

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0358
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0567-SA

Verzoekende partijen 1. de heer **Jean-Pierre DE CLERCQ**
 2. mevrouw **Magda ROMBOUTS**
 3. mevrouw **Christiane VERPEUT**
 4. mevrouw **Anne-Marie VERPEUT**
 5. de heer **Paul VERPEUT**
 6. mevrouw **Caroli MARCELIS**
 7. de heer **Amaury DE LAVELEYE**

vertegenwoordigd door advocaat Theo VAN LINT, met
woonplaatskeuze op het kantoor te 1861 Meise, Hoogstraat 31a

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

vertegenwoordigd door advocaat Michiel VAN DIEVOET, met
woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56

Tussenkommende partij de bvba **LOTEx**

vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS, met
woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38
bus 2

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 9 mei 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel van 4 oktober 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een vergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van een terrein in drie loten op de percelen gelegen te 1780 Wemmel, Bosch, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 297H, 302A en 303C.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 juli 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 17 juli 2018 toe in de debatten.

Met het arrest van 14 augustus 2018 met nummer RvVb/S/1718/1208 wordt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota in. Het administratief dossier werd in kort geding neergelegd. De tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 mei 2019.

Advocaat Olivier DELAEY, die *loco* advocaat Theo VAN LINT voor de verzoekende partijen verschijnt, en advocaat Frederik DE WINNE, die *loco* advocaat Thomas RYCKALTS voor de tussenkomen de partij verschijnt, zijn gehoord. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomen de partij dient op 13 april 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel een aanvraag in voor een vergunning voor het verkavelen van een terrein in drie loten op percelen gelegen te Bosch.

De percelen vallen binnen het beheersingsgebied van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 maart 1977. Het is een geschilpunt tussen de partijen of de aangevraagde verkaveling volledig binnen woongebied ligt dan wel de grens met parkgebied overschrijdt.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 12 juli 2017 tot en met 10 augustus 2017 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Na op 19 mei 2017 een ongunstig advies te hebben uitgebracht, adviseert de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant op 20 juni 2017 gunstig over aangepaste plannen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos (vervolgens: ANB) adviseert op 20 juni 2017 ongunstig.

De gemeenteraad van de gemeente Wemmel neemt op 14 september 2017 een gunstig besluit over de zaak van de wegen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel verleent op 4 oktober 2017 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen de partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 23 november 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 19 februari 2018 om dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

c) Artikel 4.2.17 §2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat:

(...)

De gemeenteraad van Wemmel keurde op 14 september 2017 het tracé van de nieuwe weg zoals voorgelegd in het initiële aanvraagdossier goed. Naar aanleiding van het advies van de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant werden aanpassingen aan het rioleringssysteem bij de wegenis aangebracht. De gemeenteraad heeft zich over deze wijzigingen niet uitgesproken.

d) Voor de aanleg van drie kavels wordt een nieuwe zijweg ten opzichte van Bosch aangelegd. Deze weg heeft een breedte van 9 m, een diepte van 73 m en eindigt op een verbreding. In het initiële ontwerp bij het aanvraagdossier werd aangegeven dat alle hemelwater dat op de wegenis terecht komt wordt opgevangen via afvoergeulen die worden aangesloten op een gracht tussen kavels 2 en 3 die op haar beurt afwatert in het biologisch waardevol park en de Amelvonnesebeek. De dienst waterlopen verleende voor dit ontwerp echter een negatief advies gezien het water dat op de wegenis terecht komt mogelijk vervuild kan zijn. Naar aanleiding van dit advies bracht de aanvrager een aangepast plan bij waarop wordt aangegeven dat het hemelwater dat op het voorste gedeelte van de wegenis terecht komt en niet volledig doorheen de verharding kan infiltreren zal worden opgevangen via een afvoergeul dwars op de weg en zal worden opgepompt naar de openbare riolering aan de straat. Het hemelwater dat op het achterste gedeelte van de wegenis valt kan bijkomend infiltreren langs de wegenis in infiltratiegeulen en centraal op de verbreding in een waterdoorlatend gedeelte. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de vraag van de dienst waterlopen, waarop door hen voor dit aangepast ontwerp een gunstig advies werd verleend.

Deze toename aan verharde oppervlakte in de vorm van wegenis zal ter plaatse leiden tot een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Overeenkomstig artikel 12 van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater kan een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd alleen verleend worden als voorzien is in de plaatsing van collectieve voorzieningen voor infiltratie of buffering die voldoen aan de bepalingen van artikel 10 en 11. Voor de berekening van de dimensionering van de infiltratie- of buffervoorziening moet hierbij uitgegaan worden van de oppervlakte van de aan te sluiten wegverharding vermeerderd met 80m² per kavel binnen de verkaveling. De voorliggende aanvraag voorziet in de plaatsing van een collectieve infiltratievoorziening met een totale inhoud van 22.000 l en een totale oppervlakte van 237 m², en dit in functie van een totale afwaterende oppervlakte van 776 m². De ontworpen infiltratievoorziening voor de beoogde verkaveling is correct gedimensioneerd, de aanvraag beantwoordt cijfermatig aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De verplichtingen op de individuele kavels zoals bepaald in de verordening blijven onverminderd van toepassing. De beoordeling van de gebruikte systemen (individuele pompsystemen) zal pas gebeuren bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag per woning. Volgens de gewestelijke verordening zal er per kavel een individuele infiltratievoorziening aangelegd moeten worden. De overloop van deze infiltratiezones loopt via de voorziene gracht tussen kavels 2 en 3 wel naar het achterliggende biologisch

waardevol park en de Amelvonnesebeek. De dienst waterlopen kan daarmee instemmen gezien het hier enkel zuiver hemelwater betreft en geen afvalwater.

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat, naast de cijfermatige toetsing van het ontwerp aan de bestaande verordeningen, de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen moet worden ingeschat. Het betrokken goed is gelegen binnen een mogelijk overstromingsgevoelige zone. Gezien de ligging in deze zone moet gesteld worden dat door het plaatsen van gebouwen en het aanleggen van verhardingen er ruimte wordt ingenomen ten koste van het waterbergend vermogen van de plaats en dat de infiltratiecapaciteit plaatselijk erg wordt verminderd, wat een schadelijk effect kan hebben op het plaatselijke watersysteem. Voor het gedeelte gelegen binnen het woongebied volgens het gewestplan is het verkavelen van gronden voor de bouw van een woning op zich planologisch niet uitgesloten. Niettemin is de ligging in een mogelijk overstromingsgevoelige zone wel een aanleiding om een te groot aantal kavels tegen te gaan, dit om de terreinbezetting zoveel mogelijk te beperken. Een verkaveling bestaande uit drie nieuwe bouwzones met telkens een mogelijke bebouwde oppervlakte van 225 m² tot 300 m² met bijhorende buitenverhardingen en een aanleg van een nieuwe straat voor een beperkt aantal woningen met dergelijke afmetingen zorgt voor een overdreven verharding van het terrein en daarbij een noemenswaardige vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Tevens is het volgens de voorschriften mogelijk het ganse bouwvlak van de woning en de aanpalende tuinstroken rond de woning aanzienlijk op te hogen wat ten koste gaat van het bestaande kombergend vermogen van deze percelen. Deze ingrepen kunnen een negatieve impact hebben op de bestaande overstromingsproblematiek waardoor de aanvraag niet in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het decreet op het integraal waterbeleid.

e) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Het agentschap Natuur en Bos verleende een negatief advies gezien ze van mening zijn dat de laatste meters van het betrokken goed in een kwetsbaar gebied gelegen zijn, namelijk parkgebied. De gewestplannen zijn opgemaakt aan de hand van onderliggende NGI-kaarten op schaal 1/10.000. Er werden geen kadastrale plannen gebruikt bij de opmaak van de gewestplannen waardoor de kadastrale grenzen niet als referentie kunnen gebruikt worden om deze zoneringsgrens vast te stellen. Er dient derhalve uitgegaan te worden van de onderliggende NGI-kaarten om de zoneringsgrens vast te stellen.

Een uittreksel uit het gescande origineel van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse werd opgevraagd aan de GIS-operator van het departement Omgeving. De onderliggende NGI-kaart is niet helemaal duidelijk, al kan er wel uit afgeleid worden dat de grens tussen het parkgebied en het woongebied in voorliggend geval samen valt met het toen al bestaande talud dat werd opgetekend op deze NGI-kaart. Naast de gescande versie van de originele plannen is er ook de zwart-wit versie op 1/10.000 beschikbaar. Op dit plan is de zoneringsgrens tussen het woongebied en het parkgebied gelegen ten oosten van het talud en lijkt het parkgebied op te schuiven in de richting van de straat, waardoor het woongebied in diepte verkleint. Mogelijks is hier een kleine verschuiving geweest tussen de onderliggende NGI-kaart en het gewestplan zelf, wat op enkele andere plaatsen op het plan ook op te merken is. De rand van het talud op de NGI-kaart valt ter hoogte van het

betrokken perceel samen met de achterste perceelsgrens. Op basis hiervan kan aangenomen worden dat het betrokken goed volledig in woongebied gelegen is.

Voor het betrokken perceel is bijgevolg artikel 5, betreffende woongebieden, van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van toepassing. De voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

f) Hoewel het goed niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, blijft het toch noodzakelijk in te schatten welke impact de verkaveling zal hebben op het aangrenzende waardevolle bosfragment, ingevuld als parkgebied volgens het gewestplan. Bij het verkavelen van een goed met als invulling wonen dient een voldoende afstand ten opzichte van deze groene bestemming behouden te blijven. Deze ruimtelijke context vraagt een aangepaste invulling van het aanpalend woongebied zodat beide bestemmingen niet met elkaar in conflict treden.

De invulling van het woonlint langs de westzijde van de weg Bosch is niet vergelijkbaar met deze van het woonblok omgeven door de straten Bosch, Erasmuslaan en Verijck. Binnen dit woonblok komen enkele achterliggende kavels voor en is de gemiddelde woningdichtheid redelijk hoog. Ten opzichte van het aansluitend ruimtelijk kwetsbaar gebied kan dergelijke dichtheid niet aangehouden blijven. Het woonlint is hier duidelijk dieper afgetekend dan de gebruikelijke 50 m ten opzichte van de straat, wat het bebouwen van de achterliggende diepe tuinen mogelijk maakt. Gezien het gebied waartoe het perceel behoort niet geschikt is voor verdichting omwille van het gebrek aan voorzieningen en de totale autogerichtheid, dient de ontwikkeling in 2de orde ten opzichte van Bosch in verhouding te staan tot de bestaande ordening. De ontwikkeling mag evenmin ten koste gaan van de plaatselijke kwaliteiten van de bestaande omgeving en de leefkwaliteit van de aanpalende percelen.

In dit ontwerp wordt voldoende afstand bewaard ten opzichte van de aanpalende percelen. Op de kavels wordt de mogelijkheid geboden om een woning met een grondvlak van 225 m² tot 300 m² op te richten. Op kavel 3 blijft er echter ten opzichte van het parkgebied slechts een tuin met een diepte van gemiddeld 11 m over, wat eerder klein is binnen deze residentiële omgeving. Op die manier zal men geneigd zijn het gehele perceel tot tegen de rand met het natuurgebied doorgedreven te vertuinen wat kan leiden tot een negatieve invloed op het bestaande bosbestand en in het bijzonder op het behoud en uitbreiden van de bestaande bosrand. De voorgestelde bouwintensiteit is bijgevolg te hoog. Het is ruimtelijk eerder aangewezen dat een overgang wordt voorzien naar het aanpalend parkgebied, wat wil zeggen dat er een voldoende ruime tuinzone ten opzichte van de zonegrens dient aangehouden te worden. Een verdichting van het aantal woonentiteiten zoals wordt voorgesteld in deze verkaveling is op deze plaats ruimtelijk niet wenselijk.

f) Uit bovenstaande vaststellingen valt af te leiden dat het verkavelingsvoorstel zorgt voor een te groot programma dat niet realiseerbaar is binnen de gegeven context. De doorgedreven verharding van het terrein met een risico op de verzwaring van de bestaande overstromingsproblematiek en de overdreven woningdichtheid op deze plaats dragen ertoe bij dat de draagkracht van het terrein en de directe omgeving wordt overschreden. Een invulling met één of twee bijkomende vrijstaande woningen kan wel overwogen worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de aanpalende diepere percelen die mogelijk ook in aanmerking komen voor verdichting.

...

De hoorzitting vindt op 1 maart 2018 plaats.

In een nota van 1 maart 2018 waarmee zij haar ongunstig advies aanvult, stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog:

“ ...

Op de hoorzitting van 1 maart 2018 werd voorliggend dossier besproken en uitgesteld. Er stelde zich de vraag of de aanpassingen aan de rioleringen die werden opgemaakt, nadat het tracé van de nieuwe weg op 14 september 2017 door de gemeenteraad werd goedgekeurd, tevens ter goedkeuring dienen voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

Uit een toelichtingsnota opgemaakt door Ruimte Vlaanderen, betreffende de zaak van de wegen, is af te leiden dat de aanpassingen die aan de rioleringen van de over te dragen weg dienen voorgelegd te worden aan de gemeenteraad wanneer ze behoren tot de ‘eerste uitrusting’ van de weg. In de initiële aanvraag werd aangegeven dat het hemelwater langs de wegenis kan infiltreren of afloopt naar een gracht die overloopt in het natuurgebied. Op vraag van de dienst Waterlopen van de Provincie Vlaams-Brabant worden de plannen aangepast gezien het hemelwater van de wegenis niet in het achterliggend natuurgebied mag aflopen. Halverwege de wegenis wordt een afvoergoot aangelegd dwars op de straat die het hemelwater van het bovenste gedeelte van de straat zal opvangen en vanwaar het water wordt opgepompt naar de riolering aan de straat. Deze elementen behoren tot de basisuitrusting van de weg die dienen voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

...”

Op 8 maart 2018 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

c) Artikel 4.2.17 §2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat:

(...)

De gemeenteraad van Wemmel keurde op 14 september 2017 het tracé van de nieuwe weg goed.

d) Voor de aanleg van drie kavels wordt een nieuwe zijweg ten opzichte van Bosch aangelegd. Deze weg heeft een breedte van 9 m, een diepte van 73 m en eindigt op een verbreding. In het initiële ontwerp bij het aanvraagdossier werd aangegeven dat alle hemelwater dat op de wegenis terecht komt wordt opgevangen via afvoergeulen die worden aangesloten op een gracht tussen kavels 2 en 3 die op haar beurt afwatert in het biologisch waardevol park en de Amelvannesbeek. De dienst waterlopen verleende voor dit ontwerp echter een negatief advies gezien het water dat op de wegenis terecht komt mogelijk vervuild kan zijn. Naar aanleiding van dit advies bracht de aanvrager een aangepast plan bij waarop wordt aangegeven dat het hemelwater dat op het voorste gedeelte van de wegenis terecht komt en niet volledig doorheen de verharding kan infiltreren zal worden opgevangen via een afvoergeul dwars op de weg en zal worden opgepompt naar de openbare riolering aan de straat.

Het hemelwater dat op het achterste gedeelte van de wegenis valt kan bijkomend infiltreren langs de wegenis in infiltratiegeulen en centraal op de verbreding in een waterdoorlatend gedeelte. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de vraag van de dienst waterlopen, waarop door hen voor dit aangepast ontwerp een gunstig advies werd verleend.

Deze toename aan verharde oppervlakte in de vorm van wegen zal ter plaatse leiden tot een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Overeenkomstig artikel 12 van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater kan een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd alleen verleend worden als voorzien is in de plaatsing van collectieve voorzieningen voor infiltratie of buffering die voldoen aan de bepalingen van artikel 10 en 11. Voor de berekening van de dimensionering van de infiltratie- of buffervoorziening moet hierbij uitgegaan worden van de oppervlakte van de aan te sluiten wegverharding vermeerderd met 80m² per kavel binnen de verkaveling. De voorliggende aanvraag voorziet in de plaatsing van een collectieve infiltratievoorziening met een totale inhoud van 22.000 l en een totale oppervlakte van 237 m², en dit in functie van een totale afwaterende oppervlakte van 776 m². De ontworpen infiltratievoorziening voor de beoogde verkaveling is correct gedimensioneerd, de aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De verplichtingen op de individuele kavels zoals bepaald in de verordening blijven onverminderd van toepassing. De beoordeling van de gebruikte systemen (individuele pompsystemen) zal pas gebeuren bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag per woning. Volgens de gewestelijke verordening zal er per kavel een individuele infiltratievoorziening aangelegd moeten worden. De overloop van deze infiltratiezones loopt via de voorziene gracht tussen kavels 2 en 3 wel naar het achterliggende biologisch waardevol park en de Amelvannesbeek. De dienst waterlopen kan daarmee instemmen gezien het hier enkel zuiver hemelwater betreft en geen afvalwater.

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat, naast de cijfermatige toetsing van het ontwerp aan de bestaande verordeningen, de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen moet worden ingeschat. Het betrokken goed is gelegen binnen een mogelijk overstromingsgevoelige zone. Gezien de ligging in deze zone moet gesteld worden dat door het plaatsen van gebouwen en het aanleggen van verhardingen er ruimte wordt ingenomen ten koste van het waterbergend vermogen van de plaats en dat de infiltratiecapaciteit plaatselijk erg wordt verminderd, wat een schadelijk effect kan hebben op het plaatselijke watersysteem. Voor het gedeelte gelegen binnen het woongebied volgens het gewestplan is het verkavelen van gronden voor de bouw van een woning op zich planologisch niet uitgesloten. Niettemin is de ligging in een mogelijk overstromingsgevoelige zone wel een aanleiding om een te groot aantal kavels tegen te gaan, dit om de terreinbezetting zoveel mogelijk te beperken. De verkaveling bestaande uit drie nieuwe bouwzones met telkens een mogelijke bebouwde oppervlakte van 225 m² tot 300 m² met bijhorende buitenverhardingen en een aanleg van een nieuwe straat voor een beperkt aantal woningen met dergelijke afmetingen zorgt voor een overdreven verharding van het terrein en daarbij een noemenswaardige vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem. De aanvrager bracht aangepaste plannen bij op de hoorzitting waarop wordt aangegeven dat de bebouwbare oppervlakte van de kavels werd beperkt. De bouwdiepte van kavel 1 en 3 wordt beperkt tot 12 m. Het bouwvlak voor kavel 2 wordt 15m bij 15m. Op die manier wordt de bebouwbare oppervlakte tot een aanvaardbaar niveau verlaagd zodat infiltratiecapaciteit van de bodem plaatselijk niet te zwaar wordt verminderd. Bijkomend wordt in de verkavelingsvoorschriften opgenomen dat complementaire activiteiten niet worden toegelaten. Deze activiteiten zijn vaak verkeersgenererend wat op deze plaats niet wenselijk is, gezien voor deze activiteiten op het eigen terrein mogelijk bijkomende parkeergelegenheden nodig zijn voor bezoekers. Op die manier zal het aandeel aan

verhardingen per kavel aanzienlijk kunnen stijgen, wat wederom ongunstig is voor de plaatselijke infiltratiecapaciteit.

Tevens is het wenselijk in een overstromingsgevoelige zone reliëfwijzigingen tot een minimum te beperken. In de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden reliëfwijzigingen onbeperkt toegelaten zolang ze op 2 m van de perceelsgrenzen gebeuren. Hierdoor zijn zware ophogingen van het terrein mogelijk wat tot versnelde afstroom van hemelwater kan leiden. Die versnelde afstroom kan de bestaande overstromingsproblematiek op deze plaats verzwaren. Daarom zijn volgens de aangepaste verkavelingsvoorschriften reliëfwijzigingen enkel mogelijk voor de aanleg van de noodzakelijke toegangen tot de woning of de aanleg van een terras van maximaal 30 m² tegen de woning. Mits voldaan is aan opgelegde voorwaarden kan gesteld worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het decreet op het integraal waterbeleid.

e) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Het agentschap Natuur en Bos verleende een negatief advies gezien ze van mening zijn dat de laatste meters van het betrokken goed in een kwetsbaar gebied gelegen zijn, namelijk parkgebied. De gewestplannen zijn opgemaakt aan de hand van onderliggende NGI-kaarten op schaal 1/10.000. Er werden geen kadastrale plannen gebruikt bij de opmaak van de gewestplannen waardoor de kadastrale grenzen niet als referentie kunnen gebruikt worden om deze zoneringsgrens vast te stellen. Er dient derhalve uitgegaan te worden van de onderliggende NGI-kaarten om de zoneringsgrens vast te stellen.

Een uittreksel uit het gescande origineel van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse werd opgevraagd aan de GIS-operator van het departement Omgeving. De onderliggende NGI-kaart is niet helemaal duidelijk, al kan er wel uit afgeleid worden dat de grens tussen het parkgebied en het woongebied in voorliggend geval samen valt met het toen al bestaande talud dat werd opgetekend op deze NGI-kaart. Naast de gescande versie van de originele plannen is er ook de zwart-wit versie op 1/10.000 beschikbaar. Op dit plan is de zoneringsgrens tussen het woongebied en het parkgebied gelegen ten oosten van het talud en lijkt het parkgebied op te schuiven in de richting van de straat, waardoor het woongebied in diepte verkleint. Mogelijks is hier een kleine verschuiving geweest tussen de onderliggende NGI-kaart en het gewestplan zelf, wat op enkele andere plaatsen op het plan ook op te merken is. De rand van het talud op de NGI-kaart valt ter hoogte van het betrokken perceel samen met de achterste perceelsgrens. Op basis hiervan kan aangenomen worden dat het betrokken goed volledig in woongebied gelegen is.

Voor het betrokken perceel is bijgevolg artikel 5, betreffende woongebieden, van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van toepassing. De voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

f) Hoewel het goed niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, blijft het toch noodzakelijk in te schatten welke impact de verkaveling zal hebben op het aangrenzende waardevolle bosfragment, ingevuld als parkgebied volgens het gewestplan. Bij het verkavelen van een goed met als invulling wonen dient een voldoende afstand ten opzichte van deze groene bestemming behouden te blijven. Deze ruimtelijke context vraagt een

aangepaste invulling van het aanpalend woongebied zodat beide bestemmingen niet met elkaar in conflict treden.

In dit ontwerp wordt voldoende afstand bewaard ten opzichte van de aanpalende percelen. Op kavel 3 blijft er echter ten opzichte van het parkgebied slechts een tuin met een diepte van gemiddeld 11 m over, wat eerder klein is binnen deze residentiële omgeving. Op die manier zal men geneigd zijn het gehele perceel tot tegen de rand met het natuurgebied doorgedreven te vertuinen wat kan leiden tot een negatieve invloed op het bestaande bosbestand en in het bijzonder op het behoud en uitbreiden van de bestaande bosrand. De aanvrager bracht tijdens de hoorzitting aangepaste plannen bij waarbij de bouwdiepte van kavel 3 wordt beperkt tot 12 m zodat er een tuinzone van circa 14 m overblijft. Bijkomend wordt het bouwvlak van kavel 2 meer naar Bosch wordt verschoven.

Op die manier plaatst men de bebouwing op voldoende afstand van het achterliggende natuurgebied, waardoor het aannemelijk is dat de nieuwe invulling van het woongebied niet in conflict treedt met het achterliggende natuurgebied.

g) De verkaveling voorziet de mogelijkheid voor het oprichten van drie woningen op het achterliggende perceel. Ten zuiden van het goed werd een gelijkaardige verkaveling ontwikkeld. Ook hier werd een groot perceel met een woning langs Bosch verdeeld waarbij er drie bijkomende kavels voor eengezinswoningen op het achterliggende gedeelte werden gecreëerd. Deze verkaveling heeft een vergelijkbare dichtheid als de gevraagde verkaveling. Gezien deze ruime percelen gelegen zijn in een vol rood woongebied is de ontwikkeling van het achtergelegen gedeelte van deze percelen aanvaardbaar. De oppervlakten van de kavels in de gevraagde verkaveling liggen tussen 714 m² en 1.184 m². Deze grootte stemt overeen met de grootte van de percelen die in de onmiddellijke omgeving voorkomen. De kavel waarop de bestaande woning zich bevindt zal na de verdeling een oppervlakte hebben van 1.043 m² wat voldoende ruim is en waardoor voldoende bruikbare tuin bij de woning overblijft. De draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden.

h) In ondergeschikte orde kan gesteld worden dat het gebruik van een reststrook van 1 m ten opzichte van het linker aanpalend perceel in afwachting van een mogelijke aansluiting op de wegenis gebruikelijk is bij de aanleg van nieuwe verkavelingen die grenzen op de te ontwikkelen percelen. De beroepsindieners is van mening dat men daardoor de lasten onbillijk afwentelt naar hun perceel en dat de strook niet onderhouden zal worden. Dergelijke strook wordt evenwel voorzien om een vlotte aansluiting op de aangelegde wegenis mogelijk te maken, zodat het aanpalende perceel zonder aanleg van bijkomende wegenis kan aansluiten. De breedte van het voetpad van 1,50 m is ruim voldoende voor drie (of mogelijk in de toekomst enkel bijkomende) woningen. De eigenaar van dit deel van het perceel staat in voor het onderhoud ervan. De manier waarop deze strook wordt overgedragen bij een eventuele ontwikkeling van het aanpalende perceel betreft echter een burgerrechtelijke aangelegenheid die de vergunning niet in de weg kan staan. Zoals bepaald in artikel 4.2.22. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben vergunningen een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

i) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De invulling zal niet voor overdreven hinder zorgen, gezien de mobiliteitsimpact bij het oprichten van drie woningen op deze plaats aanvaardbaar is en de bouwvlakken op voldoende afstand van de perceelsgrenzen worden

voorzien. De voorschriften van de verkaveling laten een bebouwing toe die vergelijkbaar is met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook geen impact. De verkavelingsvoorschriften bevatten voldoende richtlijnen opdat de nieuwe woningen zich voldoende integreren in de bestaande omgeving.

... ”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Belang

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen doen als belang gelden:

“... ”

Indieners van onderhavig beroepschrift hebben rechtstreeks belang bij de goede ruimtelijke ordening wat betreft de verkaveling te Bosch ZN, 1780 Wemmel inzake, gezien zij hier rechtstreeks burens (wonende te Bosch nr. 140; nr. 146 en nr. 148) van zijn; en zelfs een gemeenschappelijke perceelsgrens delen met de verkaveling (schets overzicht plannen stuk 1415+18).

Verzoekers hebben destijds een perceel gekocht in een rustige woonwijk gelegen in een groene omgeving, achteraan palend aan een groot bos. Door de steeds grotere geldhonger van allerlei verkavelaars dreigen verzoekers hun oude dag te moeten eindigen in een volgestouwd en overstromingsgevoelig gebied, en dit enkel voor de exuberante winsten die de verkavelaar inzake wil nastreven. Verzoekers ondervinden dan rechtstreekse hinder van de bestreden verkaveling.

Indien de verkaveling er komt, wordt een aanzienlijk deel van de aangrenzende groene delen, verhard en bebouwd, met een nieuwe wegenis. Dit zorgt voor zichthinder en een verhoogde mobiliteitsdruk, maar voornamelijk een verstedelijking van de huidige groene omgeving die niet strookt met de plaatselijke ruimtelijke ordening. Verzoekers zien hun woon- en leefkwaliteit dan ook ernstig dalen.

Bovendien zal de plaatselijke bebouwing en verharding zorgen voor een onmiskenbare lagere vochtindringingsgraad. De geïsoleerde percelen door het vergunde project liggen in overstromingsgevoelig gebied. De PSA stelt:

(...)

De (onder)grond van nabijgelegen percelen van verzoekers zal dan ook rechtsreekse (vocht)hinder ondervinden van het bouwproject.

Verzoekers genieten heden van mooi aangrenzend parkgebied, met uitzicht op flora en fauna, zoals een regelmatig bezoek van reeën of ander plaatselijk wild. Een plaatselijke bebouwing en verharding over een totale perceelsoppervlakte van 2718 m² zal niet alleen het huidige ecologische evenwicht van het aangetaste parkgebied verstoren, doch opnieuw het leefgenot van verzoekers verminderen.

...

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. De exceptie luidt:

“ ...

Vooreerst werpen de verzoekende partijen op dat zij rechtstreekse hinder zullen ondervinden van de verkaveling, met name door de zichthinder, de dalende woon- en leefkwaliteit, de mobiliteitsdruk, de verstedelijking van de groene omgeving, en een lagere vochtindringingsgraad in overstromingsgevoelig gebied.

Deze zogenaamde rechtstreekse hinder zal evenwel slechts pas tot uiting komen bij de uitvoering van de nog aan te vragen stedenbouwkundige vergunning. Zo oordeelde Uw Raad ook in een recent arrest van 22 augustus 2017 met nr. RvVb/S/1617/1128:

(...)

Tussenkomende partij merkt op dat verzoekende partijen in casu nalaten om deze hinder, zoals zichthinder en dalende woonkwaliteit, concreet dan wel aannemelijk te maken. Dit getuigt niet van een actueel belang in hoofde van de verzoekende partijen. Er is geen causaal verband tussen de ingeroepen nadelen en de verkavelingsvergunning die in deze wordt bestreden.

Bovendien is het goed volledig gelegen in woongebied volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

Uw Raad is van mening dat in woongebied van de bewoners een normale mate van tolerantie mag worden verwacht met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving.

(...)

Daarnaast wordt opgeworpen dat het ecologische evenwicht van het aangetaste parkgebied zal worden verstoord. Waar de rechtstreekse hinder in deze juist schuilt voor verzoekers is tussenkomende partij een raadsel nu hun eigendommen zich geenszins in dit parkgebied bevinden, doch wel in het woongebied (net als de verkaveling die bestreden wordt).

In paragraaf 16 van het beroep tot nietigverklaring wordt tot slot gesteld dat verzoekende partijen rechtstreeks belang hebben, aangezien zij de rechtstreekse burens zijn.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelde evenwel reeds meermaals vast dat:

"Het louter nabuurschap op zich volstaat niet om te doen besluiten dat er sprake is van een rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel." (RvVb, 26 april 2011, nr. A/2011/0052)

"De Raad is van oordeel dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen". (RvVB, 1 maart 2011, nr. S/2011/0012)

Inderdaad dient vastgesteld te worden dat de verzoekende partijen onder hun hoofding "belang" slechts het louter nabuurschap lijken aan te halen om hun belang te staven. Zoals hierboven werd aangetoond, getuigen de overige argumenten immers duidelijk niet van het vereiste belang.

Daarenboven moet nog benadrukt worden dat de verzoekers VERPEUT geen rechtstreekse aanpalende burelen zijn, doch slechts eigenaars van het perceel aan Bosch 148. Dit maakt dat in hun hoofde er in het geheel geen zichthinder kan zijn of nog een daling van hun leef- en woonkwaliteit. Zij leven en wonen namelijk elders. Ook enige waterlast moet in hun hoofde uitgesloten worden. Dit zijn geen hinderaspecten die door een eigenaar - die niet tevens bewoner is - niet ervaren kunnen worden.

De vordering dient dan ook integraal verworpen bij gebrek aan wettig belang.

Uw Raad moet het verzoekschrift zodoende onontvankelijk verklaren gelet op het gebrek van het belang in hoofde van verzoekende partijen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het komt de verzoekende partijen toe, om als belanghebbende derden beroep te kunnen instellen, om aannemelijk te maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden, in overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) in zijn toepasselijke versie. Een geloofwaardig gemaakt risico op hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, door de bestreden vergunning volstaat.

Voor de beoordeling van het belangvereiste doet het niet ter zake dat de vergunde verkaveling in woongebied zou liggen en dat bewoners "een normale mate van tolerantie" aan de dag moeten leggen voor hinder die inherent is aan die bestemming. Ook "een normale mate" van hinder is constitutief voor het belang.

De eerste, tweede, zesde en zevende verzoekende partij dienen zich aan als omwonenden in de onmiddellijke nabijheid van de vergunde verkaveling. De uiteenzetting in het verzoekschrift overtuigt van hun belang. Voor zover de tussenkomenende partij opwerpt dat het "loutere nabuurschap" niet volstaat, wordt er opgemerkt dat de gevreesde hinder of nadelen plausibel zijn, net omdat het om naburen gaat.

De derde, vierde en vijfde verzoekende partij dienen zich aan als onverdeelde eigenaars van de woning aan Bosch 148, grenzend aan de vergunde verkaveling. Dat zij zelf niet wonen in de nabijheid van de bestreden verkaveling en "slechts" eigenaars zijn, is geen reden om hen het belang te onzeggen. Zij maken voldoende aannemelijk dat hun eigendom aan woonkwaliteit dreigt in te boeten, wat minstens als het risico op onrechtstreekse benadeling in aanmerking genomen moet worden.

De tussenkomenende partij voert tevergeefs aan dat de hinder zich maar na de uitvoering van de nog te verlenen vergunningen voor de bouw van de woningen kan voltrekken om het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing te ontkennen. De verkavelingsvergunning biedt de rechtsgrond voor de afgifte van omgevingsvergunningen voor woningbouw en is dus minstens onrechtstreeks oorzaak van de aangevoerde hinder of nadelen.

2.

De exceptie wordt verworpen.

B. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij ontleent een tweede exceptie van niet-ontvankelijkheid aan de schending van artikel 15, 4° van het Procedurebesluit:

"...

Verzoekende partijen halen onder A. de "geschonden wetsbepalingen" aan zonder deze verder te concretiseren. Het betreft:

- *Artikelen uit de VCRO en meer bepaald: art. 1.1.4 VCRO, art. 4.2.19 §1 VCRO, art. 4.3.1 VCRO, art. 4.3.3 VCRO, art. 6.7.6 VCRO;*
- *Art. 4 Provinciale Stedenbouwkundige Verordening met betrekking tot verhardingen voor de Provincie Vlaams-Brabant;*
- *De algemene principes van behoorlijk bestuur (sic), het zorgvuldigheidsbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel*
- *De artt. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.*

Deze moeten klaarblijkelijk samen gelezen worden met de onder B. tot 0. aangehaalde middelen. Bij gebreke aan verdere verduidelijking per middel verzoekt tussenkomende partij u deze middelen onontvankelijk te willen verklaren.

Het is volledig onduidelijk welke artikelen geschonden worden geacht en om welke redenen, waar verzoekende partij beschouwingen en opportuïteïtskritiek levert en welke hinder en nadelen verzoekende partij meent te ondergaan.

Hoewel verzoekende partij vertegenwoordigd is door een raadsman, is het volstrekt onduidelijk op welke gronden verzoekers steunen.

Dergelijk verzoekschrift mist zodoende de precisie en duidelijkheid die nochtans broodnodig zijn opdat tussenkomende partij op een eenvoudige wijze de tenlasteleggingen van verzoekers kan begrijpen en hierop kan repliceren.

In casu is dit evenwel een moeilijke, zo niet onmogelijke zaak.

Opdat een middel ontvankelijk zou zijn, is het nodig, maar voldoende, summier doch duidelijk de beweerde onregelmatigheid van de aangevochten beslissing aan te geven (...).

De vereiste om duidelijk de middelen aan te geven is daarbij door de Raad van State onder meer in het arrest COMINBEL vertaald in de zin dat "een onoverzichtelijke opeenstapeling van feitelijke commentaar waarin geen verstaanbare en adequate uiteenzetting van een middel kan worden gevonden, als onontvankelijk wordt afgewezen" (R.v.St., nr 89.825, 27 september 2000).

Daarbij komt nog dat de Raad van State in diverse arresten reeds tot de beoordeling kwam dat wanneer talrijke argumenten in het verzoekschrift het onderscheid niet maken tussen

de rechtmatigheid en de opportuniteit van de beslissing, de Raad geen kennis kan nemen van het betrokken middel.

(...)

Wanneer in een middel niet de minimale concrete gegevens worden aangebracht die onontbeerlijk zijn ter adstructie van de erin aangevoerde rechtsschending (R.v.St., nr. 35.926, 6 december 1990, N.V. Van Meeuwen.) of wanneer niet wordt aangegeven waarom bepaalde rechtsregels zijn geschonden (R.v.St., nr. 38.537, 22 januari 1992, Bah Gambary) zal een middel minstens als niet ernstig worden afgedaan.

Immers, een onduidelijk geformuleerd middel over het voorwerp of de oorzaak van het verzoek wordt op grond van de exceptio obscuri libelli afgewezen (RvS 15 juni 1993, nr. 43.310).

Ook Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde reeds: (eigen onderlijning)

"De uiteenzetting van de middelen vormt een essentieel onderdeel van het verzoekschrift, omdat het aan de andere partijen toelaat zich te verdedigen tegen de grieven die ten aanzien van de bestreden beslissing worden aangevoerd, en de Raad in staat stelt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken. Een middel moet duidelijk en nauwkeurig zijn. De onduidelijkheid van een verzoekschrift schendt immers het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van de verdediging van de andere partijen. Een onduidelijk middel kan echter wel aanvaard worden wanneer het door de andere partijen werd begrepen, en in redelijkheid kon worden begrepen, vermits aldus het recht van verdediging van die partij niet wordt geschaad. Een formulering die de andere partij niet heeft verhinderd om te repliceren, is immers niet onduidelijk " (RvVb 16 april 2013, nr A/2013/0155).

Zodoende verzoekt tussenkomende partij Uw Raad om onderstaande verweer van tussenkomende partij in rekening te nemen, met dien verstande dat bepaalde alsnog opgeworpen schendingen die niet dan wel mis begrepen zijn door haar als onontvankelijk worden aangemerkt.

Het enige middel van verzoekende partij kan maar ontvankelijk zijn voor zover tussenkomende partij redelijkerwijs hieruit de opgeworpen schendingen heeft kunnen ontwaren.

Enkel in deze mate bevat het verzoekschrift een ontvankelijk middel Voor het overige is het middel zodoende onontvankelijk.

...

Beoordeling door de Raad

Artikel 15, 4° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen moet bevatten. Onder 'middel' moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregels of –beginselen en van de wijze waarop die regels of beginselen door de bestreden vergunningsbeslissing geschonden worden.

Een verzoekschrift is onontvankelijk als het geen enkel ontvankelijk rechtsmiddel bevat.

De verzoekende partijen sommen in een voorafgaande aparte rubriek de geschonden geachte wetsbepalingen en “algemene principes van goed bestuur” op. Het zou de duidelijkheid ten goede zijn gekomen als de verzoekende partijen die bepalingen en beginselen per middel uitgesplitst hadden.

Dat neemt niet weg dat alvast het eerste middel ontvankelijke wettigheidskritiek aanvoert. Dat blijkt uit de bespreking ervan. Zowel de verwerende als de tussenkomende partij hebben de daarin aangevoerde onregelmatigheid begrepen en zich ten gronde kunnen verdedigen.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel stellen de verzoekende partijen:

“ ...

Het Agentschap Natuur en Bos stelde in haar negatieve advies dd. 20/06/2017 (...):

[...]

In de aanvraag werd geen rekening gehouden met de gewestplanbestemming parkgebied. Het perceelgedeelte dat in deze gewestplanbestemming ligt werd opgenomen in de bouwloten. Gelet dat het creëren van bouwloten geen invulling is van de gewestplanbestemming parkgebied kan het Agentschap voor Natuur en Bos niet akkoord gaan met de voorgestelde lotindeling. Het Agentschap voor Natuur en Bos is van oordeel dat de gewestplanbestemming parkgebied in een apart lot moet opgenomen worden. In de verkavelingsvoorschriften dient opgenomen te worden dat in een latere fase het lot in parkgebied niet mag opgesplitst worden in tuinloten.

[...]

Het Gemeentecollege oordeelde dat dit advies terzijde geschoven kon worden gezien het Agentschap "geen bijkomende gegevens aanleverde". Het Gemeentecollege "ging ervan uit", zonder bijkomende motivatie, "dat bij het opmaken van de gewestplannen de grens tussen woon- en parkgebied vastgelegd werd langs de toenmalige en huidige perceelgrens". Het te verkavelen perceel ligt dus volledig in woongebied volgens het Gemeentecollege. Dit is geen afdoende argumentatie van het Gemeentecollege.

Zij had indien nodig bijkomende gegevens moeten opvragen bij het Agentschap. Het gewestplan toont onmiskenbaar aan dat het groene parkgedeelte over de perceelsgrenzen heen ligt. (stuk 4) Trouwens, mocht de grens van de parkzone inderdaad overeenstemmen met de perceelsgrenzen, waarom zou het advies van Agentschap Natuur en Bos alsnog gevraagd worden door het Gemeentecollege, en hierna, het Agentschap zelfs negatief advies verlenen ?

Bovendien besluit niet alleen het Agentschap Natuur en Bos dat de voorziene verkaveling parkgebied omvat ! Ook de Dienst Waterlopen schrijft: De westelijke rand van de percelen 297h en 303c evenals de zone tussen de verkaveling en de waterloop is gelegen in parkgebied. (zie Advies van Dienst Waterlopen dd. 19/05/2017, stuk 1+19).

Uiteraard heeft de aantasting van de parkzone verregaande gevolgen, niet alleen op vlak van milieu en natuurbehoud, maar ook persoonlijke gevolgen voor verzoekers, die tot op heden steeds konden genieten van de mooie bos-uitstraling van hun omgeving, waaronder zicht op herten en andere bosdieren (lees ook stuk 17, bezwaar van bewoners te Bosch nr. 146).

Gelet op het feit dat de vergunningsaanvraag betrekking heeft op ruimtelijk kwetsbaar gebied, is het negatieve advies van het Agentschap voor Natuur en Bos (agerende binnen het beleidsveld leefmilieu en natuur) dan ook bindend voor het Gemeentecollege.

art. 4.3.3 VCRO stelt:

(...)

art. 1, 9° van het Besluit Adviesverlening dd. 5/06/2009 stelt:

(...)

Overeenkomstig artikel 1.1.2, 10°, a) VCRO is 'parkgebied' volgens het gewestplan een ruimtelijk kwetsbaar gebied zoals bedoeld in artikel 1, 9°, a) van het Besluit Adviesverlening.

Het gewestplan, zoals vastgelegd bij KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, is een direct werkende norm in de zin van art. 4.3.3 VCRO. Art. 13 en 14 van dit KB bepalen immers:

[...]

De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

(...)

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

[...]

Gezien de verkavelingsaanvraag betrekking heeft op loten die volgens het Agentschap Natuur en Bos deels liggen in park- en natuurgebied, verhindert de bestemming van het gewestplan onmiskenbaar de toekenning van de gunstige verkavelingsbeslissing ! Bovendien is de zone van het parkgebied, inclusief nabijliggende Amelvonnesbeek, geklasseerd op de biologische waarderingskaart als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. (zie Advies van de Dienst Waterlopen dd. 19/05/2017, stuk 1+19)

In die zin had het Gemeentecollege het advies van het Agentschap Natuur en Bos nooit in de wind mogen slaan en is de verkavelingsaanvraag dan ook onmiskenbaar in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

De Provinciale Deputatie oordeelt echter, bij vergelijking van diverse kaarten (gewestplan; NGI-kaart) dat kan aangenomen worden dat het betrokken goed volledig in woongebied gelegen is. Nochtans blijft de Deputatie hier onduidelijk over. Ofwel ligt het goed in beschermd gebied, Ófwel niet. Het is het één of het ander. De Deputatie trancheert deze kwestie echter niet; zij stelt enkel dat dit niet met zekerheid gesteld kan worden gezien, volgens haar, de NGI-kaarten geen duidelijkheid aanbrengen.

Volgens de gescande NGI-kaart loopt de zoneringsgrens tussen woon- en parkgebied samen met een bestaand talud; terwijl volgens de zwart-wit versie van de NGI-kaart de

zoneringsgrens zich achter dit talud bevindt, zodat de laatste meters van het bouwproject (d.w.z. in het oosten) zich bevinden in parkgebied.

Op basis van deze elementen leidt de Deputatie af dat het bouwproject volledig in woongebied is gelegen. Nochtans bestaat er evenveel reden om aan te nemen dat dit niet zo is ! er bestaat immers geen argument pro of contra op basis van de NGI-kaarten. Louter voor het gemak gaat de Deputatie er gewoonweg van uit dat het project in woongebied is gelegen, terwijl dat dit niet voldoende is aangetoond.

De Deputatie kon dan ook niet wettig beslissen dat voorbij mocht worden gegaan aan het advies van Agentschap Natuur en Bos. Ingeval van twijfel of de betreffende vergunningsaanvraag wel of geen betrekking heeft op beschermd gebied, schrijft het voorzichtigheidsbeginsel en het algemeen beginsel van de schadebeperking voor om het advies van Agentschap Natuur en Bos alsnog te volgen.

De Verkavelingsvergunning is dan ook onwettig tot stand gekomen. Om deze reden dient het besluit van de Deputatie vernietigd te worden.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

In het advies van het CBS van Wemmel van 30.08.2017 leest men op bladzijde 6 bovenaan dat:

- De te verkavelen percelen liggen naast parkgebied. Er werd om deze reden advies gevraagd aan het agentschap natuur en bos: het agentschap stelt het volgende:
 - In de aanvraag werd geen rekening gehouden met de gewestplanbestemming parkgebied. Het perceelgedeelte dat in deel gewestplanbestemming ligt werd opgenomen in de bouwloten. Gelet dat het creëren van bouwloten geen invulling is van de gewestplanbestemming parkgebied kan het Agentschap voor Natuur en Bos niet akkoord gaan met de voorgestelde lotindeling. Het Agentschap voor Natuur en Bos is van oordeel dat de gewestplanbestemming parkgebied in een apart lot moet opgenomen worden. In de verkavelingsvoorschriften dient opgenomen te worden dat in een latere fase het lot in parkgebied niet mag opgesplitst worden in tuinloten.
- Het agentschap levert echter geen bijkomende gegevens i.v.m. voormelde strook.
- Het college van burgemeester en schepenen gaat ervan uit dat bij het opmaken van de gewestplannen de grens tussen woon- en parkgebied vastgelegd werd langs de toenmalige en huidige perceelgrens. Het te verkavelen perceel ligt dus volledig in woongebied.
- Het advies van het agentschap wordt dus niet opgevolgd en er worden door het college geen bijkomende voorwaarden opgelegd wat betreft het parkgebied
- De toekomstige bouwer is zich bewust van de aanwezigheid van het parkgebied en de bijhorende invloeden op het perceel.

Deze problematiek werd door de verwerende partij onderzocht. De bestreden beslissing stelt hierover het volgende:

(...)

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij de nodige en vereiste opzoeken heeft gedaan om de correcte grens tussen het woongebied en het parkgebied vast te stellen:

Een uittreksel uit het gescande origineel van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse werd opgevraagd aan de GIS-operator van het departement Omgeving. De onderliggende NGI-kaart is niet helemaal duidelijk, al kan er wel uit afgeleid worden dat de grens tussen het parkgebied en het woongebied in voorliggend geval samenvalt met het toen al bestaande talud dat werd opgetekend op deze NGI-kaart

Op een kaart met een schaal 1/10.000 kan niet vanzelfsprekend worden afgeleid waar de grens tussen de bestemmingsgebieden loopt, en meer in het bijzonder welk deel van het litigieuze perceel beweerdelijk buiten het woongebied ligt.

Rekening houdend met de omstandigheid dat de gewestplannen destijds niet de bedoeling hadden om bestemmingen tot op perceelniveau vast te leggen omdat hiervoor bijzondere plannen van aanleg zouden worden opgesteld (wat dikwijls niet is gebeurd), mag in geval van "grensbetwistingen" niet louter worden voortgegaan op een uitvergroting en projectie van het gewestplan naar bijvoorbeeld het kadastraal plan om te beslissen wat de bestemming is (de digitale wereld bestond toen nog niet). De vergunningverlenende overheid dient in dergelijke gevallen over te gaan tot een interpretatie van het gewestplan om de bestemming op perceelniveau te bepalen.

Op basis van het originele gewestplan en haar interpretatie door de verwerende partij komt de deputatie tot volgend besluit:

De onderliggende NGI-kaart is niet helemaal duidelijk, al kan er wel uit afgeleid worden dat de grens tussen het parkgebied en het woongebied in voorliggend geval samenvalt met het toen al bestaande talud dat werd opgetekend op deze NGI-kaart.

En,

De rand van het talud op de NGI-kaart valt ter hoogte van het betrokken perceel samen met de achterste perceelgrens. Op basis hiervan kan aangenomen worden dat het betrokken goed volledig in woongebied gelegen is.

Het litigieuze perceel valt aldus volledig in het woongebied, zodat de verwerende partij geen rekening moest houden met het ongunstig advies van het agentschap voor Natuur en Bos. Niettemin is de verwerende partij hieraan toch in belangrijke mate tegemoet gekomen zoals blijkt uit de bestreden beslissing, door een voldoende afstand te eisen- in de definitieve plannen - tussen het wonen en het groengebied.

Daarnaast is het advies van het agentschap voor Natuur en Bos niet bindend. Artikel 4.3.3. VCRO stelt dat::

(...)

Het advies moet een verplicht in te winnen advies zijn. Dit is in casu niet het geval.

Het besluit van de Vlaamse regering van 05.06.2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen bepaalt immers duidelijk wanneer aanvragen voor advies moeten voorgelegd worden aan het agentschap voor Natuur en Bos. Artikel 1, 9° van het besluit stelt dat advies verplicht dient te worden ingewonnen bij:
(...)

Slechts in deze gevallen moet er verplicht advies worden gevaagd bij het agentschap voor Natuur en Bos. Geen van deze gevallen is van toepassing op het plangebied, zodat artikel 4.3.3. VCOR niet kan worden ingeroepen.
...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de administratieve beroepsprocedure in het kader waarvan verwerende partij haar beoordeling heeft gemaakt, devolutieve werking heeft

Deze devolutieve werking houdt in dat de verwerende partij de aanvraag in haar totaliteit opnieuw moet beoordelen, zonder daarbij gebonden te zijn aan eventuele procedurele voorgaanden.

(...)

Verwerende partij is dan ook niet gebonden aan de argumenten die verzoekende partijen aanbrengen in het verzoekschrift met betrekking tot de beslissing van het schepencollege in eerste aanleg, met name paragraaf 28 t.e.m. 35 van het verzoekschrift.

Gelet op de devolutieve werking, is het aan verwerende partij om een eigen beoordeling van de aanvraag te maken, die op zichzelf voldoende kan worden geacht om de beslissing te dragen.

Voor zover zodoende opgeworpen wordt dat het college het advies van ANB als een bindend advies had moeten aanzien en bijgevolg de vergunning moest weigeren, is dit onderdeel onontvankelijk minstens ongegrond.

Voor de goede orde moet hieraan worden toegevoegd dat in elk geval ook verwerende partij geen rekening diende te houden met het ongunstig advies van ANB en dat dit geenszins de werking van art. 4.3.3 VCRO had zoals beweerd door verzoekers.

De verwerende partij neemt hierover in de bestreden beslissing een duidelijk standpunt in:

"Het agentschap Natuur en Bos verleende een negatief advies gezien ze van mening zijn dat de laatste meters van het betrokken goed in een kwetsbaar gebied gelegen zijn, namelijk parkgebied. De gewestplannen zijn opgemaakt aan de hand van onderliggende NGI-kaarten op schaal 1/10.000. Er werden geen kadastrale plannen gebruikt bij de opmaak van de gewestplannen waardoor de kadastrale grenzen niet als referentie kunnen gebruikt worden om deze zoneringsgrens vast te stellen. Er dient derhalve uitgegaan te worden van de onderliggende NGI-kaarten om de zoneringsgrens vast te stellen Een uittreksel uit het gescande origineel van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse werd opgevraagd aan de GIS-operator van het departement Omgeving. De onderliggende NG1-kaart is niet helemaal duidelijk, al kan er wel uit afgeleid worden dat de grens tussen het parkgebied en het woongebied in voorliggend geval samen valt met het toen al bestaande talud dat word opgetekend op deze NGI-kaart. Naast de gescande versie van de originele plannen is er ook de zwart-wit versie op 1/10.000 beschikbaar. Op dit plan is de zoneringsgrens tussen het woongebied en het parkgebied gelegen ten oosten van het talud en lijkt het parkgebied op te schuiven in de richting van de straat, waardoor het woongebied in diepte verkleint. Mogelijks is hier een kleine verschuiving geweest tussen de onderliggende NGI-kaart en het gewestplan zelf, wat op enkele

andere plaatsen op het plan ook op te merken is. De rand van het talud op de NGI-kaart valt ter hoogte van het betrokken perceel samen met de achterste perceelsgrens. Op basis hiervan kan aangenomen worden dat het betrokken goed volledig in woongebied gelegen is.

Voor het betrokken perceel is bijgevolg artikel 5, betreffende woongebieden, van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van toepassing. De voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied."

Verwerende partij houdt wel degelijk rekening met advies van het Agentschap Natuur & Bos en onderzoekt daarbij de planologische bestemming in de bestreden beslissing. Verwerende partij kan er in alle redelijkheid van uitgaan dat het goed volledig in woongebied gelegen is

De bestreden beslissing bevat een concrete en omstandige motivering van de NGI-kaart en concludeert dat het goed volledig gelegen is in woongebied.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze motivering van de bestreden beslissing steunt op onjuiste gegevens of op een niet-correcte beoordeling van de gegevens. Het louter tegenspreken van deze vaststelling volstaat uiteraard niet.

Rekening houdend met de marginale toetsingsbevoegdheid van uw Raad, dient uw Raad dan ook te concluderen dat de verzoekende partijen geen overtuigende argumenten bijbrengen dat de verwerende partij de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft overschreden of dat zij de planologische bestemming kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Uit het bovenstaande volgt ook dat het negatieve advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dd. 20.06.2017 geen bindend advies is op grond van artikel 4.3.3. VCRO.

Er werd namelijk advies gevraagd aan ANB omdat de te verkavelen percelen gelegen zijn naast parkgebied. Zij vallen geenszins binnen dit bestemmingsgebied.

Het Agentschap dwaalt dan ook wanneer zij stelt:

"In de aanvraag werd geen rekening gehouden met de gewestplanbestemming parkgebied. Het perceelgedeelte dat in deze gewestplanbestemming ligt werd opgenomen in de bouwloten. Gelet dat het creëren van bouwloten geen invulling is van de gewestplanbestemming parkgebied kan het Agentschap voor Natuur en Bos niet akkoord gaan met de voorgestelde lotindeling. Het Agentschap voor Natuur en Bos is van oordeel dat de gewestplanbestemming parkgebied in een apart lot moet opgenomen worden. In de verkavelingsvoorschriften cliënte opgenomen te worden dat in een latere fase het lot M parkgebied niet mag opgesplitst worden in tuinloten."

Aangezien het te verkavelen perceel volledig in woongebied ligt, dient het advies van het agentschap niet te worden opgevolgd.

Het advies is daarom ook ten onrechte ongunstig. Er kan bijgevolg aan het advies van het Agentschap van Natuur & Bos worden voorbijgegaan

Wat betreft de opgeworpen toepassing van artikel 4.3.3. VCRO, stelt dit artikel:

(...)

Het advies dient echter een verplicht in te winnen advies zijn. in casu is dit niet het geval.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen bepaalt immers duidelijk wanneer aanvragen voor advies moeten voorgelegd worden aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Artikel 1, 9° van het besluit stelt dat advies verplicht dient te worden ingewonnen bij:

(...)

Slechts in bovenstaande gevallen dient verplicht advies te worden ingewonnen bij ANB. Geen van deze gevallen is van toepassing op het plangebied, zodat ook art. 4.3.3 VCRO niet kan worden ingeroepen.

Bovendien wordt geenszins een sectorale regel aangehaald om tot de weigering te beslissen, maar begeeft ANB zich volledig op het domein van de ruimtelijke ordening door te stellen dat het gewestplan niet wordt gerespecteerd. Het spreekt voor zich dat de vergunningverlenende overheid hier beter toe geplaatst is om hierover enige uitspraak te doen.

Er wordt dan ook correct voorbijgegaan aan het negatieve advies van het ANB, zonder dat de bestreden beslissing artikel 4.3.3. VCRO schendt.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel betwist de juistheid van de vaststelling dat de vergunde verkaveling volledig in woongebied ligt. De verzoekende partijen verwijzen naar het advies van 20 juni 2017 van ANB dat de bouwkavels gedeeltelijk in het aangrenzende parkgebied situeert. Volgens de verzoekende partijen is de verwerende partij op grond van artikel 4.3.3 VCRO door dat advies gebonden. Daaruit leiden zij ook de schending af van artikel 14.4.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

2.

Voor zover de verzoekende partijen de wettigheid betwisten van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel van 4 oktober 2017, waarvan de bestreden beslissing in de plaats gekomen is, is het middel onontvankelijk.

3.

Uit artikel 4.3.3, eerste lid VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag strijdig is met direct werkende normen binnen een andere sector dan de ruimtelijke ordening, of dat in een vergunning de nodige voorwaarden opgelegd moeten worden om te waarborgen dat de in het advies vastgestelde strijdigheid met de sectorale norm geremedieerd wordt.

Het in artikel 4.3.3 VCRO geregelde gezag komt toe aan een verplicht ingewonnen advies dat tot een strijdigheid van de aanvraag met direct werkende normen “binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening” besluit. Het advies van ANB voert aan dat de verkavelingsaanvraag in strijd is met de bestemmingsvoorschriften voor parkgebied. De verzoekende partijen vergissen zich klaarblijkelijk waar zij in de gewestplanvoorschriften normen “binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening” zien.

In zoverre zij zich op artikel 4.3.3 VCRO beroepen, voorzien de verzoekende partijen het middel van een onjuiste wettelijke grondslag.

Die onjuiste verwijzing neemt evident niet weg dat de voorschriften van een gewestplan verordenende kracht hebben. Die verordenende kracht staat of valt niet met het advies van ANB. Ontbeert het advies van ANB bindende kracht, dan heeft het wel de discussie geopend over de vraag in welke bestemmingszone de aangevraagde verkaveling komt te liggen.

Wat de verzoekende partijen, zoals in hun administratief beroepschrift, in het middel duidelijk aan de orde stellen, is de toets aan de bestemmingsvoorschriften van parkgebied, als onderdeel van het rechtmatigheidsonderzoek van de aanvraag, en de plicht van de verwerende partij om de ligging van de zonegrens aan een zorgvuldig onderzoek te onderwerpen. In hun verweer hebben zowel de verwerende als de tussenkomende partij die strekking van het middel begrepen en ten gronde gerepliceerd.

4.

De afwijzing van het bezwaar en het bijgevoegde bewijsmateriaal van de verzoekende partijen in administratief beroep dat de verkavelingsaanvraag de zonegrens met parkgebied overschrijdt, berust in de bestreden beslissing op een interpretatie van het gewestplan die uitgaat van een morfologisch aanknopingspunt op het plan, met name een talud dat ter hoogte van de betrokken percelen samenvalt met de achterste perceelgrens. Uitgaande van het uittreksel uit het gescande origineel van kaartblad 23/7 op schaal 1/10.000 overweegt de verwerende partij dat, hoewel de onderliggende NGI-kaart niet helemaal duidelijk is, de grens tussen het woon- en het parkgebied samenvalt met het toen al bestaande en op de NGI-kaart opgetekende talud. Daaruit leidt de verwerende partij af dat het de bedoeling van de ontwerpers van het gewestplan geweest is om het talud als zoneringsgrens tussen beide bestemmingsgebieden te nemen. Om die reden neemt de verwerende partij aan dat het te verkavelen goed volledig in woongebied ligt.

Zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing nochtans vaststelt, valt op de zwart-wit versie van het plan op dezelfde schaal het talud niet samen met de grens tussen woon- en parkgebied, en ligt de zoneringsgrens meer oostwaarts. Dat spreekt de interpretatie tegen dat het de bedoeling geweest zou zijn om de grens tussen beide bestemmingsgebieden met het talud te laten samenvallen. Volgens het uitvergroete plan op schaal 1/2.000 met weergave van de kadastrale percelen, dat zich in het administratief dossier bevindt, overschrijden de te verkavelen percelen de zonegrens met parkgebied. De verwerende partij betoogt in de antwoordnota dan wel dat er niet “louter” op een uitvergroting voortgegaan mag worden. De door haar uit het gewestplan afgeleide bedoeling om het talud als grens te nemen, berust in het licht van de vastgestelde discrepantie tussen de plannen op een wankelende grondslag waarop de verwerende partij niet kon steunen.

De vaststelling dat de vergunde verkaveling volledig in woongebied ligt, steunt niet op draagkrachtige motieven.

De verwerende partij voert nog tevergeefs aan dat de bestreden beslissing een voldoende afstand eist “tussen het wonen en het groengebied”. In zoverre zij daarmee bedoelt dat de bouwzone alleszins binnen het woongebied ligt, wordt er opgemerkt dat de tuinzone deelt in de residentiële, met de bestemming van parkgebied strijdige functie.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet wordt het rolrecht van het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging, bepaald op 2.100 euro, ten laste van de verwerende partij gelegd.

2.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Artikel 20/1, §1 van het Procedurebesluit bepaalt het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding op 700 euro. Met toepassing van artikel 20/1, §2, eerste lid van het Procedurebesluit wordt het basisbedrag met 20% verhoogd als het beroep tot vernietiging gepaard gaat met een vordering tot schorsing als vermeld in artikel 40, §1 of artikel 40, §2 van het DBRC-decreet.

De verzoekende partijen maken aanspraak op een basisrechtsplegingsvergoeding van 4.900 euro, vermeerderd met 980 euro vanwege de vordering tot schorsing, dat wil zeggen elk een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro.

De verzoekende partijen hebben gezamenlijk een beroep aangespannen dat een en hetzelfde geschil betreft, en werden door dezelfde advocaat bijgestaan. Er bestaat geen reden om aan elk van de verzoekende partijen een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen. Er is hen een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro verschuldigd, ieder voor een zevende.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba LOTEX is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 maart 2018, waarbij aan de tussenkomende partij een vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het verkavelen van een terrein in drie loten op de percelen gelegen te 1780 Wemmel, Bosch met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 297H, 302A en 303C.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht bepaald op 2.100 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ieder voor een zevende, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 december 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF