

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0009 van 14 januari 2014
in de zaak 1112/0864/SA/3/0775

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH
kantoor houdende te 9310 Aalst, Achterstraat 43
en
advocaat Konstantijn ROELANDT
kantoor houdende te 1040 Brussel, Galliërslaan 33
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen:*

1. de **stad AALST** vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk VAN HEUVEN
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Cogels-Osylei 61
waar woonplaats wordt gekozen

2. de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Ludo OCKIER en Filip ROGGE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 augustus 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 21 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 5 maart 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tweede tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van drie aaneengesloten eengezinswoningen.

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 14 november 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn ROELANDT die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Meindert GEES die loco advocaat Dirk VAN HEUVEN verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en advocaat Filip ROGGE die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

De stad AALST, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, verzoekt met een aangetekende brief van 8 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 oktober 2012 deze tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. Zij werd verzocht om een afschrift te bezorgen van haar beslissing om in rechte te treden en 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.

Een definitieve uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer 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.

2.

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

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tweede tussenkomende partij 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.

Een definitieve uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer 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.

IV. FEITEN

Op 13 juli 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij een verkavelingsvergunning aan de tweede tussenkomende partij voor het verkavelen van gronden met het oog op woningbouw met wegenisaanleg.

Op 28 april 2009 keurt de gemeenteraad van de eerste tussenkomende partij de aanleg van wegenis op de betrokken percelen voorwaardelijk goed.

Op 10 september 2010 verwerpt de Raad van State met een arrest nummer 207.289 de vorderingen tot schorsing van onder meer de verzoekende partij, ingesteld tegen de verkavelingsvergunning enerzijds en tegen het gemeenteraadsbesluit over de wegenis anderzijds, wegens gebrek aan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Op 13 februari 2012 verwerpt de Raad van State met een arrest nummer 217.915 de vordering tot vernietiging van onder meer de verzoekende partij, ingesteld tegen de verkavelingsvergunning enerzijds en tegen het gemeenteraadsbesluit over de wegenis anderzijds, wegens onontvankelijk door laattijdigheid.

Op 24 augustus 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij voor het slopen van een vrijstaande eengezinswoning op het terrein van de verkaveling.

Op 19 oktober 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij voor het ontbossen en het rooien van bomen met het oog op woningbouw.

Op 23 november 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van drie aaneengesloten woningen”*.

De aanvraag betreft de loten 5 tot en met 7 van de verkaveling. Op elk van de loten wordt een eengezinswoning gebouwd, waarbij het lot 6 bebouwd wordt met een woning van het gesloten bouwtype en de loten 5 en 7 met een halfopen bebouwing.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'regionaalstedelijk gebied Aalst', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2003. In dit uitvoeringsplan werd geen specifieke bestemming toegekend aan het perceel, zodat de bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan van kracht blijven.

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden. Er werd evenwel één bezwaarschrift ingediend, onder meer uitgaande van de verzoekende partij.

De stedelijke dienst openbare werken brengt op 17 februari 2012 het volgende advies uit:

“ ...

De voorgestelde hemelwaterafvoer en infiltratievoorzieningen voldoen aan de voorschriften. Gezien de hoge grondwaterstand en de wateroverlast in de aanpalende tuinen is het echter aangewezen om een gesloten buffer te plaatsen en de noodoverloop niet via de tuinen, doch ook op de RWA leiding aan te sluiten. De buffer dient een volume van 5m³ per 100m³ dakoppervlakte te hebben.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij verleent op 5 maart 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tweede tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Bespreking bezwaren :

1. Procedure: Met arrest nr. 217.915 heeft de Raad van State het vernietigingsberoep verworpen tegen het besluit van 28 april 2009 houdende goedkeuring onder voorwaarden van het ontwerp voor de uitvoering van de verkeersweg en de rioleringen uitrustingswerken binnen de verkaveling gelegen te [REDACTED], aan de [REDACTED], alsmede tegen het besluit van 13 juli 2009 houdende afgifte van de verkavelingsvergunning. Daardoor komt dit bezwaar te vervallen. Enkel volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het voeren van een vernietigingsprocedure voor de Raad van State geen afbreuk doet aan de uitvoerbaarheid van de bestreden verkavelingsvergunning.
2. Natuurtoets: Hier wordt verwezen naar het aangenomen standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de verkavelingsvergunning van 13-07-2009 (bespreking bezwaarschrift 4) : "De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft zijn volgens het gewestplan gelegen in woongebied en mogen dus bebouwd worden. Het gebied is dus geen groenzone en dient als dusdanig ook niet in de huidige staat te worden bewaard."

De omstandigheid dat het perceel als biologisch waardevol wordt gekwalificeerd impliceert niet dat dit woongebied niet kan aangesneden worden. Van een stand still-verplichting is geen sprake. De biologische waarden van het terrein zijn niet zodanig hoog dat zij de bebouwing van de terreinen kunnen verhinderen, conform hun planologische bestemming. Verder kan gewezen worden op het advies van het auditoraat voorafgaandelijk het arrest nr. 217.915 van 13 februari 2012 waarbij er wordt op gewezen dat artikel 14 van het Decreet Natuurbehoud zoals het door de bezwaarindieners werd opgeworpen voor de Raad van State, niet van toepassing is op de vergunningverlenende overheid. Tenslotte wordt benadrukt dat de toelating tot aanleg van de wegenis en de verkavelingsvergunning definitief geworden zijn, zodat de bijkomende impact door de huidige vergunningsaanvraag op de natuurwaarden zeker niet mag overschat worden.

3. Watertoets: Hier wordt eveneens verwezen naar het aangenomen standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de verkavelingsvergunning van 13-07-2009 (bespreking bezwaarschrift 3) " Het is vanzelfsprekend dat wanneer men een binnengebied wil aansnijden dat waterziek is, men bijzondere maatregelen zal moeten treffen om verdere wateroverlast te vermijden. Wat betreft de watertoets, dient vermeld dat het voorliggende project niet is gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Bij de realisatie dienen de verkavelaar en de bouwheren ervoor zorg te dragen dat in de eerste plaats geen bijkomende wateroverlast ontstaat voor de omwonenden en dat hun eigen patrimonium gevrijwaard blijft. Dit kan o.a. door gebruik te maken van infiltratie, opvang en hergebruik van het hemelwater en gebruik van waterdoorlatende materialen."

Uit de plannen kan niet afgeleid worden dat er sprake is van een terreinophoging in die mate dat de woningen 60 a 105 cm hoger zouden komen te liggen dan de omliggende kavels met woningen. De weergegeven terreinprofielen ten opzichte van de huidige terreinprofielen houden slechts een beperkte verhoging in die niet ongewoon is en die de kavels laat aansluiten op het straatniveau. Tevens voldoen de beoogde vloerplasniveaus aan de voorschriften opgelegd in de verkavelingsvergunning.

Opnieuw mag worden gewezen op het niet-schorsingsarrest van de Raad van State nr. 207.289 van 10 september 2010 aangaande het beroep tegen de toelating voor de wegeniswerken en de verkavelingsvergunning. In het niet-schorsingsarrest is het volgende te lezen:

"(...) De verzoekende partijen tonen niet aan dat de realisatie van de vergunde verkaveling zal leiden tot wateroverlast voor wat betreft hun percelen. Uit het feit dat er op het betrokken terrein een natuurlijke vijver aanwezig is die gedempt zou worden, kan nog niet worden afgeleid dat er na de realisatie van de vergunde verkaveling wateroverlast zal zijn voor de naburige percelen. De verzoekende partijen brengen geen nader bewijsmateriaal aan met betrekking tot een dergelijke wateroverlast in de huidige toestand, terwijl de bestreden beslissing in de tweede zaak als voorwaarde ondermeer de naleving van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater oplegt, alsook "alle maatregelen (...) om de goede waterhuishouding van het gebied te waarborgen en de aangelanden te vrijwaren van enige schade of overlast."

Ook in het auditorsverslag van 27 oktober 2011, voorafgaandelijk aan het niet-vernietigingsarrest nr. 217.915 van 13 februari 2012 wordt een vergelijkbare klacht van de bezwaarindieners verworpen. Er wordt verwezen naar de bijzondere maatregelen in de verkavelingsvergunning om wateroverlast te vermijden.

Uit een plaatsbezoek van 15-02-2012 is gebleken dat het terrein een slecht infiltrerende ondergrond bevat en dat het regenwater blijft staan op het terrein. Dit vast tevens te concluderen uit het toegevoegde beproevingsverslag van het grondonderzoek. Vandaar dat in huidige vergunning bijkomende maatregelen worden opgelegd bij wege van bijzondere voorwaarden, die van die aard zijn om wateroverlast te vermijden.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De nieuwbouw behelst de invulling van 3 loten met één gesloten en 2 halfopen eengezinswoningen.

De woningen omvatten 1 bouwlaag onder hellend dak (45°) met een dakoversteek vooraan en achteraan van 30cm. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,40m.

De bouwdiepte op het gelijkvloers en verdieping bedraagt 10,80m.

De zijdelingse bouwvrije stroken op lot 5 en 7 bedragen ten minste 3m.

De woningen worden elk voorzien van een garage in het hoofdgebouw.

Achteraan de woningen wordt de mogelijkheid aangegeven voor het aanleggen van een terras. Deze worden door middel van tuinmuren (h:1,80m, diepte:2,5m) van elkaar gescheiden.

De woningen worden opgetrokken in traditioneel metselwerk en vormen samen één esthetisch geheel.

Het ontwerp is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van de verkavelingsvergunning van 13-07-2009 (referte 5.0014100212218.3).

De voorgestelde inplanting voldoet aan de verkavelingsvoorschriften.

Er diende geen openbaar onderzoek gevoerd te worden.

Er werd evenwel een bezwaarschrift ingediend dat deels gegrond bleek.

Het advies van de stedelijke dienst Openbare Werken van 17-02-2012 is voorwaardelijk gunstig. De voorgestelde hemelwaterafvoer en infiltratievoorzieningen voldoen aan de voorschriften. Gezien de hoge grondwaterstanden en de wateroverlast in de aanpalende tuinen is het echter aangewezen om een gesloten buffer te plaatsen en de noodoverloop niet via de tuinen, doch ook op de RWA leiding aan te sluiten. De buffer dient een volume van 5m³ per 100m² dakoppervlakte te hebben. Alle installaties worden op de werf gekeurd.

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is niet vereist gelet op de ligging in een niet-vervallen verkaveling (zie toepassing art 2 § 2 van het BVR van 05-05-2000 en wijzigingen betreffende de vrijstelling van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar).

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt niet in het gedrang gebracht.

Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.

Watertoets

Wat betreft de watertoets dient vermeld dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet is gelegen in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. Voorts wordt gewezen op de weerlegging van het derde bezwaar en op de bijzondere voorwaarden opgelegd in deze stedenbouwkundig vergunning.

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

Niet van toepassing.

Algemene conclusie

De aanvraag is voor vergunning vatbaar.

De noodoverloop naar de tuinen wordt uitgesloten uit de vergunning. De infiltratiekisten worden uitgesloten uit de vergunning.

...

Voorwaarden

De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) dient stipt gevolgd te worden.

Het advies van de stedelijke dienst Openbare Werken van 17-02-2012 dient stipt gevolgd te worden.

Gezien de hoge grondwaterstand en de wateroverlast in de aanpalende tuinen dient een gesloten buffer geplaatst te worden (in plaats van infiltratiekisten) met een volume van 5m³ per 100m² dakoppervlakte.

De noodoverloop naar de tuinen wordt uitgesloten uit de vergunning.

De infiltratiekisten worden uitgesloten uit de vergunning.

De noodoverloop dient aangesloten te worden op de regenwaterafvoerleiding. De terrassen moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen.

De bouwheer dient alle nodige maatregelen te nemen om wateroverlast naar de aanpalenden te voorkomen.

De stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van de verkavelingsvergunning van 1307-2009 (referte 5.00/41002/22 18.3) dienen stipt gevolgd te worden.

...

De verzoekende partij tekent samen met enkele andere buurtbewoners tegen deze beslissing op 28 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 juni 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 5 juni 2012 beslist de verwerende partij op 21 juni 2012 om het beroep te verwerpen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Per woning wordt een hemelwaterput van 5000 liter geplaatst met hergebruik voor buitenkraan, wasmachine en toilet.

De overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op infiltratiekisten met overloop in de tuin.

Omwille van de hoge grondwaterstand en de reeds aanwezige wateroverlast in de aanpalende tuinen is het echter wenselijk met een gesloten buffer en noodoverloop naar de riolering te werken i.p.v. infiltratiekisten met overloop naar de tuin, zoals opgenomen in het advies van de dienst openbare werken. De buffer dient een volume van 5m³ per 100m² dakoppervlakte te hebben.

Indien aan voormelde voorwaarde wordt voldaan, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan, mits het opleggen van een bijkomende voorwaarde.

In zijn beroepschrift stelt appellant dat de opgelegde voorwaarde een essentiële wijziging van de planners betreft. Echter, conform de gewestelijke hemelwaterverordening voldoet de plaatsing van een hemelwaterput van 7000 liter reeds aan de voorschriften. Het aansluiten van deze hemelwaterput op een infiltratie- of buffervoorziening is een bijkomende maatregel die wordt genomen doch volgens de hemelwaterverordening niet noodzakelijk is om aan de watertoets te voldoen. Bijgevolg kan de voorwaarde om in plaats van een infiltratievoorziening een buffer te voorzien, niet als essentieel worden bestempeld, aangezien deze voorziening strikt genomen niet vereist is.

Het arrest van de Raad van State van 1 juni 2011 waarnaar appellanten verwijzen, is evenmin relevant, aangezien de kwestie aldaar betrekking heeft op een perceel gelegen in overstromingsgevoelig gebied en valleigebied.

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de op 13 juli 2009 goedgekeurde, niet- vervallen verkaveling.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van 3 gekoppelde eengezinswoningen, gelegen binnen een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Artikel 4.3.1.§2 van de codex stelt:

"De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1°

2°...

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

De in het beroepschrift aangehaalde bezwaren werden reeds ingeroepen bij de procedurele behandeling van de verkavelingsaanvraag. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaren ten gronde behandeld en bijkomende bijzondere voorwaarden opgelegd met betrekking tot de aspecten van een goede ruimtelijke ordening, waaronder de verplichting tot inpandige garage, architecturale eenheid per bouwblok, diepte tuinzone, ontbossing, waterproblematiek, etc. Bovendien werden de vermeende aspecten van hinder en nadelen welke appellanten oproepen reeds inhoudelijk door de Raad van State in haar arrest van 10 september 2010 beoordeeld en weerlegd.

Bijgevolg worden de verkavelingsvoorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven en dient huidige aanvraag niet opnieuw getoetst te worden aan deze criteria.

Met betrekking tot de natuurtoets dient opgemerkt dat op 19 oktober 2009 een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het ontbossen en rooien van de bomen op het terrein voor het bouwrijp maken van het perceel, Tegen deze vergunning zijn appellanten niet in beroep gegaan.

Door het rooien van de aanwezige bomen en het aanleggen van de wegenis, zijn de natuurwaarden volgens de biologische waarderingskaart niet langer correct en dermate afgezwakt dat bebouwing omwille van de natuur moeilijk kan tegengehouden worden, temeer gezien de ligging in volwaardig woongebied. Appellanten kunnen geen aanspraak maken op het onbebouwd blijven van het betrokken terrein of op het behoud van het aanwezige green op dat terrein.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen in zijn beslissing van 5 maart 2012.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 13 augustus 2012 een vordering ingesteld tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 juni 2012 waarbij aan de tweede tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van twee aaneengesloten eengezinswoningen op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0865/SA/3/0776.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 13 augustus 2012 een vordering ingesteld tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 juni 2012 waarbij aan de tweede tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van vier aaneengesloten eengezinswoningen op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0866/SA/3/0777.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij 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 excepties van de tussenkomende partijen slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer vastgesteld moet worden 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 verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

Verzoekende partij woont in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats (stukken 5, 6 en 7).

De bouwplaats is een uiterst "watergevoelig" gebied (stukken 13, 14, 15 en 16) zodat er ernstige redenen zijn om aan te nemen dat het bouwen van woningen op de bouwplaats "schadelijke effecten" aan de aangelanden zal veroorzaken. Bovendien werd de bouwplaats opgehoogd (stuk 17) waardoor de woning van verzoekende partij 70 cm. lager komt te liggen dan de bouwplaats !! Het overvloedige water zal noodgedwongen bij verzoekende partij terechtkomen met ernstige waterschade tot gevolg.

Doordat (i) uit bijgaand fotomateriaal blijkt dat het een zeer watergevoelig gebied betreft, (ii) verwerende partij het gebied erkent als "waterziek" en (iii) in het bestreden besluit geen adequate maatregelen werden opgenomen om de waterschade te voorkomen, is op afdoende voldoende concrete wijze aangetoond dat er een reeel risico op wateroverlast voor de verzoekende partij bestaat en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een ernstig nadeel dreigt te berokkenen (zie R.v.St., 18 januari 2005, NAESENS en VAN NEVEL, nr. 139.432).

*Bovendien was de bouwplaats een oase van groen die volgens de biologische waarderingskaart een "complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en **zeer waardevolle** elementen" bevatte (stuk 4). Met de tenuitvoerlegging van de bouwvergunningen wordt dit waardevol gebied op "onomkeerbare" aangetast.*

Onderhavige stedenbouwkundige vergunning is duidelijk vergund met miskenning van een aantal decretale voorwaarden (vermijden schadelijke effecten en de zorgplicht) die precies in het belang van verzoekende partij en van de bescherming van de natuur zijn voorgeschreven, zodat de tenuitvoerlegging ervan zeer ernstige nadelen met zich zal meebrengen (zie R.v.St., 11 april 2006, OOGHE en OOSTERZELE, 157.464).

*Het hoeft geen betoog dat de omvorming van dit stuk waardevolle natuur naar woningen, het **woonklimaat** van de onmiddellijk omwonenden, op zeer ernstige wijze zal aantasten. Dat de verzoekende partij zich niet zomaar moet verwachten aan om het even welk project (zie R.v.St., 11 april 2006, OOGHE en OOSTERZELE, 157.464).*

De vernietigingsprocedure heeft geen schorsende werking, zodat het risico dreigt dat de nadelen die voortvloeien uit het bestreden besluit, op het ogenblik van de uitspraak over de vernietiging, volledig zullen verwezenlijkt zijn. In casu mag men er niet aan voorbij dat het voor een particulier steeds moeilijk is om juridisch het herstel van de plaats in de

oorspronkelijke staat te verkrijgen (zie R.v.St., 13 oktober 2009, JEKELER e.a., nr. 196.885).

Aangezien het bouwwerken van zeer aanzienlijke omvang betreffen kan niet zomaar achteraf worden overgegaan tot het herstel in de oorspronkelijke toestand. De moeilijkheden die op dit vlak kunnen bestaan, dienen in ogenschouw te worden genomen bij de beoordeling van de moeilijke herstelbaarheid van het aangevoerde nadeel (W. WEYMEERSCH, 'Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel', in Rechtsbescherming door de Raad van State. 15 jaar procedurele vernieuwing, G. DEBERSAQUES, M. VAN DAMME, S. DE CLERCQ en G. LAENEN (eds.), Die Keure, Brugge, 2004, 171).

*Het nadeel is ernstig en naderhand nog uiterst moeilijk te herstellen.
...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekende partij voert aan dat de bouwplaats uiterst watergevoelig gebied is, dat zijn woning 70 cm lager komt te liggen dan de bouwplaats wat aanleiding zal geven tot ernstige waterschade, aangezien er in het bestreden besluit geen adequate maatregelen zouden genomen zijn om waterschade te voorkomen.

Zoals uit de bespreking van het tweede middel blijkt, toont verzoekende partij niet aan dat niet aan de vereisten van de watertoets voldaan zou zijn. De deputatie heeft bijkomende voorwaarden opgelegd om waterschade te voorkomen. Verzoekende partij toont niet aan dat die niet afdoende zouden zijn.

Voorts haalt verzoekende partij de zeer waardevolle biologische elementen aan, die door de tenuitvoerlegging van de vergunning op "onomkeerbare" wijze zou worden aangetast.

Op 19 oktober 2009 werd er reeds een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het ontbossen en rooien van de bomen op het terrein om het perceel bouwrijp te maken. Tegen die vergunning is verzoeker niet in beroep gegaan. De natuurwaarden zijn op dit ogenblik dermate afgezwakt dat de uitvoering van de vergunning ter zake geen ernstig, moeilijk te herstellen nadeel kan veroorzaken.

Verzoeker stelt eveneens dat de omvorming van dit stuk waardevolle natuur naar woningen, het woonklimaat van de onmiddellijk omwonenden op zeer ernstige wijze zal aantasten.

Vooreerst is er van een stuk waardevolle natuur weinig sprake meer, maar bovendien brengt verzoeker geen concrete gegevens aan die aantonen hoe zijn woonklimaat wordt aangetast en dat deze aantasting een ernstig, moeilijk te herstellen nadeel betekent.

Er wordt geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel aangetoond.

*De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.
...”*

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“
...

De door verzoekende partij ingeroepen nadelen in het kader van het MTHEN zijn niet rechtsreeks, concreet en actueel.

Verzoekende partij roept 2 nadeelgegevens in, nl. het risico op waterschade en het verlies aan wooncomfort.

Geen rechtstreekse nadelen.

De 2 nadelen waarop verzoekende partij zich beroept, vloeien kennelijk niet voort uit de bestreden beslissing, maar wel uit de verkavelingsvergunning van 13 juli 2009 en de opvolgende stedenbouwkundige vergunningen van 24 augustus 2009 en 19 oktober 2009.

Het is door deze verkavelingsvergunning en de daaropvolgende stedenbouwkundige vergunningen dat het vroegere habitat onherroepelijk gewijzigd is.

Enkel om deze reden moet de vordering worden afgewezen bij gebreke aan belang en MTHEN.

Geen concrete nadelen.

Het zal uw Raad opvallen dat verzoekende partij bij uw Raad 3 identieke verzoekschriften indiende, terwijl het gaat om 3 onderscheiden stedenbouwkundige vergunningen.

Er wordt op geen enkele manier toegelicht, gedifferentieerd welk concreet nadeel verzoekende partij lijdt door de onderscheiden stedenbouwkundige vergunningen.

Aangezien elke stedenbouwkundige vergunning op meer dan 1 perceel betrekking heeft, mocht van verzoekende partij verwacht worden dat zou worden toegelicht welk nadeel precies wordt veroorzaakt door geplande bouwwerken op elk van de betrokken bouwpercelen. Opgemerkt wordt dat sommige bouwpercelen een heel eindje verwijderd zijn van de eigendom van verzoeker.

Enkel en alleen al de volstrekt identieke uiteenzetting van het belang en van het MTHEN in de 3 onderscheiden verzoekschriften, terwijl zij nochtans betrekking hebben op 3 verschillende terreinen, maakt dat uw Raad onmogelijk het bestaan van een afdoende belang en MTHEN kan aanvaarden.

Ondergeschied. Geen bewezen waterrisico.

Verzoekende partij argumenteert:

“De bouwplaats is een uiterst “watergevoelig gebied” zodat er ernstige redenen zijn om aan te nemen dat het bouwen van woningen op de bouwplaats “schadelijke effecten” aan de aangelanden zal veroorzaken. **Bovendien werd de bouwplaats opgehoogd waardoor de woning van verzoekende partij 70 cm lager komt te liggen dan de bouwplaats.** Het overvloedige water zal noodgedwongen bij verzoekende partij terechtkomen met ernstige waterschade tot gevolg. Doordat (i) uit bijgaand fotomateriaal blijkt dat het een zeer watergevoelig gebied betreft, (ii) verwerende partij het gebied erkent als “waterziek” (iii) in het bestreden besluit geen adequate maatregelen werden opgenomen om waterschade te voorkomen, is op afdoende voldoende concrete wijze aangetoond dat er een reëel risico op wateroverlast voor de verzoekende partij bestaat en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een ernstig nadeel dreigt te berokkenen”.

Vooreerst dit. Verzoekende partij beweert maar bewijst helemaal niet dat de vergunde bouwwerken van die aard zijn dat zijn woning uiteindelijk 70 cm lager komt te liggen dan de bouwplaats.

Uit de foto's die de huidige situatie weergeven (stuk 7), blijkt een definitieve, substantiële reliëfwijziging zeker niet.

Bovendien kan niet genoeg onderstreept worden dat er geen substantiële reliëfwijziging werd vergund door de bestreden beslissing, en zelfs niet door de eerdere 'uitrustingsvergunningen'.

In de bestreden beslissing wordt terecht gesteld: "Uit de plannen kan niet afgeleid worden dat er sprake is van een terreinophoping in die mate dat de woningen 60 à 105 cm hoger zouden komen te liggen dan de omliggende kavels met woningen. De weergegeven terreinprofielen ten opzichte van de huidige terreinprofielen houden slechts een beperkte verhoging in die niet ongewoon is en die de kavels laat aansluiten op het straatniveau. Tevens voldoen de beoogde vloerplasniveaus aan de voorschriften opgelegd in de verkavelingsvergunning."

Wat rest is een loutere bewering die door niets ondersteund wordt. In dit verband kan verzoekende partij verwijzen naar het arrest nr. S/2012/0074 van 16 april 2012 dat uw Raad velde:

...

Zou er toch sprake zijn van een reliëfwijziging, zoals aangehaald door verzoekende partij – en tussenkommende partij heeft daarvoor op heden geen indicatie – dan is dit een kwestie van handhaving, niet van vergunning!

Tenslotte dient stellig betwist te worden dat in de bestreden beslissing geen adequate maatregelen worden genomen met betrekking tot de wateroverlast, veroorzaakt door de in de stedenbouwkundige vergunning veroorzaakte bouwwerken, wel in tegendeel. In elk geval bewijst verzoekende partij het tegendeel helemaal niet. De bewering van verzoekende partij is ten andere gerelateerd aan een totaal verkeerde premisse, nl. dat door de bestreden beslissing een gevoelige reliëfwijziging werd vergund waardoor zijn eigendom 70 cm lager komt te liggen dan de bouwpercelen.

Ondergeschikt. Geen aantasting woonklimaat door verlies van "waardevolle natuur".

In deze is het overduidelijk dat de vroegere "definitief natuurwaarden" teloor gegaan zijn door de verkavelingsvergunning en door de opvolgende uitrustingsvergunningen.

Bovendien werd ook in het kader van het verlenen van de verkavelingsvergunning reeds aangevoerd dat de verkaveling gelegen is in woongebied en er dus mag gebouwd worden.

Het gebied is geen groenzone en moet als dusdanig ook niet in de huidige staat bewaard worden.

Ook de Raad van State merkt dit in zijn niet-schorsingsarrest van 10 mei 2010 op:

"De percelen waarop de bestreden beslissingen betrekking hebben, zijn gelegen in woongebied en zijn omgeven door percelen met woningen. De verzoekende partijen hebben in de gegeven omstandigheden geen aanspraak op het onbebouwd blijven van het betrokken terrein of op het behoud van het aanwezige groen op dat terrein. Het feit

dat het ten dele gaat om een “complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen” doet geen afbreuk aan die vaststelling.”

...

4.

De tweede tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Eerst en vooral dient te worden gefocust op de concrete situatie welke zich voordoet tussen het perceel van verzoekende partij enerzijds, en de met de bestreden vergunning vergunde woningen anderzijds, met name de loten 5, 6 en 7 van de verkaveling.

Verzoekende partij verzet zich aldus tegen de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning, waarvan de dichtstbijzijnde woning (lot nr. 7) zich op een 60 à 70 meter van de woning van verzoekende partij zal komen te bevinden, hetgeen in woongebied zeker als een ruime afstand tussen twee onderscheiden woningen dient te worden aanzien.

Tevens wordt de aanwezigheid van de betreffende vergunde woningen afgeschermd door de aanwezigheid van de eveneens vergunde woningen welke zich op de loten 8 en 9 bevinden, en welke tussen de woongelegenheid van verzoekende partij en de woningen vergund met de thans bestreden beslissing dienen te worden gesitueerd.

Gezien de afstand en de specifieke constellatie, kan verzoekende partij onmogelijk hard maken dat de bestreden vergunning met betrekking tot de woongelegenheden op de loten 5, 6 en 7 – planologisch gelegen in woongebied - zijn woonklimaat daarmee ernstig en onomkeerbaar komt aan te tasten.

Temeer daar de woning van verzoekende partij is gelegen in een relatief druk bewoonde omgeving, waarbij de oprichting van drie bijkomende woningen – en bij uitbreiding 15 woningen overeenkomstig de verleende verkavelingsvergunning – geenszins tot een onomkeerbare ernstige aantasting van de leefomgeving kan leiden.

Cfr nogmaals de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb A/2011/0052, 26 april 2011, rolnr. 2010/0743/SA/2/0671) :

...

Wat betreft het vermeende ‘waterziek’ en uiterst ‘watergevoelig’ karakter van het gebied, werd dit reeds door verzoekende partij in het kader van de door hem gevoerde procedure tegen de verkavelingsaanvraag aangevoerd.

De Raad van State heeft dienaangaande met betrekking tot het ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel gesteld (cfr stuk 11 van tussenkomenende partij) :

*De verzoekende partijen **tonen niet aan dat de realisatie van de vergunde verkaveling zal leiden tot wateroverlast voor wat betreft hun percelen.***

***Uit het feit dat er op het betrokken terrein een natuurlijke vijver aanwezig is die gedempt zou worden, kan nog niet worden afgeleid dat er na de realisatie van de vergunde verkaveling wateroverlast zal zijn voor de naburige percelen.** De verzoekende partijen brengen geen nadere bewijsmateriaal aan met betrekking tot een dergelijke wateroverlast in de huidige toestand, terwijl de bestreden beslissing in de tweede zaak als voorwaarde onder meer de naleving van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater oplegt,*

alsook "alle maatregelen (...) om de goede waterhuishouding van het gebied te waarborgen en de aangelanden te vrijwaren van enige schade of overlast".

De Raad van State heeft aldus reeds op definitieve wijze en 'erga omnes' vastgesteld dat niet kan worden aangenomen dat de door verzoekende partij ingeroepen vermeende wateroverlast met betrekking tot zijn perceel ingevolge de realisatie van de verkaveling – waarvan de drie vergunde woningen onderdeel uitmaken - als moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou dienen te worden aanzien.

Ook in de bestreden beslissing van de Deputatie Oost-Vlaanderen is deze klacht terdege onderzocht en beoordeeld geworden :

...

Het is niet omdat het bouwperceel tijdelijk onder water kan komen te staan, dat het gebied daarom als overstromingsgebied of daaraan gevoelig gebied wordt bestempeld.

Op het bouwterrein zelf zijn voldoende en afdoende maatregelen voorzien welke een volledige opvang van het hemelwater op het eigen terrein garanderen, zonder dat het hemelwater aldus bij de aangelanden zal terecht komen.

Tevens voorziet de verkavelingsvergunning en daarmee vergunde infrastructuur in heel wat wateropvangsmaatregelen, met een eigen waterhuishouding binnen het verkavelde terrein, zodat wateroverlast ten gevolge van de verkaveling naar de omwonenden toe uitgesloten is.

Enig moeilijk ter herstellen ernstig op het vlak van de buffering van hemelwater op het eigen terrein en de afwatering naar de eigendom van verzoekende partij toe is dan ook in het geheel niet aannemelijk en geenszins aangetoond.

Eenzelfde conclusie dringt zich op met betrekking tot de vermeende ophoging van het bouwperceel, waarbij het perceel van verzoekende partij 70 cm lager zou komen te liggen.

Reeds met de verkavelingsvergunning zijn de hoogteniveaus definitief vergund geworden (stuk 19 van tussenkomenende partij : inplantingsplan met aanduiding van de hoogteniveaus).

Het door verzoekende partij ingeroepen vermeende nadeel vloeit aldus rechtstreeks voort uit de verleende verkavelingsvergunning, en is geenszins een gevolg van de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning.

Een MTHEN volgend uit de bestreden beslissing kan aldus in dit opzicht niet worden aangenomen.

Dit werd ook als dusdanig opgemerkt door het CBS van de STAD AALST bij de beoordeling van het door verzoekende partij ingediende bezwaar :

...

Daarnaast moet worden vastgesteld dat het verschil in hoogteniveaus te wijten is aan de kenmerken van het terrein zelf : het perceel is licht hellend gaande van 8,50 - 8,75 m ter hoogte van de perceelsgrens met het terrein van verzoekende partij, tot 9,50 m wat betreft de hoogte van de zelf.

Ter hoogte van de onmiddellijke omgeving van verzoekende partij wordt niet opgehoogd – het perceel blijft er 8,50 à 8,75 m hoog -, en zoals reeds aangetoond, is het ganse terrein voldoende uitgerust om het hemelwater op eigen terrein te bufferen en af te voeren.

Verzoekende partij wenst kost wat kost het vage terrein met spontane groei van natuurelementen te bewaren.

Niettemin is het perceel is gelegen in woongebied, en planologisch aldus bestemd tot woningbouw, en kan verzoekende partij geenszins claimen dat de feitelijk bestaande toestand voor eeuwig aangehouden en bewaard blijft.

Dit werd ook reeds als zodanig door de Raad van State in haar arrest van 10 september 2010 bevestigd :

*De percelen waarop de bestreden beslissingen betrekking hebben, zijn gelegen in woongebied en zijn omgeven door percelen met woningen. De verzoekende partijen hebben in de gegeven omstandigheden **geen aanspraak op het onbebouwd blijven van het betrokken terrein of op het behoud van het aanwezige groen op dat terrein. Het feit dat het ten dele gaat om een "complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen" doet geen afbreuk aan die vaststelling***

Ook dit vermeende nadeel vloeit geenszins voort uit de bestreden beslissing zelf, doch is het resultaat van reeds eerder verleende en inmiddels definitief geworden vergunningen.

Zo is op 19 oktober 2009 door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Aalst eveneens aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd geworden betreffende de toelating tot het ontbossen en het rooien van bomen met het oog op woningbouw.

In deze stedenbouwkundige vergunning wordt evenzeer verwezen naar de afgeleverde verkavelingsvergunning (stuk 6 van tussenkomende partij) : (...)

Deze stedenbouwkundige vergunning werd door verzoekende partij niet aangevochten, en werd in de tussentijd reeds volledig tot uitvoering gebracht.

Van enig moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan in dit opzicht evenmin sprake zijn, en het belang dienaangaande is geenszins nog actueel te noemen, gezien nog moeilijk bij de ten uitvoerlegging van de bestreden beslissing op dit vlak nog van een ernstig nadeel kan worden gesproken.

Voorliggende vordering tot schorsing beantwoordt dan ook geenszins aan de gestelde cumulatieve voorwaarden : opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat bovendien persoonlijk en moeilijk te herstellen is.

De vordering tot schorsing dient in alle opzichten te worden afgewezen.

*Volledigheidshalve wenst verzoekster tot tussenkomst nogmaals te verwijzen naar het arrest van de Raad van State van 10 september 2010 (stuk 11 van tussenkomende partij), dat reeds in het kader van de procedure houdende het aanvechten van de beslissing van de gemeenteraad aangaande de wegenis en van het CBS van de STAD AALST aangaande de verkavelingsvergunning ten definitieve titel en 'erga omnes' uitspraak heeft gedaan omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals dit thans door verzoekende partij opnieuw op dezelfde wijze en op grond van dezelfde argumentatie wordt ingeroepen.
..."*

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 moeten 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.

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie aaneengesloten eengezinswoningen en heeft betrekking op de loten 5 tot en met 7 van de verkaveling (15 kavels) vergund op 13 juli 2009.

Zoals reeds uit het feitenrelaas blijkt, heeft de verwerende partij aan de tweede tussenkomende partij daarnaast een stedenbouwkundige vergunning verleend voor (1) het bouwen van twee aangesloten eengezinswoningen op de kavels 8 en 9 en (2) het bouwen van vier aaneengesloten eengezinswoningen op de kavels 1 tot en met 4. De verzoekende partij heeft tegen beide beslissingen eveneens een vordering tot schorsing en vernietiging ingesteld bij de Raad, respectievelijk gekend onder het nummer 1112/0865/SA/3/0776 en 1112/0866/SA/3/0777.

De Raad stelt vast dat de door de verzoekende partij in deze drie dossiers ingeroepen moeilijk te herstellen ernstige nadelen identiek zijn en dit zowel voor wat betreft de uiteenzetting in het verzoekschrift als de bijgebrachte overtuigingsstukken in de stukkenbundel.

3.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, wijst de verzoekende partij in de eerste plaats op ‘...*ernstige waterschade*...’ als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zij wijst hiervoor op de ligging van haar woning grenzend aan de bouwplaats (stukken 5 tot en met 7), de watergevoeligheid van het betrokken gebied (stukken 13 tot en met 16) en de reeds doorgevoerde ophoging (stuk 17).

In zoverre de verzoekende partij stelt dat de bouwplaats werd opgehoogd met 70cm ten opzichte van haar woning, stelt de Raad vast dat uit het fotomateriaal wel blijkt dat grond werd aangevoerd, maar dat uit de in dit verband bijgebrachte foto (stuk 17) niet kan worden afgeleid in welke mate er sprake is van een nivellering, laat staan dat dit werkelijk een ophoging van 0,7m met zich heeft teweeggebracht. De bewering dat het overtollige water noodgedwongen bij haar zal terechtkomen doordat zij lager zal komen te liggen dan de bouwplaats, wordt bijgevolg niet aangetoond, maar lijkt eerder louter hypothetisch te zijn.

Op de foto's is anderzijds wel te zien dat de bouwplaats reeds geconfronteerd werd met wateroverlast. Hieruit blijkt evenwel niet dat deze structureel dan wel sporadisch is, noch in welke mate deze zich ook voordoet op het perceel van de verzoekende partij, noch op welke wijze de bestreden beslissing bijdraagt tot het veroorzaken dan wel verergeren van een voor haar moeilijk te herstellen ernstig nadeel in dat verband.

Aan de hand van de door verzoekende partij neergelegde foto's kan een dergelijke conclusie alvast niet worden gemaakt en dient de Raad vast te stellen dat de toelichting van de verzoekende partij op dit punt evenzeer faalt. Het volstaat immers niet louter te verwijzen naar rechtspraak die betrekking heeft op schijnbaar gelijkaardige dossiers, zonder deze ook concreet op de voorliggende aangelegenheid te betrekken, om zonder meer aan te nemen dat het bestaan van een ernstig nadeel is aangetoond.

In zoverre de verzoekende partij aanhaalt dat ‘...*het bouwen van woningen op de bouwplaats “schadelijke effecten” aan de aangelanden zal veroorzaken*’, wijst zij ten slotte minstens impliciet op de wettigheid van de bestreden beslissing, zijnde het eerste, tweede en derde middel waar telkens de waterproblematiek wordt aangekaart en waarvan dit ingeroepen nadeel de synthese lijkt te zijn. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing, ongeacht de aard van de onwettigheid, kan in hoofdte van de verzoekende partij niet zonder meer worden aangemerkt als een nadeel dat de voor de schorsing van de bestreden beslissing vereiste ernst vertoont.

4.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadeel dat de verzoekende partij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, wijst zij er in de tweede plaats op dat ‘...*de omvorming van dit stuk waardevolle natuur naar woningen, het woonklimaat van de onmiddellijke omwonenden, op zeer ernstige wijze zal aantasten*’ door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zij verwijst hiervoor onder meer naar de biologische waarderingskaart die de bouwplaats aanduidt als “een complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen” (stuk 4).

De Raad dient vast te stellen dat de aantasting van de natuurwaarde op het betrokken terrein eerder het gevolg is van de (definitief) verleende verkavelingsvergunning van 13 juli 2009 die de rechtsgrond van de bestreden beslissing vormt. Volgend op deze vergunning werd 19 oktober

2009 een stedenbouwkundige vergunning voor het ontbossen en rooien van bomen verleend met het doel op woningbouw. Het verdwijnen van het aanwezige groen waar de verzoekende partij op doelt, vloeit bijgevolg niet rechtstreeks voort uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing.

Verder moet ook hier worden vastgesteld dat elke concretisering ontbreekt. Ondanks het bijgebrachte uittreksel van de biologische waarderingskaart, geeft de verzoekende partij niet aan waaruit de waardevolle en in het bijzonder de zeer waardevolle elementen zouden bestaan. De Raad kan dit ingeroepen nadeel dan ook niet onderzoeken en vervolgens beoordelen, zodat de vermeende “onomkeerbare” aantasting van het waardevolle gebied dan ook niet volstaat voor de Raad om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te overwegen.

Tenslotte stelt de verzoekende partij dat *‘de onderhavige stedenbouwkundige vergunning is duidelijk vergund met miskenning van een aantal decretale voorwaarden (vermijden schadelijke effecten en de zorgplicht)...*’. De Raad wenst in dit verband enerzijds te herhalen dat hiermee minstens impliciet op de grond van de zaak wordt gewezen en de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing niet zonder meer volstaat als een nadeel dat de voor de schorsing van de bestreden beslissing vereiste ernst vertoont. Anderzijds verwijst de verzoekende partij ook hier opnieuw, wat niet volstaat, naar rechtspraak die betrekking heeft op schijnbaar gelijkaardige dossiers, zonder deze ook concreet op de voorliggende aangelegenheid te betrekken.

5.

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

Een uitspraak over de vordering tot vernietiging kan, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, naar het oordeel van de Raad volstaan om de belangen van de verzoekende partij te vrijwaren. Dit laatste vanzelfsprekend in zoverre de Raad ten gronde kan vaststellen dat hiertoe in het licht van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO aanleiding bestaat.

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 verzoekende partij niet voldoende aantoonst 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: 1112/0864/SA/4/0775.

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 14 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER