

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. S/2010/0026 van 8 juni 2010
in de zaak 2010/0261/SA/2/0242

In zake:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

verzoekende partijen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen Flamant
kantoor houdende te 3070 Kortenbergh, Stationstraat 58
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen*

- 1.
- 2.
- 3.

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bernard DERVEAUX
kantoor houdende te 3078 Meerbeek, Schoonaardestraat 145
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering ingesteld bij aangetekende brief van 11 maart 2010 strekt tot de schorsing en de vernietiging van de tenuitvoerlegging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 4 februari 2010 waarbij het administratief beroep van [REDACTED] tegen het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 oktober 2009, werd ingewilligd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenbergh had bij besluit van 14 oktober 2009 aan [REDACTED] een weigering afgeleverd inzake het wijzigen van een op 20 november 1970 vergunde verkaveling, gelegen te Kortenbergh, [REDACTED], ten kadaster gekend onder [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en het originele administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 juni 2010, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koen FLAMANT die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Bernard DERVEAUX die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

■■■■■ vragen met een op 30 april 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 10 mei 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Met een ontvangstbewijs gedateerd op 13 juli 2009 dienen de tussenkomende partijen een aanvraag in tot wijziging van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling van 20 november 1979. De aanvraag betreft de splitsing van lot 8 in 2 bijkomende bouwkavels waarbij op elke achterliggende kavel één eengezinswoning in open verband met maximaal twee woonlagen kan opgericht worden met een maximale bouwdiepte van 15 meter en een maximale kroonlijsthoogte van 4,5 meter. Deze achterliggende bouwkavels zouden bereikbaar zijn via een toegangsstrook van 4 meter uitgevende op de voorliggende straat. De bouwkavels bevinden zich tevens op minstens 10 meter van de perceelsgrenzen.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan Leuven, is de verkaveling gelegen in woongebied.

De verkaveling is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg noch binnen de grenzen van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In het kader van het georganiseerde openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend, ondertekend door 21 personen.

Het college van burgemeester en schepenen weigerde bij besluit van 14 oktober 2009 deze gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning onder de volgende motivering:

“ ...

Samenvatting bezwaarschrift:

Dit bezwaarschrift met 21 handtekeningen bundelt de fundamentele bezwaren van de naaste bureu:

- 1) de onverenigbaarheid met de bestaande verkavelingsvergunning en de omgeving;*
- 2) de onvolledigheid van het dossier;*
- 3) en het te betreuren feit dat de aanvragers wel overlegden met de verdere bureu maar niet met hen*

...

Bespreking van het bezwaarschrift

De punten 1 en 2 van de bezwaren worden gedeeltelijk weerhouden. De aanvrager dient een aanvraag in te dienen voor de ontwikkeling van heel het binnengebied, met een duidelijk reliëfplan, met de bestaande en de gewenste toestand. Bij elke woning, elke verharding van >200m², dient men de provinciale regenwaterverordening te respecteren. De verkeersveiligheid komt niet onmiddellijk in het gedrang door de 2 opritten, maar er kan beter wegenis voorzien worden die kosteloos wordt afgestaan aan de gemeente.

Punt 3 van het bezwaar wordt niet weerhouden, omdat een overleg tussen de bureu niet verplicht is. Daarom wordt de aanvraag openbaar gemaakt.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project.

...

De woningen dienen ingeplant te worden zoals voorgesteld op het verkavelingsplan.

De woningen hebben een maximale bouwdiepte hebben van 15meter op het gelijkvloers en 12meter op de verdieping.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3meter i.p.v. 4meter50. De dakhelling dient gelegen te zijn tussen 25° en 50°.

Bijgebouwen dienen te voldoen aan de voorwaarden van de oorspronkelijke verkaveling.

...

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de verkavelingsvoorschriften en de ruimtelijke ordening.

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied bekend. De ingediende verkaveling geeft aanleiding tot een te lage bouwdensiteit.

Dergelijke ordening kan niet geïsoleerd gerealiseerd worden maar dient bekeken te worden binnen een totale ordening van het gebied met akkoord van de betrokken eigenaars.

Algemene conclusie.

Overwegende dat het ontwerp niet voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften.

Het ontwerp brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

...

De tussenkomenende partijen tekenen tegen dit weigeringsbesluit administratief beroep aan en de verwerende partij willigt bij besluit van 4 februari 2010 dit beroep in en verleent de gevraagde verkavelingswijziging mits een aantal nieuwe stedenbouwkundige voorschriften voor de nieuwe bouw kavels, dit alles onder de volgende motivering:

“
...

Beoordeling

2. Omwonenden die bezwaar hebben geuit tijdens het openbaar onderzoek vinden dat de verkavelingswijziging ingaat tegen de geest en het karakter van de bestaande verkaveling, meer bepaald tegen het landelijke en groene karakter van de omgeving. Het op te splitsen perceel is met 55 are veruit het grootste van de verkaveling. De oppervlakte van de aanpalende kavel is slechts 27 are. De nieuwe achterliggende kavels hebben nog altijd een grote oppervlakte van 18 en 19 are.

In tegenstelling tot wat in het bezwaar wordt gesteld, dient eerder afgewogen te worden of de gevraagde woningdichtheid niet onverantwoord laag blijft (5 woningen per hectare) voor een vol rood woongebied dat nog tot de kern van Meerbeek behoort. In woongebieden dient in principe gestreefd te worden naar een woningdichtheid van 15 woningen per hectare. Meerbeek is echter een landelijke kern (volgens het structuurplan Vlaams-Brabant geselecteerd als ‘kern-in-het-buitengebied’) waar alleen ontwikkelingen op het bestaande niveau van de kern verantwoord zijn. Niet alleen binnen de verkaveling, maar ook t.o.v. de kern, is de huidige oppervlakte van het perceel enorm groot en gaat het naar huidige normen in tegen het spaarzaam omgaan met de schaarse ruimte.

De intensiteit waarmee verdicht wordt blijft echter afhankelijk van de bestaande dichtheid en de natuurlijke beperkingen van het perceel en de omgeving. De ordening van het binnengebied tussen de is al bijna volledig bepaald.

....

Naast de ordening die al in grote mate is bepaald, worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het binnengebied gehinderd door het hoogteverschil tussen de percelen langs de Bovendien maakt het overgebleven gebied deel uit van een laag gelegen vlakte, die even ten noorden van de kern, in de onmiddellijke omgeving van de Weesbeek, over een aanzienlijke oppervlakte waterziek is. Omwille van de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden van het binnengebied, als gevolg van de bestaande ordening met een belangrijk precedent door een gelijkaardige verkaveling als invulling van het binnengebied, de beperkingen van het reliëf en het delicate evenwicht van afwatering, is het aanvaardbaar dat het binnengebied wordt afgewerkt met slechts twee bijkomende achterliggende kavels.

3. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een toename van de bebouwde oppervlakte inhoudt leidt dit tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling. Deze impact zal dienen opgevangen te worden in de voorwaarden bij de aanvraag tot

stedenbouwkundige vergunning, waarbij de afkoppeling van het hemelwater dient vooropgesteld te worden.

Niettegenstaande het perceel niet gelegen is in een overstromingsgebied, blijkt het perceel deel uit te maken van een moeilijk af te wateren, laag gelegen gebied, dat even verderop nabij de Weesbeek, wel waterziek is. Om het delicate evenwicht van hemelwaterafvoer niet te verstoren, is het gewenst om de bijkomende versnelde waterafvoer maximaal te beperken. Dit kan door het voorzien van volledig waterdoorlatende verharding en door de aanleg van wadi's in de tuinzones van de nieuwe kavels. Een wadi is een dieper gelegen graszone in de tuin die meestal droog staat. Ze fungeert als waterafvoer van het hemelwater. Het doel is het vasthouden, vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater en, afhankelijk van de bodemstructuur, het eventueel infiltreren van hemelwater in de bodem.

Mits het voorzien van bovenvermelde maatregelen kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

Volgens de Vlaamse Hydrografische Atlas doorkruist er geen beek het perceel. Een aftakking van de Weesbeek loopt ingebuisd onder de [REDACTED]. Op de luchtfoto van het gebied is wel duidelijk te zien dat het hemelwater bijkomend wordt afgevoerd via afwateringsgrachten ten noorden van het perceel. Gezien de eigenaar van het perceel erkent dat er een ondergrondse afwatering onder het perceel loopt, dient deze afwatering, los van haar statuut, gevrijwaard te worden bij de bouw van de nieuwe woningen. Eventueel dient de waterafvoer verlegd te worden naar de bouwvrije strook.

4. Met de overige geuite bezwaren tijdens het openbaar onderzoek, meer bepaald het in gevaar brengen van de verkeersveiligheid in de [REDACTED], en de aantasting van rust en privacy van de omwonenden, kan evenmin akkoord gegaan worden. De nieuwe kavels genereren amper bijkomend verkeer.

...

5. In bijkomende orde wordt opgemerkt dat, gezien de aanvraag een verkavelingswijziging van kavel 8 onder de bestaande verkaveling betreft, de nieuwe achterliggende kavels niet de nummers 1 en 2 kunnen behouden. Verwijzend naar de bestaande verkaveling worden de nieuwe kavels herbenaamd als 8.1 en 8.2. Het overblijvende deel met de bestaande woning blijft kavel 8.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid *ratione temporis*

Het dossier bevat geen gegevens omtrent de datum van de aanplakking van de bestreden beslissing.

Wel staat vast dat de verwerende partij de bestreden beslissing aan de tussenkomende partij heeft betekend bij aangetekende brief van 12 februari 2010, zodat de aanplakking ten vroegste kon plaatsvinden vanaf 13 februari 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep bij aangetekende brief van 11 maart 2010 is derhalve alleszins tijdig gebeurd.

B. Griffierecht

De verwerende partij roept in dat elk der verzoekende partijen als natuurlijke persoon optreedt en derhalve elk een griffierecht verschuldigd is.

Elke in onderhavige zaak nog aanwezige verzoekende partij heeft per persoon het griffierecht ten bedrage van 175 euro betaald.

Een aantal oorspronkelijke verzoekende partijen hebben dit griffierecht niet betaald. Dit werd vastgesteld bij arrest met nummer A/4.8.18/2010/0012.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

Ter zitting van 1 juni 2010 verklaarde de raadsman van de tussenkomende partijen dat deze geen aanvang zullen nemen met de uitvoering der werken noch met de verkoop der loten in afwachting van een uitspraak van de Raad omtrent het verzoek tot vernietiging.

De raadsman van de verzoekende partijen bevestigde ter zitting van 1 juni 2010 dat deze in dat geval niet aandringen op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

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

Nu de tussenkomende partijen, zijnde de begunstigde van de bestreden beslissing, zich ertoe verbinden de bestreden beslissing niet uit te voeren en dit tot aan de uitspraak omtrent de vordering tot vernietiging, heeft de gevorderde schorsing op dit moment voor de verzoekende partijen geen nut meer aangezien de bestreden beslissing in die periode geen nadeel aan de verzoekende partijen kan berokkenen.

Het komt de Raad voor dat in deze omstandigheden de zaak onbepaald dient te worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partijen zich niet houden aan hun belofte en alsnog tot uitvoering van de bestreden beslissing zouden overgaan, kan de Raad door de verzoekende partijen op gelijk welk ogenblik opnieuw gevat worden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.

2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 juni 2010, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS