

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0167 van 25 juli 2012
in de zaak 1112/0560/SA/3/0502

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dominique MATTHYS
kantoor houdende te 9000 Gent, Sint-Annaplein 34
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partijen

*Tussenkomende
partijen:*

1. de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer Francis CHARLIER
kantoor houdende te 8860 Lendelede, Langemuntelaan 1
waar woonplaats werd gekozen

2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente SINT-MARTENS-LATEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE
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 27 maart 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 9 februari 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 26 september 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van percelen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft 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 18 juli 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dominique MATTHYS die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, de heer Francis CHARLIER die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Tom HUYGENS die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

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.

III. TUSSENKOMST

1.

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 8 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 16 mei 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SINT-MARTENS-LATEM verzoekt met een aangetekende brief van 10 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 30 mei 2012 de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toegelaten om in de debatten betreffende het voorliggende beroep tussen te komen. De verzoekende partij tot tussenkomst werd verzocht om, uiterlijk op de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld, te verduidelijken op welk onderdeel

van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 1° tot en met 6° VCRO zij haar verzoek tot tussenkomst baseert.

Uit nader onderzoek van de door de verzoekende partij tot tussenkomst neergelegde stukken heeft de Raad vastgesteld dat zij als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO dient aangemerkt te worden.

IV. FEITEN

Op 29 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van Laethem Kouter”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebieden met cultureel- historische en/of esthetische waarde.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek over de verkavelingsaanvraag, georganiseerd van 5 mei 2011 tot en met 10 juni 2011, worden 16 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de huidige verzoekende partijen.

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen brengt op 13 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Integraal Waterbeleid van Oost-Vlaanderen brengt op 14 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Gent brengt op 22 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Waterwegen en Zeekanaal NV brengt op 6 september 2011 een gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 9 september 2011 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 13 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

“...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca 2,40 ha en bestaat uit het binnengebied tussen de [REDACTED] (kerkhof).

De omgeving wordt gekenmerkt:

- *Aan de west- en zuidzijde van het projectgebied ([REDACTED]) door open en halfopen bebouwing op huiskavels van gemiddelde grootte; langs de [REDACTED] komen diverse functies voor zoals handel, diensten, horeca*
- *Aan de oostzijde ([REDACTED]) door vrijstaande eengezinswoningen op grotere huiskavels*
- *Aan de noordzijde door open gebied (kerkhof)*

De aanvraag heeft betrekking op een verkaveling met aanleg van nieuwe wegenis. De invulling is uitsluitend voorzien voor woonfunctie als volgt verdeeld:

- 12 kavels voor open bebouwing
- 2x3 kavels voor gekoppelde bebouwing
- 4 kavels voor gekoppelde sociale woningen
- 1 kavel met een meergezinswoning met 8 woonentiteiten

De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer is voorzien via de [REDACTED].

Er zijn 23 publieke parkeerplaatsen voorzien waarvan 4 voorbehouden voor minder validen.

Voor de zwakke weggebruikers is er een bijkomende ontsluiting via een voetweg tussen de [REDACTED] en de [REDACTED]. De bestaande voetweg dient hiervoor gedeeltelijk te worden verplaatst.

De riolering wordt aangelegd volgens een gescheiden stelsel. De DWA leiding wordt aangesloten op de riolering in de [REDACTED]. De RWA leiding wordt opgevangen in wadi's met overloop eveneens naar de [REDACTED]

VERSLAG

...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Legaliteitsaspect

De verkaveling is in principe in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gebied.

Goede ruimtelijke ordening

functionele inpasbaarheid

De verkaveling voorziet een gemengd aanbod van eengezinswoningen met mogelijkheid tot beperkte nevenfunctie. De centrumfunctie wordt hiermee aangevuld en versterkt. Gelet op de beperkte ontsluitingsmogelijkheden en de nabijheid van alle sociale- en dienstenvoorzieningen in de onmiddellijke omgeving is een invulling met hoofdzakelijk woonfuncties met een goede sociale mix het meest aangewezen.

mobilitetsimpact

hoewel de bijgevoegde mobiliteitsstudie het tegendeel beweert, valt te vrezen voor verkeersoverlast op de smalle invalswegen. Vooral het werfverkeer lijkt een bijna onoverkomelijke opdracht. Er dringen zich strikte voorzorgsmaatregelen op.

schaal en inpasbaarheid in de omgeving

De ontwikkeling van het binnengebied met een meergezinswoning omgeven door woningen met twee volwaardige bovengrondse bouwlagen met kroonlijst van 6 m overstijgt de toelaatbare schaal, zeker in vergelijking met de bebouwing op de aangrenzende huiskavels ([REDACTED]). Bovendien legt de voorziene bouwhoogte een hypotheek op de windvang voor de maalvaardige geklasseerde molen. Een beperking in hoogte en schaal dringt zich op zowel voor wat eengezinswoningen betreft als wat de meergezinswoning betreft.

dichtheid

De dichtheid is verenigbaar met de opties uit het GRS.

...

algemene conclusie

In de geest van het GRS blijft een RUP het meest aangewezen instrument voor de ontwikkeling van dit binnengebied. Hierdoor zou beter kunnen ingespeeld worden op de lokale noden, het beheer van de openbare ruimte, de mobiliteit en de inpassing in de ruimere omgeving.

Bij ontstentenis van een RUP kan de verkaveling vanuit stedenbouwkundig oogpunt gunstig worden beoordeeld mits de naleving van onderstaande stringente voorwaarden.

...

”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem verleent op 26 september 2011 een verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

Zoneringsgegevens met bijhorende voorschriften

Het perceel ligt volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14/9/77) in woongebied met als nadere omschrijving culturele, historische en/of esthetische waarde.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het college sluit zich grotendeels aan bij het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar en wenst tevens op redelijke wijze rekening te houden met de bekommernissen die werden geformuleerd in de ontvangen bezwaarschriften. Deze bekommernissen hebben in hoofdzaak betrekking op de rust en de bereikbaarheid, de densiteit en de hoogte van de te bouwen woningen, het residentieel karakter en de parkeerproblematiek.

Om die redenen worden een reeks voorwaarden opgelegd, waarbij we vanzelfsprekend steeds rekening houden met de decretale regelgeving en de daaruit volgende opgelegde verplichtingen en het respecteren van de globale visie inzake ruimtelijke ordening zoals vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Voor het overige sluit het schepencollege zich aan bij de planologische opbouw en de motivering volgens het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

...

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Overeenkomstig het grond- en pandendecreet art. 4.1.8 dient een sociaal woonaanbod te worden verwezenlijkt van tenminste 10% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels. Bij gemeentelijk reglement sociaal wonen (GR 28/03/2011) werd dit percentage opgetrokken tot 15%. Voor onderhavige verkaveling betekent dit $30 \times 0,15\% = 4,5$ woningen en/of kavels. Het verkavelingsontwerp voorziet slechts 4 kavels.

Algemene conclusie

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

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26 september 2011 HET VOLGENDE:

Rekening houdend met het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar en de ontvangen externe adviezen, beslist het college om de verkavelingsvergunning af te leveren mits hiernavolgende voorwaarden:

...

Rekening houdend met de bepalingen van het grond- en pandendecreet wordt het aantal sociale woningen vastgelegd op 4 eenheden en het aantal bescheiden woningen op 6 eenheden. Het aantal wooneenheden binnen de meergezinswoning wordt beperkt tot 6.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 3 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 februari 2012 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 januari 2012 beslist de verwerende partij op 9 februari 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

De watertoets

Het voorliggende project heeft een oppervlakte van ca 2,50ha en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is.

De adviezen van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, VMM en Waterwegen en Zeekanaal kunnen worden bijgetreden en zijn na te leven.

Zo er wordt voorzien in een infiltratie van het overtollige regenwater op eigen terrein voor de percelen bestemd voor vrijstaande woningen dan dient, na herberekening van de bebouwde oppervlaktes, een buffer te worden gerealiseerd van minimum $330\text{m}^3/\text{ha} \times 0,48\text{ha} = 158,40\text{m}^3$.

Het project voorziet in een buffering van 156m^3 wat redelijkerwijze moet volstaan.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vereiste van de deputatie uit haar advies van 14 juli 2011 inzake buffering van het oppervlaktewater.

Het project is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid.

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Hier gaat het om (woon)gebied met culturele, historische en of esthetische waarde. Het inrichtingsbesluit bepaalt dat in dergelijke gebieden de wijziging van de bestaande toestand dient te worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Niettemin heeft dit gebied als grondkleur woongebied, zodat de aanduiding van deze omgeving als gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde de verkaveling van deze grond niet in de weg hoeft te staan.

Overeenkomstig het grond- en pandendecreet art. 4.1.8 dient een sociaal woonaanbod te worden verwezenlijkt van tenminste 10% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels.

Bij gemeentelijk reglement sociaal wonen, goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 maart 2011, werd in artikel 5, 2°, dit percentage opgetrokken tot 15% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels.

Artikel 7 van het zelfde reglement voorziet dat het college van burgemeester en schepenen afwijkingen kan toestaan van de in art. 5 beschreven sociale last.

Voor liggende verkaveling voorziet in 30 wooneenheden, 15% daarvan komt overeen met 4,5 sociale woningen en/of kavels.

Het verkavelingsontwerp voorziet een sociaal woonaanbod van slechts 4 kavels.

Het college van burgemeester en schepenen stelde in haar vergunningsbesluit het volgende: "Rekening houdend met de bepalingen van het grond- en pandendecreet wordt het aantal sociale woningen vastgelegd op 4 eenheden en het aantal bescheiden woningen op 6 eenheden. Het aantal wooneenheden binnen de meergezinswoning wordt beperkt tot 6."

Eenzijds heeft het college het aantal wooneenheden met twee beperkt op het lot 9, dus 6 wooneenheden te voorzien ipv 8 in de meergezinswoning.

15% van 28 wooneenheden komt neer op 4,2 sociale woningen en/of kavels. Anderzijds staat het college als afwijking, de afronding naar beneden toe van 4,2 naar 4 sociale wooneenheden, wat conform het gemeentelijk reglement sociaal wonen, tot de mogelijkheden behoort.

De voorliggende aanvraag omvat de aanleg van een nieuwe wegnis, zodat de aanvraag diende voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

De verkavelaar diende bijgevolg rekening te houden met de voorwaarden vervat in de gemeenteraadsbeslissing van 7 september 2011 houdende de vaststelling van de uitrustingsvoorwaarden.

De verkaveling voorziet eveneens in het verleggen van een deel van de bedding van de voetweg 37. De verlegging betreft een gedeeltelijke verplaatsing van de voetweg over een beperkte lengte en met een beperkte verschuiving, zodat het historische wandelpad tussen Sint-Martens-Latem en Gent geenszins verdwijnt.

Noch het groene karakter, noch het openbare nut en het algemene belang, worden door het verleggen van de voetweg in het gedrang gebracht. De in deze zin geuite bezwaren kunnen niet bijgetreden worden.

De verkaveling is evenwel slechts uitvoerbaar na definitieve goedkeuring van het voorstel tot wijziging van de bedding van het gedeelte voetweg 37, als omschreven in de gemeenteraadsbeslissing van 7 september 2011.

Bij besluit van de deputatie van 24 november 2011 werd de betrokken voetweg verplaatst. Tegen deze verplaatsing werden evenwel twee beroepen ingesteld. Deze beroepen schorsen de beslissing van de deputatie.

Wat betreft de door appellant gemaakte verwijzingen naar de onderhandse verkoop van een stukje grond aan de gemeente dient gesteld dat dit niet dient meegenomen te worden bij de beoordeling van deze aanvraag.

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende verkavelingsaanvraag, met aanleg van een gedeelte nieuwe wegnis, wordt bestemd voor het creëren van 30 wooneenheden, te verdelen als volgt bepaald:

- 12 kavels voor vrijstaande bebouwing (loten 1 tem 4, 8, 11 tem 13, 17 tem 20)
- 2 keer 3 kavels voor gekoppelde bebouwing (loten 5 tem 7 en 14 tem 16)
- 4 kavels voor gekoppelde sociale woningen (loten 10A, B, C, D)
- 1 kavel met een meergezinswoning bestaande uit 8 woonentiteiten (lot 9)

De behandeling van en de visie geformuleerd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, over de bezwaren kan bijgetreden worden.

Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat de door verzoekers omschreven nadelen voortvloeien uit de gewestplanbestemming en niet uit het concrete verkavelingsproject. Aangezien het hier gaat om een in woongebied met cultureel,

historische en/of esthetische waarde gelegen in de kern van een als hoofddorp aangeduide gemeente is hier sprake van een kernversterkend verdichtingsvoorstel, wat kadert in een goede ruimtelijke ordening. Daarenboven voorziet het ontwerp in een mix van woningtypes, wat de sociale mix ten goede zal komen.

Het in de motivatienota uiteengezet concept toont aan dat deze verkaveling wel degelijk voldoende relaties heeft met het weefsel in deze omgeving. Ook wordt voldoende afstand gerespecteerd t.o.v. de molen, zodat de maalvaardigheid ervan niet in het gedrang komt.

De verkaveling voorziet in een gemengd aanbod van eengezinswoningen met de mogelijkheid tot het voorzien van een beperkte nevenfunctie.

Gelet op de ontsluitingswijze, die zich beperkt tot één ontsluiting via de ■■■■■, en het feit dat alle sociale en dienstenvoorzieningen zich in de directe nabijheid van het centrum van Latem bevinden, dient hier geopteerd te worden voor een hoofdzakelijke woonfunctie, voorzien van een goede sociale mix. Nevenbestemming dienen bijgevolg uitgesloten te worden.

De ontwikkeling van het binnengebied met een meergezinswoning, omgeven door overwegend vrijstaande eengezinswoningen met twee volwaardige bouwlagen vormt op zich een goede aansluiting met de vrijstaande typologie welke kenmerkend is voor de omliggende straten.

Het stedenbouwkundig concept en de ruimtelijke invulling voor de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning binnen de verkaveling dient eenheid te vertonen met de bebouwing in de omgeving van het project, zowel binnen als buiten de grenzen van de verkaveling.

Het feit dat de woningen voorzien worden met kroonlijsthoogte van 6m afgewerkt met een hellend dak, overstijgt enigszins de lagere schaal, welke de bebouwing op de aangrenzende huiskavels kenmerkt.

Het is bijgevolg aangewezen de hoogte en schaal van de beoogde bebouwing binnen dit binnengebied te beperken, zowel wat betreft de eengezinswoningen als de meergezinswoning, zoals gebeurde door het college van burgemeester en schepenen.

De maximale kroonlijsthoogte dient beperkt te worden tot 5m voor de vrijstaande bebouwingen en kan op 6m behouden worden voor de gekoppelde gebouwen en de meergezinswoning. De nokhoogte wordt hierbij beperkt voor beide tot 9m. Alle hoofdgebouwen zijn uit te voeren met een volwaardig zadeldak.

Door het opleggen van deze aanvullende en/of wijzigende voorwaarde wordt de ruimtelijke impact van het invullend verkavelingsproject op de omgeving beperkt.

Door de ontwikkeling van dit binnengebied wordt ingespeeld op de lokale noden van het creëren van bijkomende woon- en sociale kavels, het beheer van de openbare ruimte, mede door uitbreidingsmogelijkheden van de gemeentelijke begraafplaats, en de mobiliteit en de inpassing in de ruimere omgeving.

Uit de bij de aanvraag gevoegde mobiliteitsstudie blijkt dat dit project geen capaciteitsproblemen veroorzaakt op het wegennet en op de onderzochte kruispunten in de omgeving.

Uit de plannen blijkt dat de voorziene gebouwen op ruime afstanden van de perceelsgrenzen voorzien worden, en dat bijgevolg geen sprake is van zichthinder die de

maat van normale zichthinder tussen dergelijke voor bebouwing geschikte percelen overstijgt.

Het beoogde verkavelingsvoorstel brengt, mits het opleggen van de hiervoor aangehaalde beperkte wijzigingen, de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening van de omgeving, niet in het gedrang.

Er is geen reden om aan te nemen dat een ordening van dit gebied door middel van een rup zou leiden tot een kwalitatief beter resultaat dan hetgeen hier voorgesteld wordt. Voorliggend voorstel ordent immers quasi het ganse overblijvende, voor bebouwing bestemde binnengebied op een manier die gedetailleerder is dan hetgeen gangbaar is bij een rup. De rechtszekerheid voor de belanghebbenden is dan ook groter met een dergelijke ordening via een verkavelingsvergunning dan bij de ordening via een rup, en daarenboven zal de keuze voor een verkavelingsplan ongetwijfeld resulteren in een snellere, coherente realisatie. Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet kunnen gebruikt worden bij de beoordeling van deze aanvraag.

Wat betreft de voorgestelde, door de deputatie aanvaarde verplaatsing van de voetweg dient gesteld dat uit het plan niet blijkt dat deze een andere functie zal krijgen dan deze die hij oorspronkelijk had. Dat deze ook voor fietsers zal kunnen gebruikt worden komt de gemeenschap ten goede. De bestaande voetweg wordt door hetgeen hier gevraagd wordt in ere hersteld, wat enkel kan toegejuicht worden. Of deze nu op zijn huidige locatie gehervat wordt of op deze licht gewijzigde locatie maakt in wezen slechts een beperkt verschil uit voor appellanten.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat de derdenberoepen, niet voor inwilliging vatbaar zijn.

De verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens het ingediende verkavelingsvoorstel en rekening houdend met de volgende algemene en aanvullende stedenbouwkundige voorwaarden

...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer [REDACTED] heeft bij aangetekende brief van 2 april 2012 een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0570/SA/3/0514.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat de bestreden beslissing aan de verzoekende partijen werd betekend met een aangetekende brief van 15 februari 2012. Het voorliggende beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 27 maart 2012, is dus tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij belang hebben bij hun vordering aangezien zij allen in de onmiddellijke nabijheid wonen van de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De verzoekende partijen wijzen er in de eerste plaats op dat het verkavelingsproject zal leiden tot een drastische verkeerstoename in de omliggende straten wat tot een verkeersonveilige situatie, parkeerhinder en schade aan omheiningen zou kunnen leiden.

Verder stellen de verzoekende partijen dat de landelijke omgeving wordt aangetast. De verzoekende partijen vrezen dat hun uitzicht en rust zal worden verstoord ingevolge de bestreden verkavelingsvergunning.

Tot slot verwijzen de verzoekende partijen naar de brandveiligheid, het cultuurhistorisch belang van de nabij gelegen molen en de rechtsonzekerheid.

2.

De verwerende en de tussenkomenende partij betwisten het belang van de verzoekende partijen niet.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De verzoekende partijen kunnen in het licht van het voorgaande niet bijgetreden worden wanneer zij enerzijds lijken aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, hun op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

2.

Bij de omschrijving van hun belang met betrekking tot de voorliggende vordering wijzen de verzoekende partijen onder meer op de mogelijke verkeerstoename, verstoring van rust en

landschap en gevaar voor de brandveiligheid. De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen hiermee, in samenlezing met hun uiteenzetting over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden, voldoende aannemelijk maken dat zij minstens onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan tussen vermelde hinder en nadelen en de realisatie van de bestreden beslissing. De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel.

3.

De verzoekende partijen beschikken bijgevolg over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

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.

Standpunt van de partijen

Op de openbare terechtzitting van 18 juli 2012 verklaart de raadsman van de eerste tussenkomende partij dat geen aanvang zal genomen worden met de uitvoering van de werken en dit in afwachting van een uitspraak door de Raad omtrent de vordering tot vernietiging.

De verzoekende partijen bevestigen dat zij in dat geval niet langer aandringen op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

Hoewel het voornemen van de eerste tussenkomende partij om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing hangende de procedure voor de Raad, het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partijen middels de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor de verzoekende partijen nog enig nuttig effect kan hebben.

Gegeven de uitdrukkelijke verklaring van de eerste tussenkomende partij, evenals de instemming van de verzoekende partijen, komt het de Raad voor dat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald kan worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de eerste tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de middels de bestreden beslissing vergunde werken zou overgaan, kan de Raad, hetzij ambtshalve, hetzij op vraag van de verzoekende partijen, overgaan tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem is ontvankelijk.
2. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt onbepaald uitgesteld.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0560/SA/1/0502.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 juli 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER