

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0090 van 23 april 2013
in de zaak 1112/0828/SA/3/0741

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Griet CNUDE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64/B101,
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv [REDACTED]

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 31 juli 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 7 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 23 december 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het realiseren van een verkaveling met wegenisaanleg en 65 kavels voor eengezinswoningen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 november 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Griet CNUUDE die verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer [REDACTED] en advocaat Roy VANDER CRUYSEN, loco advocaat Wim DE CUYPER, die verschijnen voor de tussenkommende 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.

2.

De vordering is aanvankelijk ingesteld door zeven verzoekende partijen, welke allen zijn opgeroepen voor de zitting van 21 november 2012. De Raad heeft met het arrest van 23 april 2013 met nummer A/4.8.18/2013/0006 het beroep van de heer [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

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

De nv [REDACTED] verzoekt met aangetekende brieven van 1 oktober 2011 en 23 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 31 oktober 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 20 mei 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem, in het kader van een globaal waterbeheersingsprogramma, een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de waterbeheersingswerken 'Westerdijk'.

Op 18 september 2006 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitvoeren van de waterbeheersingswerken 'Oosterdijk'.

Op 21 juni 2010 wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het ophogen van terreinen in functie van de waterbeheersingswerken aan de 'Oosterdijk'.

Op 28 juni 2010 wordt enerzijds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van werken bij de 'Westerdijk', anderzijds voor het regulariseren van werken bij de 'Oosterdijk'. Het door derden tegen deze beslissing ingestelde beroep tegen beide vergunningen werd door de deputatie in zitting van 28 oktober 2010 verworpen.

Op 6 augustus 2008 wordt een eerste verkavelingsaanvraag, met het oog op het realiseren van 74 kavels, voor het betrokken gebied ingediend. Deze aanvraag wordt naderhand op 2 juni 2009, bij het indienen van het voorliggende dossier, ingetrokken.

Op 4 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen in 65 loten voor eengezinswoningen”*.

De aanvraag is gelegen in het zuidoosten van het grondgebied van de gemeente Sint-Martens-Latem tegen de grens met de gemeente De Pinte en heeft betrekking op een open gebied, Hooglatem genaamd, begrepen tussen de Nazarethbeek en de lintbebouwing langs de wegen ■■■, ■■■ en ■■■. Dit aaneengesloten gebied met een oppervlakte van ruim 10 ha is in hoofdzaak in gebruik als hooi- en akkerland.

In totaal worden acht woonclusters voorzien. De voorliggende verkaveling beoogt de ontwikkeling van vijf van deze acht woonclusters als fase 1A van het woongebied Hooglatem en heeft betrekking op een deelgebied met een oppervlakte van 5,03 ha. De aanvraag omvat 65 woningen, zowel van open-, halfopen als gesloten type.

Voor de ontsluiting is er nieuwe wegenis voorzien met een dubbele insteekweg op de ■■■ en bestaande uit zowel private als openbare wegenis. Ter hoogte van de aansluiting met de ■■■ wordt een dense bebouwing voorzien bestaande uit een 33-tal loten voor gesloten en gekoppelde woningen.

Verder bestaat de invulling uit een mix van open en halfopen bebouwing parallel met de lintbebouwing langs de wegen ■■■ en ■■■. Het binnengebied wordt ingevuld met twee clusters van zes vrijstaande woningen langs private wegenis. Centraal wordt een doorsteek als wandel- en fietspad aangelegd.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woonuitbreidingsgebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', vastgesteld met een besluit van de

Vlaamse Regering van 16 december 2005. Volgens het verordend grafisch plan 13, deelproject HoogLatem (2B), deelproject Parkbos (6C), is de bouwplaats gelegen in een zone voor randstedelijk woongebied.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn onder meer van toepassing:

‘ ...

Art. 1. Randstedelijk woongebied.

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De ontwikkeling van de niet bebouwde delen van het randstedelijk woongebied gebeurt verplicht in meerdere fases, waarbij in elke fase een ruimtelijk samenhangend gedeelte van het gebied gerealiseerd wordt. Vooraleer aanvang kan worden genomen met de eerste fase dienen de nodige waterbeheersingswerken te zijn uitgevoerd en dienen de effecten van de maatregelen geëvalueerd te worden.

Er kan slechts een volgende fase vergund worden nadat minimum 2/3 van de niet-bebouwde delen uit de vorige fase bebouwd is. Tevens dient voor aanvang wordt genomen met elke volgende fase een evaluatie te gebeuren van de reeds uitgevoerde waterbeheersingswerken, met inbegrip van de werken ten westen en oosten van het woongebied, en van de impact van de ontwikkelingen op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.

Fase 1: voor zover voldaan is aan bovenstaande voorwaarden, kan in een eerste fase de ontwikkeling van de onbebouwde gebieden, op het verordenend grafisch plan aangeduid met '1' zijnde de gebieden die aansluiten bij de ■■■■, vergund worden. Deze fase dient verplicht in drie fases te worden gerealiseerd, waarbij de voorwaarde geldt dat de niet-bebouwde delen uit de voorgaande fase voor 2/3 bebouwd zijn vooraleer een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van een volgend gebied kan worden afgeleverd.

...’

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 juni 2009 tot en met 12 juli 2009, worden negen bezwaarschriften, onder meer uitgaande van de eerste, derde en vierde verzoekende partij, ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem verleent op 8 november 2010 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Voorstel van antwoord op de bezwaarschriften

A Statuut

- de lopende procedure bij de RvS schorst de uitvoering niet, de kans op latere schadeclaims komt op het conto van de aanvrager
- ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen geen basis voor het weigeren van verkavelingsaanvragen of aanvragen stedenbouwkundige vergunning

- Bezwaar wordt verworpen.

B Toetsing aan gewestelijk RUP

- Er kan alleen worden vastgesteld dat de waterbeheersingswerken aan de Oosterdijk en Westerdijk weliswaar vergund maar nog niet geëvalueerd zijn.

Het GRUP is hierover duidelijk :

"Vooraleer aanvang kan worden genomen met de eerste fase dienen de nodige waterbeheersingswerken te zijn uitgevoerd en dienen de effecten van de maatregelen geëvalueerd te worden."

"Fase I : voor zover voldaan is aan bovenstaande voorwaarden, kan in een eerste fase de ontwikkeling van de onbebouwde gebieden, op het verordenend grafisch plan aangeduid met "1", zijnde de gebieden die aansluiten bij de ■■■■, vergund worden..."

"... De evaluatie en inschatting van noodzakelijke waterbeheersing geldt ook voor de eerst te realiseren fase of een deel ervan."

Bezwaar wordt aangenomen mits enige nuancering.

Vooreerst is de evaluatie niet in tijd bepaald, wat ook moeilijk is gezien de kansberekening op periode calamiteiten niet kan vastgelegd worden volgens een vast tijdschema.

Verder is er reeds een noodprocedure vastgelegd voor onmiddellijke interventie ingeval van abnormale toestanden van wateroverlast waarbij ook een interventiecontract is afgesloten voor de aanlevering van mobiele pompen.

- Het is logisch dat het projectgebied ingevuld wordt volgens een gedifferentieerde densiteit. Als het eerste luik van de eerste fase de voorgestelde gemiddelde densiteit (totaal maximaal 450 bijkomende wooneenheden voor het volledige voorbehouden gebied) overschrijdt dan moet dit duidelijk kaderen binnen een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een verplicht document bij aanvragen die betrekking hebben op een projectgebied vanaf 2ha en/of 50 woongelegenheden : "De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning." Het bij de aanvraag gevoegde inrichtingsplan' biedt voldoende elementen om te voldoen aan de bepalingen van het GRUP.

Bezwaar wordt verworpen.

C Toetsing aan de goede ruimtelijke plaatselijke aanleg

Inzake mobiliteit

Het GRUP bepaalt :

"De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving. Er kunnen maximaal 450 bijkomende wooneenheden worden gerealiseerd. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;

- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;

- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen."

De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied waar de projectzone deel van uitmaakt was de facto reeds aangekondigd sedert de definitieve goedkeuring van het gewestplan Gentse & Kanaalzone (KB 14/09/1977). Een zekere bijkomende overlast inzake mobiliteit en andere valt onvermijdelijk binnen het verwachtingspatroon van dergelijke ontwikkeling. De beoogde densiteit, 450 woningen voor een plangebied van 51,2 ha, is niet abnormaal voor dit gebied. Uiteraard moet de ontwikkeling gepaard gaan met een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimtes en moet het project aangepast zijn aan de omliggende woonomgeving. Ook inzake mobiliteit moeten een aantal voorzorgen genomen worden. Wat de impact is van het gebruik van de ■■■ als alternatief voor de N43 is moeilijk te bepalen maar het zou kunnen dat de te verwachten toename van de verkeerscirculatie voor een deel gecompenseerd wordt in de ontmoediging van deze vluchtweg. De mobiliteitsstudie die bij de aanvraag gevoegd is, geeft reeds een aantal aanbevelingen die best gevolgd worden.

Wat de inrichting van een buurtwinkel betreft, dit moet niet als negatief punt ervaren worden. Dergelijke winkels richten zich vooral tot de lokale bevolking die hiermee verre verplaatsingen uitspaart.

Een bijkomende studie t.a.v. het openbaar vervoer en de zwakke weggebruiker lijkt wel noodzakelijk.

Bezwaar wordt verworpen.

Inzake spreiding woontypologie

Het kan niet ontkend dat de invulling van de percelen binnen de verkaveling geen afspiegeling vormt van de aanpalende loten buiten de verkaveling

Voor de rijwoning op de loten 7 tot 13 en de loten 61 tot 64 zijn hier een voorbeeld van.

Een dichtheid van 13 woningen/ha voor het verkavelingsproject is vergelijkbaar met de aangrenzende verkaveling ■■■.

Aan bezwaar zou voor een deel tegemoet kunnen gekomen worden bij de bepaling van bijkomende stedenbouwkundige voorschriften ingeval van vergunning.

Inzake groenvoorziening.

De ruimte welke voorzien worden om ingelijfd te worden bij openbaar domein (groen + openbare wegenis) beslaat ca 26% wat als een gebruikelijk percentage kan worden beschouwd voor dergelijke verkavelingen.

Voor dit bezwaar wordt voorbehoud gemaakt.

D Grondbeleid

De indruk leeft dat de verkavelingsaanvraag werd doorgedrukt om te anticiperen op de nieuwe Vlaamse Codex RO en het decreet Grand- en pandenbeleid en aldus te ontsnappen aan de sociale last. Dit is niet onwettig gezien de aanvraag dient behandeld te worden overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 18/05/1999. Door het reduceren van de bouwvolumes voor de loten 7-13 en 61-65 wordt in zekere mate tegemoetgekomen aan een bescheiden woningaanbod.

Dit item kan aldus niet voorgesteld worden als bezwaar.

E Ontwerp en stedenbouwkundige voorschriften

Ter bescherming van de privacy en ten gunste van de homogeniteit binnen de verkaveling kunnen inderdaad een aantal stedenbouwkundige voorschriften aangepast worden.

Bij de ontwikkeling van dergelijk gebied is een herschikking van de landschapselementen onvermijdelijk. Het laagste gebied (cluster A) blijft onbebouwd. De bouwzones liggen ook allemaal boven het 7,50m TAW. Het oppervlaktewater wordt gekanaliseerd via een nieuw

aan te leggen grachtenstelsel. Hierbij wordt opgemerkt dat de scheidingsgracht aan de achterzijde van de huiskavels dient behouden te blijven.

De plannen met de bestaande toestand bevatten voldoende elementen om een goede beoordeling van de aanvraag toe te laten. De uitgebreide bezwaarschriften lijken dit te bevestigen.

Bezwaar wordt verworpen met de aanbeveling tot aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Waterparagraaf:

Het voorliggende project heeft een redelijke oppervlakte doch ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied (boven 7,50m peil TAW), zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat voor het project zelf geen schadelijk effect te verwachten valt indien wordt voldaan aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwater, indien voldaan wordt aan het rioolaansluitingsreglement van de rioolbeheerder (TMVW) en indien de aanbevelingen m.b.t. ondergrondse ruimtes gevolgd worden volgens de studie van Hydroscan, waterhuishouding fase 1.1.

Wel valt door de toename van de verharde oppervlaktes een effect te verwachten voor de woongebieden in de lager gelegen zones van het bekengebied Hooglatembeek/Nazarethbeek.

De realisatie van de waterbeheersingswerken genaamd 'Westerdijk' en 'Oosterdijk' moeten resulteren in een drastische verlaging van het overstromingsrisico in de tussenliggende en de reeds bebouwde gebieden.

De in het rapport van [REDACTED] 'Advies inzake watertoets, deel 2A : globale watertoets' aanbevolen bijsturing en optimalisatie van de reeds voltooide waterbeheersingswerken werden inmiddels uitgevoerd en doorstonden een eerste evaluatieperiode.

Gezien op basis van de 'eindevaluatie na optimalisatiewerken' van [REDACTED] een eerste inschatting kan gemaakt worden van de risico's is een positieve uitspraak mogelijk inzake watertoets voor voorliggend project.

Gezien hiermee ook in hoge mate werd tegemoetgekomen aan de overwegingen uit het ongunstig advies van de GECORO.

Gelet op de behandeling en beoordeling van de bezwaren wat meteen kan beschouwd worden als toetsing aan de bepalingen van het GRUP.

3. ALGEMENE CONCLUSIE

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag mits naleving van onderstaande voorwaarden.

4. OPMERKINGEN / VOORWAARDEN

- 1) Het stedenbouwkundig concept en de ruimtelijke invulling voor de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning binnen de verkaveling moeten eenheid vertonen met de bebouwing in de omgeving van het project, zowel binnen als buiten de grenzen van de verkaveling. Inzonderheid dienen per woningentypologie stijl en materialen op elkaar afgestemd te zijn.*

Het College van Burgemeester en Schepenen behoudt enig beoordelingsrecht ter zake.

- 2) *Alle noodzakelijke uitrustingswerken en nutsvoorzieningen zoals die zullen worden bepaald door de gemeenteraad vallen volledig ten laste van de verkavelaar.*
- 3) *Vooraleer kan worden overgegaan tot uitvoering van de verkaveling dient de verkavelaar met het gemeentebestuur een overeenkomst of te sluiten inzake overdracht en beheer van de waterbeheersingswerken in de vorm van een operationele procedure.*
- 4) *Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 7 tot 23 In de zone tot 3m vanaf de achterste perceelsgrens mogen geen duurzame constructies of beplantingen worden voorzien teneinde een normaal onderhoud van de scheidingsgracht te garanderen.*
- 5) *Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. de woningen type IV*
 - a. *bouwdiepte : algemeen dient de afstand tussen de woning, met inbegrip van de zones voor uitbreiding, en de achterste perceelsgrens minstens 10 m te bedragen*
 - b. *kroonlijsthoogte : voor de loten 7 tot 13 en 61 tot 65 zal de kroonlijsthoogte aan de achterzijde beperkt blijven tot 3 m*
 - c. *nokhoogte : voor de loten 7 tot 13 en 61 tot 65 zal de nokhoogte beperkt blijven tot 8,60 m*
- 6) *Het wegenisdossier maakt thans geen deel uit van het verkavelingsontwerp en dient het voorwerp uit te maken van een aparte aanvraag.*
Inzake uitrustingsvoorwaarden en wegenisinfrastuctuur dient de verkavelaar zich te schikken naar de voorwaarden zoals die zullen vastgelegd worden in een gemeenteraadsbesluit.
...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 13 januari 2011 aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem.

De dienst Integraal Waterbeleid van de verwerende partij brengt op 24 februari 2011 een gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 1 maart 2011 een gunstig advies uit

Op 2 mei 2011 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het aanleggen van wegenis- en rioleringswerken tussen de [REDACTED] en de Nazarethbeek (fase 1A), onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de verkavelingsvergunning. Het door derden tegen deze beslissing ingestelde beroep werd door de deputatie in zitting van 25 augustus 2011 verworpen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem verleent op 23 december 2011 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“...
 Vergunning kan worden afgeleverd gezien er voldaan werd aan alle bepalingen opgenomen in het GRUP. De opgelegde voorwaarden inzake stedenbouwkundige voorschriften zijn van aard om grotendeels tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren. De voorwaarden inzake waterhuishouding bekrachtigen de informeel gemaakte afspraken tussen de aanvrager en de gemeente inzake waterbeheersing, meer bepaald het respecteren van het draaiboek ingeval van dreigende wateroverlast (bijlage A

Eindevaluatie waterhuishouding hooglatem door hydroscan dd. 16.09.2010). Zowel uit de eindevaluatie van de waterhuishouding als uit de herhaalde empirische vaststellingen bleek duidelijk dat de uitgevoerde waterbeheersingswerken en de toepassing van het voormeld draaiboek van aard zijn om de woningen, bestaande en te realiseren, in de woonwijk Hooglatem te vrijwaren van wateroverlast, wat nu reeds meerdere jaren het geval blijkt.

Bedoeling was om de eigendom van gronden en infrastructuur, noodzakelijk voor de waterbeheersing, alsook het beheer ervan, volledig in handen te nemen van de gemeente.

Ondanks een jarenlang durend overleg ter zake en de opmaak van een allesomvattende regeling, juridisch onderbouwd en vastgelegd, kon en kan, wegens de éézijdige wijziging van de houding van de gemeentelijke bestuursmeerderheid, deze overdracht helaas momenteel niet worden gefinaliseerd.

Gezien de gemeente hier zowel rechter als partij is, kan deze houding evenwel niet van aard zijn om de verkavelingsvergunning eerste fase) niet af te leveren. De belangen van de aanvrager m.b.t. verdere ontwikkeling en de belangen van de gemeente tot vrijwaring van de bestaande woningen in het woongebied Hooglatem, lopen tot nader order parallel, zodat er geen risico bestaat inzake beheer van de infrastructuur. De gemeente behoudt daarenboven steeds een mogelijkheid tot aankoop of desgevallend verwerving via verdere onderhandelingen of onteigening indien noodzakelijk.

...

algemene conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag mits rekening te houden met onderstaande aanvullende voorwaarden.

opmerkingen / voorwaarden

- 1) Het stedenbouwkundig concept en de ruimtelijke invulling voor de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning binnen de verkaveling moeten eenheid vertonen met de bebouwing in de omgeving van het project, zowel binnen als buiten de grenzen van de verkaveling. Inzonderheid dienen per woningentypologie stijl en materialen op elkaar afgestemd te zijn.
Het College van Burgemeester en Schepenen behoudt enig beoordelingsrecht ter zake.*
- 2) Alle noodzakelijke uitrustingswerken en nutsvoorzieningen zoals die werden bepaald door de gemeenteraad in zitting van 28/03/2011 vallen volledig ten laste van de verkavelaar.*
- 3) Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 7 tot 23
In de zone tot 3m vanaf de achterste perceelsgrens mogen geen duurzame constructies of beplantingen worden voorzien teneinde een normaal onderhoud van de scheidingsgracht te garanderen.*
- 4) Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. de woningen type IV
 - a. bouwdiepte : algemeen dient de afstand tussen de woning, met inbegrip van de zones voor uitbreiding, en de achterste perceelsgrens minstens 10 m te bedragen*
 - b. kroonlijsthoogte : voor de loten 7 tot 13 en 61 tot 65 zal de kroonlijsthoogte aan de achterzijde beperkt blijven tot 3 m*
 - c. nokhoogte : voor de loten 7 tot 13 en 61 tot 65 zal de nokhoogte beperkt blijven tot 8,60 m**

- 5) *De aanvrager dient de bepalingen van het “Addendum bij de verkavelingsaanvraag d.d. 4 juni 2009”, dat integraal deel uitmaakt van onderhavige verkavelingsvergunning, strikt na te leven.*

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 en 20 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 mei 2012 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde RUP “Afbakening grootstedelijk gebied Gent” als meest recente en gedetailleerde plan.

In de bezwaren en de beroepsschriften wordt vermeld dat de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald kan de eerste fase slechts uitgevoerd worden nadat de nodige waterbeheersingswerken zijn uitgevoerd. Dat niet alle noodzakelijke waterbeheersingswerken zijn uitgevoerd zou ondermeer blijken uit de wateroverlast die is ontstaan na het noodweer van najaar 2011.

Zoals vermeld bij de historiek van het dossier zijn reeds een groot aantal infrastructuurwerken gerealiseerd ter verbetering van de waterhuishouding, met steeds een positieve evaluatie tot gevolg. Naar aanleiding van de opgemerkte wateroverlast najaar 2011 was een actualisatie van het wateradvies noodzakelijk. Op 27 april 2012 werd door de dienst Integraal Waterbeleid een geactualiseerd wateradvies opgemaakt:

“ ...

Bij het noodweer van 15-22 december 2011 werd vastgesteld dat vooral het transport van water langs waterloop nr. 7.14 tussen Westerplas en Oosterdijk gestremd werd in het bijzonder ter hoogte van de duikers onder de [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]. Deze overwelvingen werden aangelegd als sifon. Bovendien bevindt de riolering zich in de natte sectie van de duiker onder de [REDACTED]. Om de doorstroming te verbeteren worden op korte termijn de volgende projecten gepland:

1) *Vervangen van de bestaande overwelvingen en aanpassen van de rioleringen ter hoogte van [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] in opdracht van het gemeentebestuur. De ontwerpplannen voor deze werken zijn opgemaakt (april 2012 door Studiebureau [REDACTED]). Het gemeentebestuur zal in mei 2012 daarvoor een subsidieaanvraag indienen bij het Provinciebestuur. Aanbesteding wordt nog voorzien in 2012.*

2) *Ruimen van waterloop nr. 7.14 tussen de Westerplas en de Oosterdijk door dienst Waterbeleid van het provinciebestuur. De werken worden gepland afhankelijk van de weersomstandigheden na de zomervakantie 2012 ...”.*

Uit dit advies blijkt dat nog waterbeheersingswerken gepland zijn om de doorstroming te verbeteren. Bijgevolg is de verkavelingsaanvraag voorsnog in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP waarin bepaald is dat:

“Vooraleer aanvang kan worden genomen met de eerste fase dienen de nodige waterbeheersingswerken te zijn uitgevoerd”.

Een verkavelingsaanvraag in een voorheen waterziek gebied dient met de nodige omzichtigheid beoordeeld te worden. Een goed ruimtelijk beleid is immers gericht op het streven naar ruimtelijke kwaliteit en een duurzame ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. In deze is de duurzame ontwikkeling onvoldoende gewaarborgd.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

Subsidiair dient nog opgemerkt te worden dat de voorgestelde invulling van de loten voor gesloten bebouwing resulteert in al te beperkte achtertuinstroken, zonder dat de ruimtelijke constellatie van het terrein dit verantwoordt. Dit vormt een onaanvaardbaar onevenwicht met enerzijds de omliggende terreinen waar ze aan palen, en anderzijds de andere, aanzienlijk ruimere loten binnen de voorgestelde verkaveling. Een aanpassing op dit punt dringt zich op.

...

Na de hoorzitting van 17 april 2012 beslist de verwerende partij op 7 juni 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De watertoets

De verkavelingsaanvraag bevindt zich boven het 7,5 m TAW peil en ligt volgens de watertoetskaarten niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Evenwel dient opgemerkt dat de verkaveling deel uitmaakt van een groter plangebied, in het stroomgebied van de waterlopen nrs. 7.13, 7.14 en 7.15, en dat op verschillende locaties regelmatig wateroverlast optrad. Volgens de watertoetskaarten zijn deze gebieden deels ingekleurd als recent overstroomd gebied en overstromingsgevoelig gebied.

In 2005 werd door [REDACTED] een hydraulische studie uitgewerkt ten einde voor de wateroverlastproblemen een oplossing te bieden en gekoppeld aan het Masterplan Hooglatem waarin een globale visie werd gevormd over de ontwikkelingsmogelijkheden van de nog vrijliggende woonuitbreidingsgebieden ten zuiden van de gewestweg N43. Het waterbeheersingsprogramma om de waterproblemen op te lossen die ontstaan wanneer het water van de Leie en de Schelde hoog komt te staan, werd vanaf mei 2005 tot heden uitgevoerd en bestaat uit de aanleg van de Westerplas, de Oosterdijk en winterbeddingen.

Nadien werden door Hydroscaan, een onafhankelijk studiebureau met de nodige expertise op het gebied van integraal waterbeheer en optimalisatie van waterketen en watersystemen, verschillende evaluatiestudies en opvolgingsrapporten opgesteld waaruit blijkt dat de waterhuishouding van de omgeving bij extreme regenval onder controle wordt gehouden ingevolge de uitgevoerde waterbeheersingswerken.

Deze evaluatie wordt bijgetreden in de gunstige adviezen van 11 februari 2011 van de deputatie en van 1 maart 2011 van de Vlaamse Milieumaatschappij, zoals vermeld in punt 1.4.2.

In eerste instantie dient opgemerkt dat de gronden die in deze eerste fase worden verkaveld de hoogst gelegen delen van het gebied omvatten. Verder blijkt uit de adviezen dat de voorgestelde verkaveling voldoende bronmaatregelen voorziet zodat enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet te verwachten is. Bijgevolg worden de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot verkavelingsvergunning de watertoets doorstaat.

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' als meest recente en gedetailleerde plan.

In de bezwaren en de beroepschriften wordt vermeld dat de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald kan de eerste fase slechts uitgevoerd worden nadat de nodige waterbeheersingswerken zijn uitgevoerd. Dat niet alle noodzakelijke waterbeheersingswerken zijn uitgevoerd zou ondermeer blijken uit de wateroverlast die is ontstaan na het noodweer van najaar 2011.

Zoals vermeld bij de historiek van het dossier zijn reeds een groot aantal infrastructuurwerken gerealiseerd ter verbetering van de waterhuishouding, met steeds een positieve evaluatie tot gevolg.

Naar aanleiding van de opgemerkte wateroverlast najaar 2011 was een actualisatie van het wateradvies noodzakelijk. Op 27 april 2012 werd door de dienst Integraal Waterbeleid een geactualiseerd wateradvies opgemaakt:

"...

Bij het noodweer van 15-22 december 2011 werd vastgesteld dat vooral het transport van water langs waterloop nr. 7.14 tussen Westerplas en Oosterdijk gestremd werd in het bijzonder ter hoogte van de duikers onder de ■■■, ■■■ en ■■■. Deze overwelvingen werden aangelegd als sifon. Bovendien bevindt de riolering zich in de natte sectie van de duiker onder de ■■■. Om de doorstroming te verbeteren worden op korte termijn de volgende projecten gepland:

1) Vervangen van de bestaande overwelvingen en aanpassen van de rioleringen ter hoogte van ■■■, ■■■ en ■■■ in opdracht van het gemeentebestuur. De ontwerpplans voor deze werken zijn opgemaakt (april 2012 door Studiebureau ■■■). Het gemeentebestuur zal in mei 2012 daarvoor een subsidieaanvraag indienen bij het Provinciebestuur. Aanbesteding wordt nog voorzien in 2012.

2) Ruimen van waterloop nr. 7.14 tussen de Westerplan en de Oosterdijk door dienst Waterbeleid van het provinciebestuur. De werken worden gepland afhankelijk van de weersomstandigheden na de zomervakantie 2012.

..."

Uit voornoemd verslag kan opgemaakt worden dat er sedert de uitgevoerde werken geen wateroverlast meer voorgekomen is in het gebied.

De door de aanvrager uitgevoerde waterbeheersingswerken werden opgelegd en goedgekeurd door de overheid. In het advies van het college van burgemeester en schepenen wordt gesteld dat voldaan is aan de bepalingen van het Grup en dat de

voorwaarden inzake waterhuishouding de informeel gemaakte afspraken bekrachtigen tussen de aanvrager en de gemeente inzake waterbeheersing.

Zowel door de gemeente als door eigen onderzoek kan bevestigd worden dat het gebied Hooglatem reeds sedert de uitvoering van de waterbeheersingswerken gevrijwaard is van wateroverlast.

De bedoeling van het Grup is de nodige garanties te geven dat het gebied verder zou gespaard blijven van wateroverlast. Deze garanties bestaan, gelet op de vaststellingen, zodat de aanvrager voldaan heeft aan de voorafgaande voorwaarde van het Grup, immers de "nodige waterbeheersingswerken" zijn uitgevoerd.

De hogervermelde geplande werken, uit te voeren door de overheid, zijn bedoeld om mogelijke stremmingen van de waterafvoer te beletten, en zijn aldus aanvullend.

Zoals hoger aangetoond doorstaat de voorliggende aanvraag de watertoets.

Het beheer van de waterbeheersingswerken en de kosten hieraan verbonden worden geregeld in de wet op de onbevaarbare waterlopen en worden hierdoor gewaarborgd.

De goede ruimtelijke ordening

Het verkavelingsontwerp richt zich op de visie verrat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor dit gebied. Dit plan voorziet een mix van diverse typologieën (groot en klein) en de grootste dichtheid voor het deel in de nabijheid van het station van De Pinte. Het college van burgemeester en schepenen heeft enkele voorwaarden geformuleerd ter verbetering van de plaatselijke aanleg en het vrijwaren van de privacy van de aangelanden. Vermits deze voorwaarde een betere ordening tot doel hebben kunnen deze overgenomen worden.

...

Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden

- 1) het stedenbouwkundig concept en de ruimtelijke invulling voor de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning binnen de verkaveling moeten eenheid vertonen met de bebouwing in de omgeving van het project, zowel binnen als buiten de grenzen van de verkaveling. Inzonderheid dienen per woningentypologie stijl en materialen op elkaar afgestemd te zijn.
Het College van Burgemeester en Schepenen behoudt enig beoordelingsrecht ter zake.*
- 2) Alle noodzakelijke uitrustingswerken en nutsvoorzieningen zoals die werden bepaald door de gemeenteraad in zitting van 28/03/2011 vallen volledig ten laste van de verkavelaar.*
- 3) Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 7 tot 23
In de zone tot 3m vanaf de achterste perceelsgrens mogen geen duurzame constructies of beplantingen worden voorzien teneinde een normaal onderhoud van de scheidingsgracht te garanderen.*
- 4) Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. de woningen type IV*
 - a. bouwdiepte : algemeen dient de afstand tussen de woning, met inbegrip van de zones voor uitbreiding, en de achterste perceelsgrens minstens 10 m te bedragen*
 - b. kroonlijsthoogte : voor de loten 7 tot 13 en 61 tot 65 zal de kroonlijsthoogte aan de achterzijde beperkt blijven tot 3 m*
 - c. nokhoogte : voor de loten 7 tot 13 en 61 tot 65 zal de nokhoogte beperkt blijven tot 8,60 m*

- 5) *De aanvrager dient de bepalingen van het "Addendum bij de verkavelingsaanvraag d.d. 4 juni 2009", dat integraal deel uitmaakt van onderhavige verkavelingsvergunning, strikt na te leven.*
..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer vastgesteld wordt dat de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 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 eerste verzoekende partij, hierin kennelijk bijgetreden door de tweede, derde en vierde verzoekende partij, omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

"...

Wateroverlast

Eerste verzoekende partij vreest voor de mogelijke gevolgen die de uitvoering van de verkavelingsvergunning zal hebben op de waterhuishouding van het gebied enerzijds en het risico op beschadiging van zijn onroerend goed en de aantasting van zijn woongenot nu de waterbeheersingswerken nog niet volledig zijn uitgevoerd en ten dele ook falen.

*Dergelijk nadeel is **niet hypothetisch** gelet op de gegevens van het dossier :*

*In **november 2010** was er wateroverlast in de straten tijdens de zware regenval. CODAM analyseerde de problemen en kwam tot de volgende conclusie :*

“Uit de simulaties blijkt dat de meest waarschijnlijke oorzaak van het sterke niveauverschil tussen Westerdijk en Oosterdijk een combinatie is van de aanslibbing van de duikers en de beek. Aanslibbing van enkel de duikers tot een zeer kleine doorstroomopening gaat de doorstroming ook al sterk hinderen. Ruiming van zowel de beek als de kokers kan de doorstroming van Westerdijk naar Oosterdijk terug optimaliseren. De doorstroming zal al sterk verbeteren wanneer alleen de kokers geruimd worden. Een verbetering van de doorstroming zal tot gevolg hebben dat de waterpeilen afwaarts van de Westerdijk dichter bij deze opwaarts van de Oosterdijk zullen komen te liggen, wat de veiligheid m.b.t. wateroverlast tussendijks zal verbeteren.

Om de exacte oorzaak te kennen van de beperkte doorstroming zijn recente opmetingen nodig van de dwarssecties van de beek en de hoeveelheid slib in de duikers, maar de verschillende gesimuleerde scenario's in combinatie met de metingen geven wel al een duidelijke indicatie van de problematiek

Omdat de aanslibbing van de kokers het meest bijdraagt tot de risico's m.b.t. wateroverlast, is het aan te raden om in de toekomst deze kokers te vervangen door een meer onderhoudsvriendelijke passage onder de wegen. Dit kan door hogere kokers te voorzien en de weg als een brug op een hoger niveau erover te laten passeren.”

Uit de stukken van het dossier blijkt geenszins dat deze werken werden uitgevoerd.

*In **december 2011** was er opnieuw wateroverlast (zie pg. 13/18 van het bestreden besluit).*

De waterbeheersingwerken zijn nog niet volledig uitgevoerd en de evaluatie van de noodprocedure evenmin. Dat een deel van fase 3 van het project volledig onder water kwam te staan bij de wateroverlast van eind 2011 toont aan dat het gebied bijzonder waterziek is en bebouwing in de huidige fase een bijkomend risico voor overstrooming met zich mee zal brengen. Er zijn derhalve geen garanties dat de uitvoering van de verkaveling voldoet aan de voorwaarden van het Decreet integraal Waterbeheer.

*In het wateradvies van de Deputatie werden een aantal voorwaarden opgelegd om wateroverlast te voorkomen ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling fase 1 maar deze voorwaarden maken geen deel uit van de stedenbouwkundige voorschriften van de vergunning zodat in redelijkheid niet kan worden aangenomen dat de uitvoering van de verkaveling **geen (extra) druk** op de waterhuishouding zal teweeg brengen.*

Bovendien impliceert de verkavelingsvergunning dat de uitvoering van de vergunde werken inzake wegenissen en infrastructuur mogelijk zijn terwijl “de aanslibbing van de kokers het meest bijdraagt tot de risico's m.b.t. wateroverlast “ en het volgens CODAM “aan te raden (is) om in de toekomst deze kokers te vervangen door een meer onderhoudsvriendelijke passage onder de wegen. Dit kan door hogere kokers te voorzien en de weg als een brug op een hoger niveau erover te laten passeren.” Terwijl de vergunde wegeniswerken geen dergelijke hogere kokers voorzien.

Visueel nadeel en verlies aan privacy en woongenot

Eerste verzoekende partij heeft in zijn bezwaarschrift het nadeel van veel te ondiepe tuinen achter zijn woning aangekaart o.m. stellende :

“Het bestreden verkavelingsplan voorziet in kavels (direct palend aan onze woning) met een bescheiden diepte van de achtertuin van amper 10 meter (bouwloten 7 tot en met 13). In deze 10 meter dient dan nog een zone te worden gereserveerd voor het de gemeenschappelijke gracht alsook het onderhoud van deze scheidsgracht. Deze gracht staat bovendien —TEN ONRECHTE - niet vermeld op het plan van de bestaande toestand. Aan de zijde van de nieuwe woningen (op de bouwloten 7 —> 13) is het voorspelbaar dat de toekomstige bewoners zullen opteren voor een (zuid gericht) terras, een terras dat op termijn mogelijks een veranda wordt.” En “Gegeven blijft wel dat de woningen nog zeer dicht (bij de perceelsgrens) blijven staan, en dat het voorspelbaar zal zijn dat de toekomstige bewoners (van de woningen op de bouwloten 7 13) dit voorschrift mogelijks zullen omzeilen door het realiseren van velux-en, zoniet opstand-ramen, om de binnenruimte op de eerste verdieping te gaan maximaliseren. Dit kan zowel gebeuren op de 1° verdieping in het dak, maar ook in een mogelijk 2° dakverdieping.”

Dit nadeel is ernstig en vloeit rechtstreeks voort uit de bestreden vergunning.

VII.2. Het moeilijk te herstellen nadeel .

Inzake de wateroverlast en de visuele hinder

Gezien de omvang van het project kan in redelijkheid niet worden betwist dat het benaastigen van de gedwongen afbraak van de wegenissen die bijdragen tot de waterproblematiek dermate moeilijk is dat het moeilijk te herstellen nadeel kan worden aangenomen (zie RvVb, S/2012/0060 van 28.03./2012).

Anderzijds zal/zullen de stedenbouwkundige vergunning(en) die wordt/worden verleend op basis van de verkavelingsvergunning niet kunnen worden geschorst in de mate dat ze wordt afgeleverd conform de verkavelingsvergunning en de wettelijke voorschriften terzake. De Raad van State heeft eerder een verkavelingsvergunning geschorst om deze redenen (zie RvS nr. 88.991 van 14.07.2000). De visuele hinder is ten gevolge van de verkavelingsvergunning derhalve niet herstelbaar.

...

2.

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

3.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt:

“ ...

Eerste verzoekende partij duidt haar moeilijk te herstellen ernstig nadeel door te stellen dat zij:

- a. ‘vreest voor de mogelijke gevolgen die de uitvoering van de verkavelingsvergunning zal hebben op de waterhuishouding van het gebied enerzijds en het risico op beschadiging van zijn onroerend goed’;*
- b. een visueel nadeel en verlies aan privacy en woongenot zal ondervinden;*

3.

Een eventuele tenuitvoerlegging van de bestreden verkavelingsvergunning kan onmogelijk een nadeel of hinderaspecten voor eerste verzoekende partij met zich meebrengen.

Het verlenen van een verkavelingsvergunning heeft immers niet tot direct gevolg dat de percelen onmiddellijk zullen bebouwd worden. De percelen dienen eerst bouwrijp te worden gemaakt vooraleer zij kunnen bebouwd worden. Vervolgens dienen nog de nodige stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd voor het bouwen van de 65 eengezinswoningen.

Het door verzoekende partij ingeroepen ernstig nadeel vloeit dus geenszins voort uit de bestreden verkavelingsbeslissing. Wel uit de omstandigheid dat het gebied als randstedelijk woongebied wordt bestemd, waar de functie wonen is toegelaten. Dit terwijl het vaste rechtspraak is van uw Raad dat het ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak dient te hebben in de bestreden beslissing.

4.

In zoverre eerste verzoekende partij zich beroept op een risico op wateroverlast door de uitvoering van de verkavelingsvergunning, dient uw Raad vast te stellen dat geen enkel stuk wordt voorgelegd aan uw Raad waaruit blijkt dat zij enig risico op wateroverlast zou hebben ingevolge de bestreden beslissing.

Er worden door eerste verzoekende partij ook geen foto's of andere stukken voorgelegd aan uw Raad waaruit wateroverlast op haar eigen perceel in het verleden blijkt. Zij toont dus onvoldoende concreet aan dat zij op heden reeds met wateroverlast heeft te kampen en evenmin wordt op enige wijze aangetoond welke invloed de verkavelingsvergunning zou hebben op de waterhuishouding van het gebied of op zijn onroerend goed.

Teneinde wateroverlast in het verleden aan te tonen, verwijst zij enkel naar 'de regenval in november 2010'. Dit betreft een periode (11-17 november) waarin het volledige grondgebied van Vlaanderen te kampen had met uitzonderlijke regenval. De zeer abnormale regenval is dan ook erkend als algemene ramp. Uw Raad heeft dit in eerdere rechtspraak ook reeds aangehaald. Bovendien werd door het studiebureau [REDACTED] opgemerkt dat:

"Het feit dat in november 2010 bij zeer extreme waterafvoer het tussendijks gebied gevrijwaard is gebleven van wateroverlast zoals die zich wel heeft voorgedaan op vele andere plaatsen in Vlaanderen, bewijst dat ook voor extreme situaties het systeem werkt."

Ook voor wat betreft de andere periode waar eerste verzoekende partij naar verwijst (december 2011), heeft het KMI een 'zeer abnormaal hoog neerslagtotaal' gemeten. Zo werd in Ukkel in totaal 152,1 mm neerslag gemeten terwijl dit normaal slechts 81,0 mm bedraagt. Maar ook van deze periode brengt eerste verzoekende partij geen stukken naar voren waaruit blijkt dat zij persoonlijk met wateroverlast heeft te kampen gehad.

Eerste verzoekende partij komt ter staving van haar ernstig nadeel niet verder dan een opsomming van ernstige neerslagperiodes in Vlaanderen en suggesties van wateroverlast, maar toont daarbij geenszins in concreto aan of zij persoonlijk te kampen heeft gehad met wateroverlast in de aangehaalde periodes.

Uw Raad dient vast te stellen dat eerste verzoekende partij op geen enkele manier aantoonbaar in welke mate de bestreden beslissing invloed zal hebben op de waterhuishouding van het te verkavelen gebied of op haar persoonlijk onroerend goed.

5.

Met betrekking tot het 'visueel nadeel en verlies aan privacy' dat eerste verzoekende partij zou ondervinden omwille van het uitvoeren van de verkavelingsvergunning, laat zij na aan te geven over welk uitzicht zij momenteel beschikt en vanuit welke ruimtes in haar onroerend goed zij over dit uitzicht beschikt.

Eerste verzoekende partij laat bovendien ook na in concreto aan te geven waaruit haar verlies aan privacy zou bestaan. Zo wordt in het verzoekschrift de ruimtelijke indeling van haar woning en de ruimtes waar volgens eerste verzoekende partij een verlies aan privacy zou ontstaan, geenszins aangegeven.

Zij gaat bovendien uit van ongefundeerde hypothesen en veronderstellingen zoals 'het is voorspelbaar dat de toekomstige bewoners zullen opteren voor een (zuid gericht) terras.' en 'dat het voorspelbaar zal zijn dat de toekomstige bewoners (van de woningen op de bouwloten 7-13) dit voorschrift mogelijks zullen omzeilen.'

Uw Raad kan bijgevolg bij gebrek aan voldoende concrete feiten of gegevens, die enkel in het verzoekschrift zelf mogen worden aangedragen, niet afdoende nagaan of de eventuele tenuitvoerlegging van de verkavelingsvergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel inhoudt (quod non) voor eerste verzoekende partij.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte 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 een verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen

rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Na hiertoe met een aangetekende zending van 14 augustus 2012 door de griffie van de Raad te zijn uitgenodigd, betaalden de tweede, derde en vierde verzoekende partij op 7 september 2012 enkel het rolrecht met betrekking tot de vordering tot vernietiging. Op 13 september 2012, en dus tijdig conform artikel 4.8.18, vierde lid VCRO, betaalden de tweede, derde en vierde verzoekende partij vervolgens eveneens het rolrecht voor de vordering tot schorsing van de bestrede beslissing.

In zoverre uit deze vaststellingen minstens impliciet kan afgeleid worden dat de tweede, derde en vierde verzoekende partij zich naderhand hebben aangesloten bij de voorliggende vordering tot schorsing die kennelijk, zoals uit de specifieke redactie van het inleidend verzoekschrift blijkt, uitsluitend door de eerste verzoekende partij leek te zijn ingesteld, is de Raad van oordeel dat de vordering tot schorsing in hoofde van de tweede, derde en vierde verzoekende partij moet worden verworpen.

Onverminderd de op de openbare zitting van 21 november 2012 gegeven nadere toelichting en ongeacht de redenen die hen hebben doen besluiten om zich in extremis aan te sluiten bij de vordering tot schorsing van de eerste verzoekende partij, stelt de Raad vast dat de tweede, derde en vierde verzoekende partij niet, minstens onvoldoende aannemelijk maken, in welke mate de door de eerste verzoekende partij ingeroepen nadelen ook wat hen betreft persoonlijk kunnen genoemd worden.

3.

De eerste verzoekende partij vreest dat haar onroerend goed zal worden beschadigd en dat haar woongenot zal worden aangetast aangezien de waterbeheersingswerken nog niet zijn voltooid en er bij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bijgevolg wateroverlast zal ontstaan.

Om de ernst van het nadeel te staven verwijst de verzoekende partij naar de wateroverlast na de zware regenval in november 2010 en in december 2011. In het verzoekschrift zijn hiervan enkele foto's terug te vinden. De verzoekende partij laat evenwel na aan te geven welke bijkomende nadelige invloed de uitvoering van de bestreden beslissing, zijnde een verkavelingsvergunning, concreet zal hebben op het betrokken terrein. Of het aangevoerde nadeel de voor de schorsing vereiste ernst vertoont en ook daadwerkelijk voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan niet zonder meer afgeleid worden uit de loutere verwijzing naar twee gevallen van wateroverlast die zich in het verleden kennelijk hebben voorgedaan.

De Raad wenst in dit verband bijkomend op te merken dat de eerste verzoekende partij slechts in zeer algemene termen verwijst naar wateroverlast in het betrokken gebied doch nalaat één en ander toe te spitsen op het eigen perceel. Zo verwijst zij wat betreft de wateroverlast van december 2011 naar een deel van fase 3 van het project dat volledig onder water kwam te staan, terwijl op grond van de plannen blijkt dat haar perceel in fase 1 van het project moet gesitueerd worden. De verzoekende partij verduidelijkt in dit verband evenmin in welke mate zij zelf onder vermelde wateroverlast heeft geleden.

Bij gebrek aan nadere en meer concrete gegevens kan de Raad niet anders dan vaststellen dat de omstandigheid dat de geplande waterbeheersingswerken niet volledig zouden zijn uitgevoerd, niet noodzakelijk, minstens niet zonder meer, impliceert dat er ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing sprake is van een ernstig nadeel in hoofde van de eerste verzoekende

partij. De verzoekende partij toont dit allerm minst op een voor de schorsing voldoende wijze aan en verzuimt tevens het vereiste persoonlijk karakter ervan aan te tonen.

4.

In zoverre de eerste verzoekende partij tot slot nog aanvoert dat ingevolge de thans bestreden beslissing de op 2 mei 2011 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem verleende stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis en infrastructuur uitvoerbaar wordt en waardoor bijkomende risico's op wateroverlast zouden worden gecreëerd, is de Raad van oordeel dat deze risico's niet rechtstreeks voortvloeien uit de thans bestreden beslissing.

Het feit dat de stedenbouwkundige vergunning van 2 mei 2011 naar het oordeel van de eerste verzoekende partij onwettig zou zijn, doet aan voorgaande overwegingen geen afbreuk. Net zoals de mogelijke onwettigheid van de thans bestreden beslissing een discussie over de grond van de zaak betreft en op zich bijgevolg geen nadeel voor de eerste verzoekende partij oplevert dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

5.

De door de eerste verzoekende partij aangevoerde visuele hinder en het verlies aan privacy en woongenot kunnen naar het oordeel van de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing evenmin verantwoorden. Niet alleen legt de eerste verzoekende partij geen enkel stuk neer waaruit haar huidige uitzicht blijkt, tegelijk dient de Raad vast te stellen dat de hinder die de eerste verzoekende partij meent te zullen ondervinden ingevolge de woningen op lot 7 tot en met 13 van de gewraakte verkavelingsvergunning te algemeen en vrijblijvend wordt omschreven, dat ze het niveau van de loutere hypothetische veronderstelling niet overschrijdt en dus de vereiste ernst ontbeert.

6.

Aangezien de uiteenzetting van de eerste verzoekende partij geen afdoende, concrete en precieze gegevens bevat die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een ernstig nadeel kan berokkenen, zijn er evenmin redenen om na te gaan of de ingeroepen nadelen tevens moeilijk te herstellen zijn.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de eerste verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0828/SA/4/0741.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 april 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER