

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0066 van 20 juni 2011
in de zaak 1011/0624/SA/1/0561

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stijn VERBIST
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 34
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen :*

1. de **gemeente NIJLEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente NIJLEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Hugo SEBREGHTS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

3. [REDACTED], met maatschappelijke zetel te 2440 Geel, [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 maart 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 13 januari 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 20 september 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de derde tussenkomen partij onder voorwaarden de verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein.
Het betreft percelen gelegen te 2560 Nijlen, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 juni 2011, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij is schriftelijk verschenen.

De eerste en tweede tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

De derde tussenkomende partij is eveneens schriftelijk verschenen.

De verwerende partij, alhoewel 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.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

1.

De gemeente NIJLEN en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente NIJLEN vragen met een op 16 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 4 april 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst aangemerkt kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

2.

De [REDACTED] vraagt met een op 15 april 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 27 april 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

In deze beschikking wordt aan de verzoekende partij tot tussenkomst slechts voorlopig toestemming gegeven om in de debatten tussen te komen. Aan de verzoekende partij tot tussenkomst wordt gevraagd om minstens op de zitting die georganiseerd wordt omtrent het schorsingsverzoek een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen neer te leggen.

De derde tussenkomende partij heeft deze documenten neergelegd, samen met haar schriftelijke uiteenzetting in de procedure ten gronde.

Alle partijen in het geding, met uitzondering van de verwerende partij, die afwezig is, zijn evenwel schriftelijk verschenen omdat de derde tussenkomende partij zich ertoe verbindt de bestreden beslissing niet uit te voeren, en dit tot aan de uitspraak met betrekking tot het beroep tot vernietiging: een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst van de derde tussenkomende partij dringt zich dan ook nog niet op, omwille van het onbepaald uitstellen van de uitspraak over de vordering tot schorsing (cfr. infra).

De Raad zal de ontvankelijkheid van de tussenkomst van de derde tussenkomende partij beoordelen bij de uitspraak over het beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing.

IV. FEITEN

Op 27 april 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de derde tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De aanvraag heeft betrekking op het ontwikkelen van een binnengebied, begrensd door ■■■■■, ■■■■■, ■■■■■ en ■■■■■ en beoogt het creëren van 12 kavels voor eengezinswoningen in een gekoppelde of gegroepeerde typologie en een zone voor een sociaal woonproject.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan 'Mechelen', gelegen in woongebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 mei 2010 tot en met 16 juni 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend, onder andere door de verzoekende partij.

De gemeentelijke vrijwillige brandweer van Nijlen geeft op 17 mei 2010 een gunstig advies.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed Antwerpen, brengt op 3 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarden hebben betrekking op de bescherming van eventueel in de verkaveling te ontdekken archeologische restanten.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen brengt op 23 augustus 2010 een gunstig preadvies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 17 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaand voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Het ontwerp voldoet aan bemerkingen die tijdens de voorbereidende gesprekken werden gemaakt.

Ook maak ik mij de visie t.o.v. de ingediende bezwaren, zoals verwoord in het advies van het college van burgemeester en schepenen van 23/08/2010, eigen.

De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen. Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de wegen. Er werd op 07/09/2010 een gemeenteraadsbeslissing genomen.

Wat de aanleg van nieuwe wegen betreft, kan de verkavelingsvergunning gelijkgesteld worden met de stedenbouwkundige vergunning (art. 4.2.16. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

De aanvraag bevat voldoende gegevens over het wegontwerp en voldoet derhalve aan deze voorwaarde.

Het ontwerp voorziet een logische en verantwoorde aansluiting op het bestaande wegennet. Door het voorgestelde wegtracé worden de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied niet gehypothecerd. Het wegenisontwerp is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Derhalve adviseer ik deze aanvraag voor de verkavelingsaanvraag voor de vorming van 12 kavels voor ééngezinswoningen, een sociaal woonproject en de ontworpen wegenis volgens het plan, opgemaakt door IOK d.d. 20/04/2010, gunstig onder de volgende voorwaarden:

- Het voorschrift m.b.t. de uitvoering van de scheimuur in 3 Algemene voorschriften is geen stedenbouwkundige aangelegenheid en kan derhalve niet in de stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen. Dit dient eventueel te worden geregeld bij de notariële akte bij de verkoop van de kavel.***
- Voor de ééngezinswoningen dient de kroonlijsthoogte te worden beperkt tot 6,50 meter hoogte (4 art. 1.)***
- Het ontwerp dient te voldoen aan de bepalingen van het Decreet grond- en pandenbeleid.***
- Vooraleer de verkaveling ten uitvoer wordt gebracht dient een gunstige advies te worden bekomen van het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid.***

...

Op 7 september 2010 keurt de gemeenteraad van Nijlen het ontworpen wegtracé goed. Dit besluit wordt door de verzoekende partij en haar echtgenoot met een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en een vordering tot vernietiging aangevochten bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak. De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, heeft bij arrest van 22 februari 2011 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging verworpen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen verleent op 20 september 2010 onder voorwaarden een verkavelingsvergunning aan de derde tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Openbaar onderzoek

... ”

Er zijn twee bezwaren ingediend. Ze worden hierna geëvalueerd.

Bezwaar 1

A EERSTE FASE VAN MOGELIJK GROTER GEHEEL

De beoogde verkaveling voorziet een eerste fase van de realisatie van het binnengebied. De totale ontwikkeling ervan in één fase is niet mogelijk. Het voorgelegde tracé voor de nieuwe wegen laat diverse verdere ontwikkelingen van het binnengebied toe, m.i.v. het perceel van de bezwaar-indiener. Hij merkt dit zelf op in het bezwaarschrift op p. 5. Hij gaat op p. 8 uit van een foutief plan. Voortzetting van de 1^{ste} fase zowel in westelijke, noordelijke, oostelijke als eventueel zuidelijke richting, blijft mogelijk. De plaats van de weg is gekozen i.f.v. de doelstellingen zoals hierna weergegeven in de 2^{de} paragraaf van de historiek. De overheid oordeelt over de wijze van invulling van de doelstellingen van haar planning. De gemeente doet dit zonder de bezwaar-indiener te schaden, temeer daar die voorheen zelf rechtstreeks had kunnen ontsluiten maar daarvoor toen niet koos. De aanvraag is conform met de bepalingen van art. 4.3.1. §§ 1 & 2 van de VCRO. Art. 4.3.5. VCRO handelt over 'bouwen'. Hier gaat het over 'verkavelen'. Ligging in woongebied is een mogelijkheid tot bouwen. Het is geen 'recht'. De overheid is niet verplicht gans het woongebied ineens voor realisatie uitvoerbaar te maken. Het redelijkheidsbeginsel is niet geschonden. Evenmin het vertrouwensbeginsel. Er is geen machtsafwendings.

B VERDERE ONTSLUITINGSMOGELIJKHEDEN

Het voorgelegde tracé laat een latere ontsluiting naar zowel de [REDACTED] als een aansluiting op de [REDACTED] mogelijk. Een onmiddellijke ontsluiting op dit ogenblik naar de [REDACTED] is niet mogelijk gezien het kadastraal perceel [REDACTED] geen eigendom is, noch van de gemeente, noch van [REDACTED].

C BEOORDELING VAN HET BEZWAAR

M.b.t. het voorliggende verkavelingsplan is het openbaar onderzoek correct verlopen en wettig. Alle nuttige en noodzakelijke elementen voor het beoordelen van de aanvraag lagen ter inzage zoals blijkt uit het Pv van sluiting van het openbaar onderzoek op 2.08.2010. De mogelijkheid om bezwaar te doen gelden was aanwezig. De belanghebbenden hebben alle nodige inlichtingen en gegevens gekregen en konden m.b.t. de voorliggende aanvraag de volgens hen nodige inlichtingen en gegevens verstrekken. Het is niet omdat er latere fasen kunnen/zullen volgen, dat die nu ter beoordeling voorliggen. Wat wel van belang is, is dat die latere ontwikkelingen niet onmogelijk zijn. Dat is blijkbaar niet het geval. De bezwaarindiener geeft het zelf toe op p. 5. Een aansluiting in de toekomst op de weg die hier ter goedkeuring voorligt, blijft mogelijk.

D BEOORDELING VAN DE 'ZAAK VAN DE WEG

Het college van burgemeester en schepenen verwijst naar de beoordeling hiervan door de gemeenteraad en neemt die hierna over. De opvatting van de voorgestelde weg, vertrekkend van een bestaande servitudeweg die aansluit op de [REDACTED] met een inrichting als woonerf waar uitsluitend bestemmingsverkeer van de plaatselijke bewoners en bezoekers komt, is in deze fase een goede oplossing i.f.v. het gemeentelijk wegennet. De voorgestelde weg voldoet voor het beoogde doel, zowel van deze fase, als voor gebeurlijke latere uitbreidingen. Het voorstel van weg hypothekeert niet de verdere ontsluiting van het gebied, noch beperkt het de mogelijkheden tot ontwikkeling van dat gebied in geen enkele van de verschillende richtingen.

De gemeenteraad kan instemmen met de inrichting als woonerf waar uitsluitend bestemmingsverkeer van de plaatselijke bewoners en bezoekers komen en de voorziene

verharding in betonstraatstenen. Hij onderschrijft de voorziene aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel dat zal aansluiten op de bestaande riolering in de Pastoriestraat, evenals de op het plan voorziene aanplantingen met hoogstammig groen. Dat zou moeten worden aangeplant in het eerste plantseizoen volgend op de aanleg van de weginfrastructuur. De hoogstammige bomen dienen te worden gekozen uit inlandse boomsoorten. Ook de voorziene verlichtingspunten worden goedgekeurd. Er dient wel een bijkomend verlichtingspunt te worden voorzien op weg B ter hoogte van perceel 7 waar de weg een hoek maakt naar het oosten.

E BESLUIT OVER HET BEZWAAR

Het is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 2

De bezwaarindiener geeft te kennen in zijn schrijven GEEN bezwaar te willen aantekenen tegen de geplande verkaveling op zich, wel tegen het feit dat de verkaveling buiten zijn perceelsgrenzen valt terwijl deze nochtans breed genoeg zijn om 2 mogelijke kavels op te vormen.

De beoogde verkaveling voorziet in een eerste fase van de realisatie van het binnengebied. De totale ontwikkeling ervan in één fase is niet mogelijk. Het voorgelegde tracé laat diverse verdere ontwikkelingen van het binnengebied mogelijk, m.i.v. het perceel van de bezwaarindiener. Diverse uitvoeringen blijven mogelijk.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

...

HISTORIEK

Er waren eerdere pogingen tot ontwikkeling van het volledige binnengebied. Dat gebied omvat veel onderscheiden kavels en eigenaars.

Alle belangen op hetzelfde ogenblik en over hetzelfde plan op één lijn brengen, leek niet mogelijk. Geen enkele van de voormelde pogingen, waarnaar o.m. het bezwaar verwijst, hebben geleid tot een begin van uitvoering.

De vereisten die voortvloeien uit het RSV het PRSP en het GRSP, en om een te groot aanbod van nieuwe percelen op hetzelfde ogenblik te vermijden en aldus de immigratie aan te wakkeren, zetten de gemeente aan tot het uitwerken van het gebied in fasen. De totaalvisie toont aan dat dit mogelijk is en dat diverse uitvoeringswijzen mogelijk blijven.

BESCHRIJVING VAN DE PLAATS VAN DE AANVRAAG EN DE OMGEVING

Het plangebied van de aanvraag ligt centraal in de kern van Kessel vlakbij de centrumas [REDACTED]. Die straat wordt gekenmerkt door een concentratie van kleinhandelszaken en publieke diensten en vormt een belangrijke verbinding binnen de kern en de gemeente. De aanvraag ligt in het binnengebied van het bouwblok begrensd door [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en de [REDACTED] en heeft een globale oppervlakte van 0,84 ha gelegen op (delen van) de percelen [REDACTED].

(1) Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

- **Functionele inpasbaarheid**

Het bouwblok wordt begrensd door Kessel-dorp, Pastoriestraat, Nieuwstraat en Smoutmolendreef die alle gelegen zijn in woongebied. Er is daar in hoofdzaak aaneengesloten, gekoppelde en vrijstaande bebouwing. Het binnengebied is thans

toegankelijk via een servitudezijstraat van de [REDACTED] waarlangs toegang wordt verleend tot de gronden in het plangebied en tot een aantal percelen die aan de voorzijde grenzen aan Kessel-dorp. Het is volledig onbebouwd. De percelen zijn braakliggend of grasland. Het achterliggende deel van perceel [REDACTED] is in gebruik als tuin van de woning langs de [REDACTED]. Binnen het gebied zijn er een beperkt aantal hoogstammige groenelementen. Ten noorden van het gebied, langsheen de oostelijke grens loopt de [REDACTED]. De aanvraag is een natuurlijk ontwikkeling en verdichting van de omgeving.

- **Mobiliteit**

[REDACTED] is een secundaire weg type III en is drager van belangrijke fiets- en openbaar vervoersverbindingen. Het functionele fietsroutenetwerk is daar gericht op de dagelijkse functionele verplaatsingen in woonschool-, woonwerk- evenals woonwinkelverkeer. De [REDACTED] is een lokale weg type I. Hier loopt een fietsroute type 1 die lokale en intergemeentelijke verbindingen mogelijk maakt tussen woonconcentraties en de verschillende kernen. De [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] zijn gecategoriseerd als lokale weg type III. In latere fasen is ontsluiting mogelijk naar de [REDACTED]. Ook een aansluiting op en uitbouw van de [REDACTED] is mogelijk. De ontsluiting van de eerste fase is optimaal i.f.v. voorgaande gegevens. Naar mobiliteit toe is de aanvraag gunstig gelegen.

De ontsluiting neemt de bestaande servitudeweg die aansluit op de [REDACTED] als basis. Die wordt uitgebouwd tot een volwaardige weg met een breedte van ongeveer 5 m. De toegang tot de percelen langs [REDACTED] blijft gewaarborgd. Aansluitend op de servitudeweg wordt een interne insteekweg voorzien die instaat voor de ontsluiting van het dieper gelegen deel van de aanvraag.

- **Schaal**

Zoals hiervoor gesteld wordt het bouwblok begrensd door [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en de [REDACTED] die alle gelegen zijn in woongebied. Er is daar in hoofdzaak aaneengesloten gekoppelde en vrijstaande bebouwing. Die typologie van aaneengesloten en gekoppelde bebouwing wordt doorgetrokken naar het binnengebied. Aldus wordt invulling gegeven aan verdichting en verweving van het binnengebied met de omliggende woonomgeving.

- **Ruimtegebruik**

De aanvraag situeert zich zoals aangetoond binnen de afbakening van de kern Kessel. De beschikbare ruimte dient er maximaal te worden benut. Ze ligt tevens binnen het GRS in de geselecteerde zone S5 Kessel-Zone [REDACTED]. Dit gebied is zeer goed gelegen t.a.v. de handels- en publieke voorzieningen en het openbaar vervoer. De aanvraag beoogt de brutowoningdichtheid en stimuleert het wonen in de kernen van Nijlen. Het gebied zelf dient te worden ontwikkeld aan dichtheden van minimum 15 woningen /ha. Er wordt een dichtheid van 19 à 23 woningen per hectare gerealiseerd, afhankelijk van het aantal wooneenheden in het sociaal woningbouwproject. De aanvraag is aldus in overeenstemming met de minimum woningdichtheid die vanuit het GRS wordt voorgesteld. Ze beoogt een sociale mix zowel naar de inkomensklasse als naar woningtype. Ze zorgt voor een verdere verdichting van het woonweefsel op deze ruimtelijk zeer goed gelegen locatie binnen de kern.

- **Visueel-vormelijke elementen**

Binnen de verkaveling wordt een gedifferentieerd woningaanbod nagestreefd. Er wordt daarbij een uiteenlopend gamma aan woningtypologieën voorzien die zich naar typologie en gabariet inpassen in de rechtstreekse omgeving van de aanvraag.

Enerzijds worden kavels voorzien voor oprichting van eengezinswoningen in gekoppelde of gegroepeerde typologie. Elk van die woningen beschikt over een private tuin.

Anderzijds wordt in de verkaveling ook een zone voorbehouden voor de realisatie van een sociaal woningbouwproject. Binnen die zone is er ruimte voor 4 tot 8 woningen. De voorschriften van die zone zijn flexibel opgevat zodat ze optimaal kunnen worden ingevuld. Er wordt voorzien dat de bebouwing naar vormgeving en dimensionering afgestemd wordt op de overige bebouwing binnen de verkaveling en omgeving zowel wat betreft bouwlagen als wat betreft de dakverdieping.

- **Bodemreliëf**

Er worden geen aanmerkelijke reliëfwijzigingen voorzien.

- **Hinderaspecten**

De inplanting van de 19 à 23 woongelegenheden in de kern van Kessel zal geen onredelijke bijkomende hinder veroorzaken.

- **ALGEMENE CONCLUSIE**

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en met de goede plaatselijke aanleg en met de onmiddellijke en ruimere omgeving en ruimtelijke ordening.

...

De verkavelingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- Het tekoopstellen en/of verkopen van de kavels kan maar geschieden nadat riolering met gescheiden hemelwaterafvoer alsmede wegverharding is aangelegd en/of aangepast volgens een vooraf op te maken overeenkomst met de gemeente en nadat waterleiding, laagspanningsnet, openbare verlichting, gas, kabeltelevisie en telefoonleidingen zullen zijn aangelegd en/of aangepast volgens de normen gesteld door de vergunninghoudende maatschappijen of nadat de nodige financiële waarborgen hiervoor aan de gemeente zijn gestort.
De gronden gelegen binnen de ontworpen rooilijn volgens het verkavelingsplan, dienen eveneens voor het tekoopstellen of verkopen van de kavels voor één symbolische euro aan de gemeente te worden afgestaan, waarbij eveneens de nodige opmetingsplannen dienen te worden opgemaakt, ten laste van de verkavelaars. Bovendien dient alle eventuele bebouwing te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot de verkoop van de loten.
- De voorwaarden gesteld in het advies van Onroerend Erfgoed Vlaanderen moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden gesteld in het advies van de gemeentelijke vrijwillige brandweer moeten strikt worden nageleefd.
- Vooraleer de verkaveling ten uitvoer wordt gebracht moet een gunstig advies worden bekomen van het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid wat de weginaanleg betreft.
- De stedenbouwkundige voorschriften moeten worden toegepast en verspreid zoals in het rood aangepast.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partij en haar echtgenoot op 27 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

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

“ ...

De aanvraag heeft betrekking op de ontwikkeling van een binnengebied.

In het advies van de GECORO wordt gemeld dat er enkel een vergunning kan worden afgeleverd wanneer een totaalvisie van het binnengebied aantoonde dat de volledige zone ingericht kan worden. Deze totaalvisie werd bijgebracht (reeds in eerste aanleg), waarna het schepencollege oordeelde dat de aanvraag onder voorwaarden aanvaardbaar is.

Wanneer deze totaalvisie echter van nader bekeken wordt, kan vastgesteld worden dat er een groot aantal 'restgebieden' zijn, waarvan het momenteel niet duidelijk is hoe deze ingericht zullen worden.

Zo is er achter kavels 1, 2, 3 en 4 een zone van een 5-tal meter tussen voorliggende aanvraag en de aanpalende percelen. Ook wordt een zone van 2m00 tussen de nieuwe weg van voorliggende verkaveling en het perceel [REDACTED] niet mee opgenomen in voorliggende aanvraag. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het echter niet duidelijk waarom deze 'restzones' gecreëerd worden. Deze zones zullen een verdere ontwikkeling van de aanpalende percelen immers bemoeilijken, zeker voor wat de ontwikkeling van perceel [REDACTED] betreft.

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat een duidelijke totaalvisie ontwikkeld wordt, waaruit blijkt dat de voorgestelde aanvraag geen hypotheek legt op de ontwikkeling van de overige percelen in de omgeving. Omwille van de huidige 'restpercelen' die gecreëerd worden is de verdere ontwikkeling van het binnengebied onzeker, hetgeen onaanvaardbaar is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening. De aanvraag kan dan ook niet aanvaard worden vanuit ruimtelijk oogpunt.

...”

Na de partijen te hebben gehoord op 13 december 2010, beslist de verwerende partij op 13 januari 2011 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. Zij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

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

De aanvraag heeft betrekking op de ontwikkeling van een binnengebied.

In het advies van de [REDACTED] wordt gemeld dat er enkel een vergunning kan worden afgeleverd wanneer een totaalvisie van het binnengebied aantoonde, dat de volledige zone ingericht kan worden. Deze totaalvisie werd bijgebracht (reeds in eerste aanleg), waarna het schepencollege oordeelde dat de aanvraag onder voorwaarden aanvaardbaar is.

De aanvraag betreft fase 1 van een groter geheel.

Op 7/9/2010 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de aanleg van de nieuwe weg.

Het voorziene wegtracé laat voldoende mogelijkheden voor de ontsluiting van de omgeving open. De ontsluiting neemt de bestaande servitudeweg die aansluit op de Pastoriestraat als basis en bouwt deze uit tot een volwaardige weg met breedte van ongeveer 5m. De toegang tot de percelen langs ■■■■■ blijft gewaarborgd. Aansluitend op de servitudeweg wordt een interne insteekweg voorzien die instaat voor de ontsluiting van het dieper gelegen deel van de aanvraag.

De aanvraag in haar geheel hypothekeert de verdere ontwikkeling van de percelen die er onmiddellijk aan palen of die verder ter ontsluiting naar ■■■■■ en ■■■■■ nuttig zijn, niet. De ontwikkeling houdt rekening met de doelstellingen van de overheid en met alle elementen van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening (VCRO). De overheid betreft bij huidige aanvraag enkel de grond die op deze locatie momenteel in eigendom is, waarover een akkoord is, en die ontsluitbaar is, zonder de andere ontwikkelingsmogelijkheden van aanpalende gronden en/of latere fasen in het gedrang te brengen.

De typologie van aaneengesloten en gekoppelde bebouwing die de omgeving kenmerkt, wordt in het binnengebied verdergezet.

De aanvraag is een natuurlijke ontwikkeling en verdichting op deze locatie en past zich in de ruimere omgeving in.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van het grond- en pandenbeleid.

Het college van burgemeester en schepenen heeft een aantal voorwaarden aan de vergunning verbonden. De deputatie volgt het standpunt van de gemeente.

Beroeper merkt op dat het schepencollege artikel 33 van de G.W. geschonden heeft, aangezien het gemeentebestuur in zitting van 5 juni 2010 besloot inzake de weerlegging van het bezwaarschrift een advocatenkantoor aan te stellen, aangezien de opdrachtgever van het bezwaarschrift rechtstreeks familielid is van de handelende ambtenaar.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden. Het gemeentebestuur is vrij advies in te winnen van derden. Wanneer het schepencollege akkoord gaat met het advies, is het belangrijk dat het zich dit advies eigen maakt, wat ook gebeurd is bij de aflevering van de verkavelingsvergunning.

...

De verwerende partij verleent de verkavelingsvergunning onder dezelfde voorwaarden als het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen.

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 2 februari 2011.

Het door de verzoekende partij bij aangetekende brief van 2 maart 2011 ingestelde beroep is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij wijst er op dat zij belanghebbende is omdat zij rechtstreeks hinder en nadelen ondervindt van de bestreden beslissing.

Zij wijst erop dat zij eigenaar is van een perceel grond dat grenst aan de te ontwikkelen verkaveling.

Verder wijst zij er op dat de [REDACTED] van de gemeente Nijlen adviseerde een toekomstvisie rond het gebied uit te werken en dat deze toekomstvisie haar perceel omvat.

De door de derde tussenkomende partij ontwikkelde toekomstvisie wijst er verder volgens de verzoekende partij op dat de derde tussenkomende partij van plan is om ooit haar perceel te onteigenen.

De wijze waarop de wegenis binnen de betrokken verkaveling is voorzien, zorgt er volgens de verzoekende partij voor dat haar perceel in het binnengebied volledig ingesloten wordt, nu de ontworpen weg wordt gepland op 1 à 2 m van de grens van haar perceel. De verzoekende partij wijst er op dat haar perceel ingevolge het ontwerp niet over de mogelijkheid beschikt om op de ontworpen weg aan te sluiten. Het perceel van de verzoekende partij kan, volgens de verzoekende partij, op geen enkele andere wijze worden ontsloten. Het feit dat enerzijds de bestreden beslissing de verkaveling goedkeurt en anderzijds de verkavelingsvergunning er voor zorgt dat een weg wordt aangelegd op een zodanige manier dat het perceel van de verzoekende partij er niet aan grenst, brengt volgens de verzoekende partij een nadeel voor haar mee.

De verzoekende partij meent dan ook dat zij kan worden beschouwd als een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, § 1, 3° VCRO.

De derde tussenkomende partij werpt terzake geen excepties op.

In hun weerlegging van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wijzen de eerste en de tweede tussenkomende partij er op dat het nadeel niet voortvloeit uit de bestreden beslissing, maar wel uit de goedkeuring door de eerste tussenkomende partij van het wegtracé.

De Raad beschouwt dit als een door de eerste en de tweede tussenkomende partij opgeworpen exceptie met betrekking tot het belang van de verzoekende partij.

Beoordeling door de Raad

De Raad merkt vooreerst op dat zowel artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, met betrekking tot het georganiseerd administratief beroep in de reguliere procedure tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, als artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, met betrekking tot het jurisdictioneel beroep tegen een beslissing van de deputatie bij de Raad, in essentie eenzelfde categorie belanghebbenden aanduiden, namelijk: *‘...elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden...’* ingevolge de bestreden beslissing (artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO), dan wel ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing (artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO).

Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partij, samen met haar echtgenoot, conform artikel 4.7.21 VCRO met een ter post aangetekend verzoekschrift van 27 oktober 2010 bij de verwerende partij administratief beroep heeft aangetekend tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 20 september 2010.

De verzoekende partij stelt in het beroepsschrift daarenboven onder meer het volgende:

“ ...

II.II Omschrijving hinder en nadelen

3. Beroepsindienende partijen zijn belanghebbenden want zij ondervinden rechtstreekse hinder en nadelen van de bestreden beslissing.

Beroepsindienende partij is immers eigenaar van het perceel ten kadaster gekend onder nummer 133a te Nijlen. Vlak naast het perceel van de beroepsindienende partijen bevinden zich de percelen die voorwerp uitmaken van de bestreden verkavelingsvergunning van IOK. Als direct aanpalende buur heeft beroepsindienende partij een belang om dit beroepsschrift in te dienen.

Uit de verkavelingsvergunning blijkt dat het perceel 133 van beroepsindienende partij niet grenst aan de aan te leggen weg.

Daarenboven heeft beroepsindienende partij een belang bij het indienen van dit beroepsschrift omdat aldus het advies van de [REDACTED] de verkavelingsvergunning slechts kon worden afgeleverd mits een toekomstvisie op de omliggende percelen werd opgesteld en deze toekomstvisie ook betrekking heeft op de percelen van de beroepsindienende partij.

4. Beroepsindienende partij ondervindt rechtstreeks hinder bij deze beslissing. Dit blijkt uit het volgende.

...

Op deze afbeelding is duidelijk te zien hoe het verkavelingsplan een weg voorziet langs het perceel van beroepsindienende partij. Deze weg wordt echter niet tegen de grens aangelegd van het terrein waarop de verkaveling betrekking heeft, doch is hiervan minstens één à twee meter verwijderd, juist voldoende om enkele bomen te planten in de berm. Omwille van deze werkwijze, bestaat er geen mogelijkheid dat het perceel van de beroepsindienende partij aansluit op deze weg.

Door het verkavelingsplan ondervindt beroepsindienende partij rechtstreeks hinder aangezien hun perceel 133 a hierdoor van elke ontsluitingsmogelijkheid wordt beroofd.

Bovendien blijkt uit de toekomstvisie dat de percelen van de beroepsindienende partij mee worden opgenomen in deze toekomstvisie. Dit toont aan dat het kennelijk de bedoeling van de aanvrager (IOK) is om de percelen van beroepsindienende partij zelf te verwerven en te ontwikkelen, anders valt niet in te zien waarom een voorstel tot samenwerking wordt afgewezen. Dit heeft tot gevolg dat (ook al kent dit project geen letterlijke verwijzing naar een onteigening) de aanvraag een voorbode is van een onteigeningsinitiatief.

De toekomstvisie bijgevoegd bij het advies van de [REDACTED] dd. 22 december 2009 toont met blauwe stippellijn nieuwe verkavelde percelen op de grond van beroepsindienende partij.

...”

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 20 september 2010 kennelijk zonder meer ontvankelijk bevonden, ook wat betreft het belang van de verzoekende partij.

Alleen de tijdigheid van het administratief beroep is uitdrukkelijk onderzocht in de bestreden beslissing, waaruit verder niet kan afgeleid worden welke formele en materiële gronden de verwerende partij in overweging heeft genomen om tot de ontvankelijkheid van het administratief beroep van de verzoekende partij te besluiten met betrekking tot het belang van de verzoekende partij.

In onderdeel '5. *Argumentatie*' van de bestreden beslissing wijst de verwerende partij alleen op de argumenten die de verzoekende partij en haar echtgenoot ten gronde opwerpen tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 20 september 2010, zodat de bestreden beslissing derhalve niet toelaat vast te stellen of de verwerende partij de ontvankelijkheid van het administratief beroep met betrekking tot het belang van de verzoekende partij daadwerkelijk heeft onderzocht.

Gegeven de inhoud en de draagwijdte van het door de verwerende partij ontvankelijk bevonden administratief beroep van 27 oktober 2010 tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 20 september 2010 enerzijds, en de inhoud en de draagwijdte van het thans bij de Raad voorliggende verzoekschrift van 2 maart 2011 tegen de bestreden beslissing anderzijds, oordeelt de Raad dat de eerste en de tussenkomende partij het belang van de verzoekende partij om beroep in te stellen bij de Raad, en bijgevolg dit aspect van de ontvankelijkheid ervan, niet met goed gevolg kunnen betwisten.

Dit laatste geldt in het bijzonder wanneer de Raad vaststelt dat de verzoekende partij in beide procedures in essentie dezelfde nadelen inroept en zowel de verwerende partij als de tweede tussenkomende partij eenzelfde vergunning verlenen aan de derde tussenkomende partij.

Door het administratief beroep van de verzoekende partij uitdrukkelijk ontvankelijk te verklaren, heeft de verwerende partij de verzoekende partij minstens een procedureel belang verschaft bij het voorliggende beroep.

De exceptie kan daarom niet worden aangenomen. De verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste (procedureel) belang bij het voorliggende beroep en maakt daarnaast, in het licht van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, voldoende aannemelijk dat zij persoonlijk rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

Bij aangetekende brief van 22 april 2011 verklaart de raadsman van de derde tussenkomende partij, dit is de houder van de vergunning, dat de derde tussenkomende partij geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de werken tot wanneer de Raad zich ten gronde heeft uitgesproken over het beroep tot vernietiging.

Een schorsing van de tenuitvoerlegging kan alleen bevolen worden indien die schorsing op de een of andere manier voor de verzoekende partij nog een nuttig effect kan hebben.

In deze omstandigheden stelt de Raad de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uit.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

- Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 juni 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddie CLYBOUW, griffier.

Eddy STORMS