzoekende partijen zich dienen te realiseren dat zowel de woningen van verzoekende partijen, als de percelen waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In een dergelijke zone, en gelet op de groeiende tendens tot verdichting, konden verzoekende partijen dan ook verwachten dat dit binnengebied verkaveld en bebouwd zou worden.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel door de beweerde aantasting van de privacy wordt niet aangetoond.

4) M.b.t. de beweerde aantasting van de leefomgeving

Verzoekende partijen werpen vervolgens op dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een aantasting van hun leefomgeving zou uitmaken.

Verzoekende partijen beperken zich hierbij echter opnieuw tot een algemene, vage stelling, zonder concrete, feitelijke gegevens bij te brengen die de ernst van dit nadeel zouden kunnen staven.

Evenmin beschrijven verzoekende partijen in hun verzoekschrift op welke manier het woongenot en de leefbaarheid van hun woningen aanzienlijk zal worden verminderd en maken zij evenmin concreet hoe een lage woondichtheid zich garant zou stellen voor rust en kalmte in een woonwijk (zie in gelijkaardige zin: arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. S/2011/0060 van 7 juni 2011).

Ook dit beweerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan dan ook niet worden aangenomen.

5) M.b.t. de beweerde aantasting van de rust en kalmte

Verzoekende partijen werpen vervolgens op dat de rust en kalmte die thans in de omgeving zou bestaan, volledig zou verdwijnen door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en de daarmee gepaarde gaande stijging van de woondichtheid.

Dit beweerde moeilijk te herstellen nadeel is echter niet ernstig.

Zo maken verzoekende partijen immers geenszins concreet hoe een lage woningdichtheid zich garant zou stellen voor rust en kalmte in een woonwijk (zie in gelijkaardige zin: arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. S/2011/0060 van 7 juni 2011).

Daarenboven dient er ook in dit kader op gewezen te worden dat verzoekende partijen zich dienen te realiseren dat zowel de woningen van verzoekende partijen, als de percelen waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In een dergelijke zone, en gelet op de groeiende tendens tot verdichting, konden verzoekende partijen dan ook verwachten dat dit binnengebied verkaveld en bebouwd zou worden.

Overigens, de tendens tot verdichting zoals voorgeschreven in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen werd in de ontworpen verkaveling vertaald naar een woningdichtheid van 12 woningen / ha, daar waar het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen zelfs 15 woningen / ha toelaat in het buitengebied.

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

Gelet op de wijzigingen die de verkavelingsaanvraag reeds heeft ondergaan is een verkavelingsontwerp voor 18 loten met een woningdichtheid van 12 woningen / ha in een bestemmingszone van woongebied aanvaardbaar.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel door de beweerde aantasting van de rust en kalmte wordt niet aangetoond.

6) M.b.t. het beweerde overstromingsrisico

Tot slot werpen verzoekende partijen op dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel er voor hen in zou bestaan dat door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing er een ernstig overstromingsrisico zou ontstaan.

Evenwel is het kwestieuze perceel waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft, slechts voor een beperkt gedeelte gelegen in een van nature overstroombaar gebied, en hiermee werd rekening gehouden in het ontwerp.

Daarenboven dient hierbij opgemerkt te worden dat verzoekende partijen geenszins aannemelijk maken dat dit overstromingsrisico door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ernstig zou toenemen. Zij brengen geen concrete, feitelijke

gegevens, noch een studie, onderzoek, of berekening bij waaruit zou blijken dat dit risico door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ernstig zou toenemen.

Ook dit beweerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan dan ook niet worden aangenomen.

Concluderend dient er gesteld te worden dat verzoekende partijen in hun verzoekschrift geen enkel moeilijk te herstellen ernstig nadeel aantonen.

De vordering tot schorsing dient dan ook als ongegrond te worden afgewezen.

...

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

3.

Verzoekende partijen voeren als algemeen nadeel aan dat hun uitzicht op het huidig biologisch waardevol gebied fundamenteel zal worden aangetast.

De verkavelingsvergunning heeft betrekking op percelen grond (thans in gebruik als weiland), die volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen zijn in een woongebied en worden omgeven door percelen met woningen. Eerste en tweede verzoekende partijen genieten thans niet over een uitzicht, minstens geen ongeschonden uitzicht op de te verkavelen gronden omwille van de aanwezigheid van een hoog groenscherm in de tuin van mevr. [REDACTED] en omwille van het feit dat de heer [REDACTED] aan de overzijde van de [REDACTED] woont. Het is aannemelijk dat derde, vierde en vijfde verzoekende partijen het uitzicht op de te verkavelen grond zal verliezen als de bestreden verkavelingsvergunning ten uitvoer wordt gelegd.

Zelfs in de mate dat alle verzoekende partijen een schending van hun uitzicht zouden ondervinden (quod non), dient de aangevoerde schending van het nadeel evenwel rechtstreeks zijn oorzaak vinden in het bestreden besluit. De percelen waarvoor de verkavelingsvergunning is verleend, is volgens het gewestplan gelegen in een woongebied. Deze bestemming maakt het mogelijk dat het terrein op een bepaald ogenblik bebouwd wordt en dat verzoekende partijen daardoor hun uitzicht over de te verkavelen gronden verliezen. Het enkele verlies van het uitzicht op de te verkavelen grond is dus geen nadeel dat zijn rechtstreekse oorzaak vindt in het bestreden besluit. De verzoekende partijen hebben in de gegeven omstandigheden geen aanspraak op het onbebouwd blijven van de desbetreffende percelen grond of op het behoud van het huidige uitzicht daarop.

Verzoekende partijen stellen tevens dat de groene ruimten “quasi volledig verdwijnen” door de verkavelingsvergunning. Zij laten echter na om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad moeten toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen daadwerkelijk te onderzoeken en te beoordelen. Door verzoekende partijen worden enkele foto’s aangebracht ten bewijze van het “quasi volledig verdwijnen” van de groene ruimte, maar deze kunnen allerminst volstaan om de ernst, laat staan het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen voldoende aannemelijk te maken.

4.

Een tweede moeilijk te herstellen ernstig nadeel bestaat in hoofde van eerste verzoekende partij uit geluidshinder, verkeersoverlast en parkeerproblemen omwille van de aanleg van de wegenis in de verkaveling. Bovendien dreigt de wegenis 'de veiligheid' van de plaats in het gedrang te brengen.

Ten onrechte wordt door eerste verzoekende partij voorgehouden dat er tussen haar eigendom en de wegenis van de verkaveling geen bufferzone voorzien is. Op ingediende plannen wordt duidelijk aangegeven dat aan beide zijden van de wegenis, over de volledige lengte van mevr. [REDACTED] haar eigendom, voorzien wordt in een bufferstrook van 1,5 m.

Bovendien beschrijft mevr. [REDACTED] onvoldoende concreet in welke mate de bestreden beslissing zal zorgen voor meer verkeersoverlast/geluidshinder en op welke wijze de veiligheid van de plaats in het gedrang komt. Ter hoogte van de ontsluiting met de [REDACTED] wordt zelfs een verkeersplateau aangelegd, waardoor auto's in de [REDACTED] minder hoge snelheden kunnen bereiken ter hoogte van haar perceel.

Overige verzoekende partijen maken eveneens gewag van geluidshinder door de 18 bouwkavels en de aanleg van de wegenis. Ook zij beschrijven onvoldoende concreet in welke mate de bestreden beslissing voor hen voor meer geluidshinder zou zorgen.

Verzoekende partijen beperken zich tot vaagheden en algemeenheden, zodat van een ernstig moeilijk te herstellen nadeel door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de verkavelingsbeslissing geen sprake is.

5.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt door derde, vierde en vijfde verzoekende partijen een schending van hun privacy aangevoerd omwille van het feit dat hun percelen rechtstreeks palen aan de te verkavelen gronden.

Er dient te worden gewezen op de omstandigheid dat zowel de eigendommen van verzoekende partijen, alsook de te verkavelen gronden gelegen zijn in voor woningbouw bestemd gebied volgens het gewestplan. In dergelijk gebied moet een normale mate van tolerantie verwacht worden wat betreft de privacy.

Derde verzoekende partij deelt aan de Raad mede dat hun privacy zal geschonden worden omwille van het feit dat hun terras in de achtertuin zicht heeft op de te verkavelen ruimte en de wegenis van de verkaveling op 12 m van de perceelsgrens wordt voorzien. Daarbij wordt door derde verzoekende partij totaal uit het oog verloren dat de afstand tussen hun woning en de wegenis in totaal 40 meter bedraagt en dit in woongebied eerder als uitzonderlijk kan worden bestempeld. De gangbare stedenbouwtechnische regels inzake afstanden worden door de verkaveling ruimschoots gerespecteerd en het nadeel is dan ook niet ernstig.

Verder dient te worden vastgesteld dat zowel vierde als vijfde verzoekende partijen geen gegevens meedelen over de diepte van hun tuin. Zij beschrijven bijgevolg onvoldoende concreet in welke mate de bestreden beslissing hun privacy dreigt te schenden.

Het ingeroepen nadeel dient dan ook als niet, minstens onvoldoende ernstig te worden verworpen.

6.

Alle verzoekende partijen voeren een nadeel aan met betrekking tot de aantasting van de leefomgeving en het verlies van rust en kalmte.

Het nadeel is niet ernstig gelet op de huidige tendens tot verdichting, zoals voorgescreven in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, in de verkaveling werd vertaald naar een woningdichtheid van 12 woningen/ha. Zelfs een woningdichtheid van 15 woningen/ha in buitengebied wordt door het ruimtelijk structuurplan als aanvaardbaar beschouwd. Een nog lagere woningdichtheid kan dan ook door verzoekende partijen niet verwacht worden.

Door middel van langdurig overleg en veelvuldig wijzigen van de verkavelingsaanvraag, beantwoordt de verkaveling dus aan de beleidsmatige optie om maximaal de beschikbare gronden in woongebied in te vullen in plaats van ongerepte gebieden aan te snijden.

Bovendien falen verzoekende partijen er in voldoende concreet te maken hoe een lage(re) woningdichtheid zich garant zou stellen voor rust en kalmte in de verkaveling.

Het ingeroepen nadeel dient dan ook als niet, minstens onvoldoende ernstig te worden verworpen.

7.

Het door alle verzoekende partijen aangevoerde nadeel met betrekking tot het bestaan van een reëel overstromingsrisico in hun hoofde is eveneens niet ernstig.

*In de uiteenzetting van het belang werd reeds opgemerkt dat het hoogst gelegen punt van de verkaveling zich bevindt in het zuidelijke punt van de verkaveling, grenzend aan de eigendom van eerste verzoekende partij en vijfde verzoekende partij. Het bestaand niveau bedraagt op deze plaats 99,21 m boven zeeniveau. Ter hoogte van de woning van tweede, vierde en vijfde verzoekende partij schommelt de hoogte tussen de 97 en 100 m boven zeeniveau. Terwijl de laagst gelegen zone van de verkaveling zich aan de noordoost zijde van de verkaveling bevindt, ter hoogte van de groenzone. Het bestaande niveau van de verkaveling zakt daar onder de 85 meter hoogtelijn. Evident dat in hoofde van eerste, tweede, vierde en vijfde verzoekende partij **géén** moeilijk te herstellen ernstig nadeel voortvloeit uit de hellingsgraad van de verkaveling of er zelfs maar sprake zou zijn van een 'reëel overstromingsrisico'.*

Zelfs in hoofde van derde verzoekende partij bestaat er geen 'reëel overstromingsrisico' ingevolge de tenuitvoerlegging van de verkavelingsvergunning. Ook ten opzichte van hun perceelsgrens met de verkaveling ligt de groenzone in de verkaveling op een lager niveau (5 m) en de woning bevindt zich ongeveer 10 m boven het niveau van deze perceelsgrens.

Verwerende partij komt in haar beoordeling van de verkavelingsaanvraag omtrent de waterhuishouding tot het volgende besluit:

"In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag."

Het ingeroepen nadeel dient dan ook als niet, minstens onvoldoende ernstig te worden verworpen.

8.

Verzoekende partijen stellen tot slot dat de nadelen die zij zullen ondervinden, hun rechtstreekse oorzaak vinden in de bestreden verkavelingsvergunning. Zij verwijzen daarbij naar een arrest van de Raad van State dd. 13/10/2009, nr. 196.885.

Met betrekking tot het verlies van uitzicht door verzoekende partijen werd reeds gewezen op de omstandigheid dat het verlies van uitzicht niet rechtstreeks voortvloeit uit de verkavelingsvergunning, maar wel degelijk uit het gewestplan en de bestemming woongebied.

Vervolgens dient te worden gewezen op de omstandigheid dat uw Raad met betrekking tot de verkaveling te WEMMEL, die het voorwerp uitmaakt van het arrest van de Raad van State dd. 13/10/2009 en licht gewijzigd opnieuw werd ingediend, reeds uitspraak heeft gedaan over de schorsing van de verkavelingsbeslissing. Terecht werd daarbij opgeworpen dat:

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

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

[...]

De vordering tot schorsing wordt verworpen”

*Er kan besloten worden dat aangevoerde nadelen met betrekking tot een verkavelingsvergunning dan ook niet zonder meer hun rechtstreekse oorzaak vinden in de verkavelingsvergunning.
...”*

4.

De tweede tussenkomende partij sluit zich aan bij de uiteenzetting van de verzoekende partijen inzake het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

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

Wel dienen de verzoekende partijen 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 zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadeel dat zij met de voorliggende vordering wensen te voorkomen, voeren de verzoekende partijen onder andere aan dat hun leefomgeving zal worden aangetast aangezien de woondichtheid aanzienlijk zal toenemen waardoor de rust en de kalmte in de wijk volledig zal verdwijnen.

3.

De verwerende partij stelt dat het verlenen van een verkavelingsvergunning onmogelijk nadelen kan veroorzaken omdat deze verkavelingsvergunning niet tot direct gevolg heeft dat de percelen onmiddellijk bebouwd zullen worden. Eerst moeten de percelen bouwrijp gemaakt worden en moeten de nodige stedenbouwkundige vergunningen verleend worden vooraleer de woningen gebouwd kunnen worden.

De Raad is evenwel van oordeel dat de stelling van de verwerende partij niet kan worden gevolgd. Overeenkomstig artikel 4.2.15, §2, eerste lid VCRO bevat een verkavelingsvergunning immers 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.

Er 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 kavels slechts op een later tijdstip en na aflevering van een stedenbouwkundige vergunning bebouwd kunnen worden, doet hieraan geen afbreuk.

4.

Zowel de verwerende partij als de eerste tussenkomende partij betwisten daarnaast dat deze nadelen een rechtstreeks gevolg zijn van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zij stellen dat deze nadelen veeleer voortvloeien uit de gewestplanbestemming, zijnde woongebied.

De Raad is van oordeel dat het standpunt van de verwerende partij en de eerste tussenkomende partij slechts deels kan worden bijgetreden. De bestemming als woongebied maakt het inderdaad mogelijk dat onbebouwde percelen na verloop van tijd toch bebouwd worden en dit onverminderd de vaststelling dat deze percelen op grond van de biologische waarderingskaarten als biologisch

waardevol worden aangemerkt. De omstandigheid dat een tot dan onbebouwd gebleven terrein in woongebied alsnog conform de bestemmingsvoorschriften zal worden bebouwd, impliceert niet dat eventuele nadelen voor omwonenden een noodzakelijk gevolg zijn van de bestemming van het gebied en op zich niet kunnen voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de beslissing die hiertoe vergunning verleent.

De verwerende partij en de eerste tussenkomende partij stellen dan ook terecht dat het feit dat de betrokken percelen voor woningbouw in aanmerking komen, een gevolg is van de bestemming ervan als woongebied. De wijze waarop aan deze bestemming nader invulling wordt gegeven, wordt daarentegen onmiskenbaar bepaald door de bestreden beslissing en kan in die zin voor de verzoekende partijen wel degelijk een nadeel opleveren dat voldoende ernstig en tevens moeilijk te herstellen is om in voorkomend geval de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden. In zoverre van de verzoekende partijen in redelijkheid een normale mate van tolerantie mag worden verwacht, dienen de verzoekende partijen aan te tonen dat hun leefomgeving en woongenot dermate wordt aangetast dat het relatieve evenwicht daadwerkelijk wordt verbroken.

5.

De bestreden beslissing verleent een vergunning voor het verkavelen van een binnengebied dat deels is omgeven door woningen, waaronder de woningen van de eerste, vierde, vijfde en zesde verzoekende partij. De woning van de tweede verzoekende partij bevindt zich tegenover de nieuw aan te leggen weg die de toegang tot de verkaveling zal verlenen. De verkaveling telt negentien kavels, waarvan achttien zijn bestemd voor de bouw van eengezinswoningen en één voor een groene zone annex open buffer en infiltratiebekken.

De verzoekende partijen hebben een omstandige fotoreportage van de bestaande omgeving, met foto's uit verschillende gezichtspunten van het binnengebied, de omliggende straten en percelen, toegevoegd aan hun verzoekschrift. Aan de hand van deze fotoreportage, het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften is de Raad van oordeel dat de wijze waarop het binnengebied zal worden aangesneden, nog los van de vaststelling dat vermeld gebied minstens deels als biologisch waardevol wordt aangeduid, een aanzienlijke impact zal hebben op het woon- en leefgenot van de verzoekende partijen waardoor het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan een woongebied en de tolerantie die er tegenover dient te staan, zal worden verbroken. Dit laatste geldt in het bijzonder voor wat de eerste verzoekende partij betreft, aangezien zij tevens zal geconfronteerd worden met een toegangsweg die geheel langs haar perceel loopt.

Het ingeroepen nadeel vertoont naar het oordeel van de Raad dan ook de voor de schorsing vereiste ernst. De verwijzing van de eerste tussenkomende partij naar de tendens tot verdichting en de omstandigheid dat de voorliggende verkaveling een lagere woondichtheid (12 woningen per hectare) voorziet dan voorgeschreven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (15 woningen per hectare), doen geen afbreuk aan voorgaande vaststelling.

6.

Met de verzoekende partijen is de Raad van oordeel dat het ingeroepen nadeel, mede gegeven het feit dat de bestreden beslissing naast het verkavelen van een terrein, tevens voorziet in de aanleg van wegenis, evenzeer moeilijk te herstellen is. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partijen, immers steeds moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat te verkrijgen.

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

B. Ernstige middelen

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.2.17, §2 VCRO, van artikel 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij lichten hun middel als volgt toe:

“ ...

1.

Artikel 4.2.17 § 2 VCRO bepaalt dat:

...

Volgens artikel 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging dient de gemeenteraad, bij het nemen van de beslissing over zaak van de wegen, kennis te nemen van de ingediende bezwaren en opmerkingen.

2.

De bestreden beslissing in onderhavig geval is gefundeerd op de gemeenteraadbeslissing van 23 maart 2011, genomen naar aanleiding van de vorige verkavelingsaanvraag van de NV [REDACTED] die op 11 mei 2011 door het College van Burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel werd geweigerd.

De verwerende partij gaat ervan uit dat geen nieuwe gemeenteraadbeslissing diende te worden genomen in de mate dat de aanleg van de wegenis is de eerste aanvraag identiek is aan de aanleg van de wegenis in de thans voorliggende aanvraag.

De verwerende partij is van oordeel dat de wijziging met betrekking tot de kavelverdeling geen beletsel vormt om de beslissing van 23 maart 2011 te aanvaarden als een beslissing die ook voor het huidige dossier van de bepalingen van artikel 4.2.17 § 2 VCRO. (p. 5 van de bestreden beslissing)

3.

Verzoekende partijen zijn het hier niet mee eens.

Verzoekende partijen zijn van oordeel dat indien een nieuwe verkavelingsaanvraag (met wegenis) wordt ingediend, de gemeenteraad zich opnieuw over de zaak van de wegen dient uit te spreken, des te meer indien de nieuwe aanvraag wijzigingen bevat in vergelijking met voorgaande (geweigerde) verkavelingsaanvragen.

Volgens artikel 10 van het besluit van 5 mei 2010 moet de gemeenteraad, bij het nemen van de beslissing over de zaak van de wegen, immers kennis nemen van de ingediende bezwaren en opmerkingen. In de mate dat de nieuwe verkavelingsaanvraag wijzigingen bevat in vergelijking met de vorige aanvragen is het vanzelfsprekend dat ook de bezwaren en opmerkingen terzake fundamenteel kunnen verschillen. In onderhavig geval heeft de gemeenteraad zich niet over de nieuwe bezwaren en opmerkingen m.b.t. de nieuwe aanvraag uitgesproken.

Dat de beoogde wegenis identiek zou zijn aan een vorige (geweigerde) verkavelingsaanvraag doet aan het voormelde geen afbreuk.

Indien een nieuwe verkavelingsaanvraag met wegenis wordt ingediend of wijzigingen worden aangebracht aan een reeds geweigerde verkavelingsaanvraag, kan volgens verzoekende partijen bezwaarlijk betwist worden dat artikel 4.2.17 § 2 VCRO en artikel 10 van het besluit van 5 mei 2010 vereisen dat de gemeenteraad zich opnieuw over deze gewijzigde aanvraag dient te buigen.

De Raad van State oordeelde in een gelijkaardige zaak waarbij de nieuwe verkavelingsaanvraag wijzigingen bevatte t.o.v. de vorige aanvraag als volgt:

...

In deze zaak hadden de wijzigingen betrekking op een bijkomend voetwegtracé, een gewijzigde verdeling van loten en een wijziging van de woondichtheid.

In onderhavig geval wijzigt de nieuwe aanvraag het aantal kavels en wordt de woondichtheid bijgevolg eveneens gewijzigd.

De vraag stelt zich derhalve of de wegenis zoals zij destijds door de gemeenteraad werd goedgekeurd, in het licht van de doorgevoerde wijzigingen nog steeds de voorkeur geniet en, mede gelet op de bezwaren van de omwonenden, nog steeds gunstig kan worden beoordeeld.

Gelet op de wijziging van de kavelverdeling had een verschillend wegtracé kunnen worden overwogen.

Er dient vastgesteld te worden dat de gemeenteraad zich in ieder geval niet heeft uitgesproken over de doorgevoerde wijzigingen en de geuite bezwaren m.b.t. de nieuwe verkavelingsaanvraag. De gemeenteraad werd in dit verband dan ook van haar bevoegdheid ontnomen, waardoor een schending voorligt van de in het middel ingeroepen bepalingen.

Aangezien de gemeenteraadbeslissing van 23 maart 2011 betrekking heeft op een voorgaande verschillende (en bovendien geweigerde) vergunningsaanvraag steunt de bestreden beslissing op een onvolledig en ontoepasselijk besluit over de zaak van de wegen en schendt zodoende tevens het zorgvuldigheidsbeginsel.

De stelling van de verwerende partij als zou de voorliggende nieuwe aanvraag geen nieuw gemeenteraadbesluit over de zaak van wegen vereisen berust volgens verzoekende partijen op een verkeerd uitgangspunt. Door haar beslissing te schragen op dit verkeerd uitgangspunt en ervan uit te gaan dat de vergunning kan worden verleend zonder dat de gemeenteraad zich dient uit te spreken over de gewijzigde aanvraag heeft

de verwerende partij tevens de motiveringsplicht en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen geschonden.

Het derde middel is om deze redenen ernstig.

...

2.

De verwerende partij voert in haar nota betreffende de vordering tot schorsing geen repliek met betrekking tot de vraag of er tevens ernstige middelen voorhanden zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

3.

De eerste tussenkomende partij antwoordt als volgt:

“ ...

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat de verkaveling de aanleg van nieuwe wegenis inhoudt. De toegang van de verkaveling wordt voorzien langs de [REDACTED] en vormt een strook dwars op de [REDACTED]. Daarop sluit vervolgens een strook aan dien nogmaals dwars hierop de rest van het binnengebied ontsluit met aan het einde een lus.

Artikel 4.2.17 §2 van de Vlaamse Codex bepaalt dat indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnerwege kan worden verleend, de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen dient te nemen, 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, zoniet wordt de beslissing over de wegen geacht ongunstig te zijn.

Dit artikel vereist met andere woorden enkel dat de gemeenteraad een beslissing neemt over de wegenis in de verkaveling, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

In onderhavig geval was verwerende partij het vergunningverlenende bestuursorgaan en in de mate dat verwerende partij van oordeel zou zijn dat de verkaveling kon worden verleend, diende te worden nagegaan of de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen had genomen vooraleer verwerende partij een beslissing nam.

*De vergunningshistoriek toont aan dat de gemeenteraad wel degelijk reeds een beslissing over de zaak van de wegen heeft genomen. In de gemeenteraadszitting van 23 maart 2011 werd door de gemeenteraad een beslissing genomen omtrent volgend agendapunt: **“9. Verkaveling [REDACTED]. Goedkeuring wegentracé en uitrusting van de [REDACTED] weg”**. Het verslag van de gemeenteraad van 23 maart 2011 omtrent dit agendapunt luidt als volgt:*

“Aan de gemeenteraad wordt het tracé van de wegenis, evenals de uitrusting van de weg, aangeduid op het verkavelingsplan voor de gronden gelegen te [REDACTED], ter goedkeuring voorgelegd. Huidig gemeenteraadsbesluit wordt bij de verkavelingsvergunning gevoegd om er integrerend deel van uit te maken.”

Het goedgekeurde tracé van de wegenis en de uitrusting van de weg zijn identiek aan het trace van de wegenis en de uitrusting van de weg van onderhavige

verkavelingsvergunning. Enige aspect dat gewijzigd werd ten opzichte van de vorige verkavelingsaanvraag betreft het schrappen van één bouwperceel, gelegen aan de noordzijde van de wegenis en palend aan voetweg nr. 30. Het desbetreffende perceel nr. 7 van in de derde verkavelingsaanvraag werd vervangen teneinde een ruime kavel te bestemmen voor groenzone.

Aangezien de gemeenteraad van 23 maart 2011 de wegenis heeft goedgekeurd en deze wegenis identiek is aan deze van de aanvraag van 28 juni 2011, kon de beslissing van de gemeenteraad eveneens worden aangewend tot goedkeuring van de verkavelingsaanvraag. De gemeenteraad diende zich dan ook niet opnieuw uit te spreken over de wegenis van de verkavelingsaanvraag. Verzoekende partijen gaan er ten onrechte uit van een koppeling tussen de beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegenis en de weigeringsbeslissing dd. 11 mei 2011. Dit betreffen twee van elkaar onafhankelijke beslissingen, waarvan de beslissing van de gemeenteraad over de wegenis niet vernietigd is geweest door de Raad van State en bijgevolg zich nog steeds rechtsgeldig in de rechtsorde bevindt.

Met betrekking tot de aanleg van de wegenis overweegt verwerende partij in het bestreden besluit dan ook terecht:

...

Verwerende partij beschikte over een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing aangaande de wegenis in de verkaveling en heeft in het bestreden besluit terecht vastgesteld dat deze gemeenteraadsbeslissing volstond als een beslissing die voldeed aan de bepalingen van artikel 4.2.17. § 2 VCRO.

Verzoekende partijen verwijzen naar rechtspraak van de Raad van State waarbij ‘een gelijkaardige zaak’ aan de orde zou geweest zijn. Het betrof echter een verkavelingsaanvraag waarbij eerder de wegenis goedgekeurd was, maar in de nieuwe verkavelingsaanvraag een voetwegtracé werd voorzien. Aangezien de wegenis dus substantieel afweek van de wegenis in de vorige verkavelingsaanvraag, diende de gemeenteraad wel een nieuwe beslissing te nemen inzake de wegenis. Bezwaarlijk als vergelijkbaar te beschouwen met onderhavige verkavelingsvergunning waarbij de wegenis wel identiek is ten opzichte van de vorige verkavelingsaanvraag en geen nieuwe of bijkomende gemeenteraadsbeslissing noodzakelijk is.

De stelling van verzoekende partijen dat de wijziging van de kavelverdeling aanleiding diende te zijn om een verschillend wegtracé te overwegen, is dan ook niet ernstig.

Gelet op het bovenstaande kan er geen betwisting over bestaan dat de bestreden beslissing de aangehaalde bepalingen niet schendt, dat de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd is en dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.

De aangegeven wetsbepalingen en beginselen zijn niet geschonden zodat het derde middel als ongegrond dient te worden afgewezen.

...”

4.

De tweede tussenkomende partij zet het volgende uiteen:

“ ...

35. De tussenkomende partij kan zich grotendeels bij het middel aansluiten.

De tussenkomende partij is van mening dat de Deputatie inderdaad minstens in het voorliggende geval geen goedkeuring kon geven zonder dat de gemeenteraad het wegenistracé had goedgekeurd.

36. De zaak van de wegen slaat immers niet enkel op de wegen op zich, maar op de hele uitrusting van de verkaveling". Het gaat in wezen om de infrastructuur van de verkaveling.

De aanvraag voorziet in een groene zone met een open buffer en infiltratiebekken.

De regenwaterafvoer van de verkaveling zal afwateren in dit bekken, met een overloop naar de [REDACTED].

In het ontwerp dat de gemeenteraad had goedgekeurd werd dit bekken voorzien onder de wegenis. In het goedgekeurde ontwerp wordt dit verplaatst naar de groenzone. Dit bekken is een onderdeel van de riolering van het project en behoort dus tot de uitrusting van de verkaveling.

Daarnaast voorziet het plan in een voetgangersweg die loopt vanaf de ontsluitingsweg van de verkaveling naar de voetweg. Deze voetgangersweg, die twee openbare wegen verbindt en die loopt over een groene zone met een openbaar karakter, is duidelijk opgezet als een openbare weg. De aanleg van een dergelijke weg behoort tot de zaak van de wegen waarover de gemeenteraad goedkeuring hoort te geven.

De groene zone op zich is een park met openbare bestemming, dat eveneens deel uitmaakt van de infrastructuur van de verkaveling, en dat goedkeuring behoeft van de gemeenteraad. De Deputatie heeft dit ook ingezien, vermits zij aangeeft dat door een gebrek aan een gemeenteraadbeslissing deze strook "voorlopig" een private bestemming behoudt, al drukt zij de wens uit dat de groenstrook aan de gemeente wordt overgedragen.

De Deputatie heeft op die manier de bewuste groenstrook gedenatureerd. Het was immers de bedoeling van de aanvrager dat deze strook wel degelijk een openbare bestemming zou krijgen.

In de nota die gevoegd is bij de aanvraag staat het volgende:

"In het verkavelingsvoorstel wordt:

...

Een bouwlot opgenomen in het openbaar domein en beplant met fruitbomen, op vraag van het Agentschap voor Natuur en Bos"

Op het verkavelingsplan staat dat de zone gevormd door de punten A tot W een lot 19 vormen dat gratis af te staan is aan de gemeente. Dit omvat de bewuste groenzone, die blijkbaar in de opvatting van de verkavelaar te beschouwen is als een openbare groene ruimte die aan de gemeente af te staan is. Dat is overigens ook logisch, aangezien er een bufferbekken op is gelegen dat een essentieel onderdeel vormt van de uitrusting van de verkaveling.

De tussenkomende partij merkt daarbij op dat nergens in de aanvraag een verklaring van gratis grondafstand is gevoegd, en dat de gratis grondafstand niet als last werd opgelegd. Ook de wegeaanleg werd overigens niet als last opgelegd.

37. *Er is dus wel degelijk een essentiële wijziging doorgevoerd aan de uitrusting van de verkaveling, reden waarom de Deputatie geen vergunning kon verlenen zonder beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen.*

38. *De tussenkomende partij merkt op dat dit middel een middel van openbare orde is omdat het slaat op de bevoegdheid van de steller van de akte.*

39. *Het middel is gegrond.*
...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.2.17, §2 VCRO bepaalt:

“§2. Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege 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, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn. “

Uit dit artikel volgt dat de gemeenteraad zich, voorafgaand aan de beslissing over de aanvraag tot verkavelingsvergunning, dient uit te spreken over de zaak van de wegen. Enkel wanneer de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen een gunstige beslissing heeft genomen, kan het vergunningverlenend bestuursorgaan een verkavelingsvergunning verlenen.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij ter zake het volgende:

“ ...

Inzake de wegenis werd bij de indiening van een vorige vergunningsaanvraag een beslissing genomen op 23 maart 2011. De aanleg van de wegenis was hierin identiek. Er was wel een verschil inzake een kavel die nu is voorgesteld voor groenaanleg. De overdracht van deze kavel aan het openbaar domein was dus niet mee opgenomen in deze beslissing. Gezien de openbare groenaanleg geen deel uitmaakt van de infrastructuur waar een verplichte gemeenteraadsbeslissing voor nodig is, vormt dit geen beletsel om de beslissing van 23 maart 2011 te aanvaarden als een beslissing die ook voor het huidige dossier voldoet aan de bepalingen van art. 4.2.17 §2.

...”

2.

De Raad is samen met de verzoekende partijen en de tweede tussenkomende partij van oordeel dat de verwerende partij niet zonder meer mocht aannemen dat de beslissing van 23 maart 2011 van de gemeenteraad van Beersel over de zaak van de wegen, zoals genomen naar aanleiding

van een eerdere aanvraag, nuttig kon worden aangewend bij het nemen van de thans bestreden beslissing. Dit geldt in het bijzonder wanneer, zoals in het voorliggende dossier, moet vastgesteld worden dat, hoewel het tracé van de wegen identiek zou zijn aan een vorig ontwerp waarover de gemeenteraad zich wel had uitgesproken, de uitrusting van de verkaveling duidelijk verschilt van het vorige ontwerp.

Zo wordt thans voorzien in een groene zone met infiltratiebekken en open buffer terwijl in het vorige ontwerp dit bekken, als onderdeel van de riolering van de verkaveling, onder de wegenis was voorzien. Anders dan in het vorige ontwerp het geval was, voorziet het goedgekeurde plan in een voetgangersweg die doorheen de groene zone loopt en die twee openbare wegen (de ontsluitingsweg van de verkaveling en een bestaande voetweg) met elkaar verbindt.

Over deze nieuwe elementen heeft de gemeenteraad zich tot op heden niet uitgesproken zodat de verwerende partij de bestreden beslissing gegeven artikel 4.2.17, §2 VCRO niet kon nemen.

3.

De verzoekende partijen vestigen in dit verband tevens terecht de aandacht op artikel 10 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging. Vermeld artikel bepaalt dat de gemeenteraad bij het nemen van een beslissing over de zaak van de wegen, kennis moet nemen van de bezwaren en opmerkingen die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Een nieuwe aanvraag tot verkavelingsvergunning veronderstelt, zoals artikel 3, §4 van het Besluit van 5 mei 2000 vereist, een nieuw openbaar onderzoek naar aanleiding waarvan nieuwe bezwaren en opmerkingen, desgevallend over de aanleg van de wegenis, kunnen worden ingediend. Er kan niet betwist worden dat de gemeenteraad van Beersel geen kennis heeft genomen van de bezwaren en opmerkingen die tijdens het laatste openbaar onderzoek werden geformuleerd.

Ook om die reden kon de verwerende partij niet zonder meer aannemen dat zij de beslissing van 23 maart 2011 van de gemeenteraad van Beersel nuttig kon aanwenden bij het nemen van de thans bestreden beslissing.

4.

Het derde middel lijkt op het eerste zicht, mede gelet op de in het onderdeel VII.A van huidig arrest gedane vaststellingen, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is conform artikel 4.8.18 VCRO onontvankelijk in hoofde van de derde verzoekende partij.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Vlaams-Brabant van 26 juni 2012, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een verkavelingsvergunning voorwaardelijk wordt verleend voor het verkavelen van gronden (19 kavels waarvan 18 bouwkavels) met de aanleg van wegenis, op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 januari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER