

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 december 2018 met nummer RvVb/S/1819/0361
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0803/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Rudi GHYSBRECHTS 2. mevrouw Isabelle LONGVILLE vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de cvba SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ ARRO ANTWERPEN 2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BRASSCHAAT vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Christophe SMEYERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 juli 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 april 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van de tweede tussenkommende partij van 29 december 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder de door de tweede tussenkommende partij gestelde voorwaarden voor het bouwen van 17 (lees: 16, zie voorwaarden) sociale koopwoningen en het aanleggen van wegenis op de percelen gelegen te 2930 Brasschaat, Nieuwe Heide 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nummers 68 B 4 en 68 A 4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 28 september 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 12 oktober 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 6 november 2018.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Jean-Christophe BEYERS, *loco* advocaten Floris SEBREGHTS en Christophe SMEYERS, voert het woord voor de tussenkomende partijen. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

1.

Op 15 mei 2014 verleent de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van 23 ééngezinswoningen in de zones F1, F2, F3 en F4 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Officierenvijk Maria-ter-Heide'.

De verwerende partij verwerpt het administratief beroep van de verzoekende partijen op 31 juli 2014 en verleent de vergunning opnieuw onder voorwaarden. De verzoekende partijen stellen bij de Raad een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging tegen deze beslissing. Het dossier is gekend onder het rolnummer 1415/0081/SA/3/0060.

De Raad verwerpt met een arrest van 10 februari 2015 (nummer S/2015/0016) de vordering tot schorsing en vernietigt de vergunning met een arrest van 28 maart 2017 (nummer RvVb/A/1617/0704). In uitvoering van vermeld arrest weigert de verwerende partij op 6 juli 2017 de gevraagde vergunning. Tegen deze herstelbeslissing wordt geen beroep ingesteld bij de Raad.

2.

De eerste tussenkomende partij dient op 11 september 2017 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van 17 sociale koopwoningen en het aanleggen van de wegenis" op de percelen gelegen te 2930 Brasschaat, Nieuwe Heide 1, als fase I van een groter te ontwikkelen geheel van groepswoningbouw.

De aanvraag omvat ook het vellen van bomen, met boscompensatievoorstel. Bij de aanvraag zijn ook nog een project-m.e.r.-screeningsnota en een op 29 augustus 2017 door het agentschap Onroerend Erfgoed bekrachtigde archeologienota gevoegd.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Officierenvijk Maria-ter-Heide', goedgekeurd op 22 maart 2007, in zone F voor groepswoningbouw en, meer in het bijzonder, in de 'zone woonerf' (F1) voor wat betreft de wegenis en in de 'zone voor aaneengesloten bebouwing' (F2) voor de ééngezinswoningen.

De percelen liggen ook binnen de bij ministerieel besluit van 29 april 2015 definitief aangeduide ankerplaats 'Militair erfgoed op de overgang van Scheldepolders naar Kempen in Stabroek, Kapellen, Brasschaat en Kalmthout'. Zij zijn tevens als relict opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Tijdens het eerste openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 september 2017 tot en met 27 oktober 2017, dienen de verzoekende partijen één van de 63 bezwaarschriften in. Tijdens het tweede openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 november 2017 tot en met 22 december 2017 omdat de bekrachtigde archeologienota niet fysiek raadpleegbaar was gesteld, dienen de verzoekende partijen één van de 283 bezwaarschriften in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 29 augustus 2017 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van Brasschaat adviseert op 10 oktober 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 3 november 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeenteraad van de gemeente Brasschaat keurt op 27 november 2017 de zaak der wegen goed. De eerste verzoekende partij vordert bij de Raad van State de vernietiging van deze beslissing (kenmerk G/A 224.348/X-17132).

De tweede tussenkomende partij verleent op 29 december 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder de volgende voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij:

“ ...

de voorwaarden volgend uit de voorwaardelijk gunstige adviezen worden gevolgd.

- De meest zuidelijke woning wordt niet mee vergund gezien deze zich mogelijks voor een klein gedeelte buiten de voorziene bouwstrook van de zone F2 van het RUP bevindt.

- Strikt te voldoen aan de voorschriften van het RUP inzake de afscheidingen en deze ook als dusdanig te onderhouden. De zone wordt beheerd en onderhouden door de eigenaars van de woningen cfr. de bepalingen van het RUP.

- De voorwaarden van het Agentschap Onroerend Erfgoed met betrekking tot de bekrachtiging van de archeologienota dienen strikt te worden nageleefd.

- De voorwaarden uit het advies van Agentschap voor Natuur en Bos dienen strikt te worden nageleefd. In het bijzonder:

- Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/17/0373/AN

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3967 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

- Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.

- De bosbehoudsbijdrage van € 20826,75 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Algemene opmerking soortenbesluit:

- Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

- Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - voor men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan voor de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn.

Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via bovenvermelde contactgegevens.

- De voorwaarden uit het advies van de gemeentelijke dienst Groen en Natuur dienen strikt te worden nageleefd. In het bijzonder dienen er zoveel mogelijk bomen worden bewaard om het groene karakter van de site te bewaren. Er dient echter een deskundig bomenonderzoek te worden uitgevoerd om te bepalen welke bomen op een duurzame wijze kunnen bewaard worden en dewelke moeten worden gerooid ten gevolge van de werkzaamheden. Hierin kunnen dan maximale boombeschermende maatregelen worden opgesteld en opgelegd om naar een maximaal duurzaam behoud van zoveel mogelijk bomen te komen. Met een bijkomende nieuwe bomenaanplant kan het groene karakter van de site ook bewerkstelligd worden. Sowieso zal ook een deskundig onderhoud van de te behouden boszone aan de orde zijn in het kader van toekomstig veilig recreatief gebruik.

- De voorwaarden uit het advies van de gemeentelijke milieudienst strikt na te leven. In het bijzonder wordt er op gewezen dat, indien er een bronbemaling nodig is voor de werken, hiervoor een omgevingsvergunning dient aangevraagd te worden. Als het debiet van het opgepompte water dat in de riolering terecht komt meer dan 10m³/u bedraagt dient de exploitant dit ook aan te vragen bij Aquafin. Gezien de schaal van dit project is te verwachten dat het opgepompte debiet aanzienlijk is. Men dient daarom uitgebreid te onderzoeken hoe wordt omgegaan met het opgepompte water.

- Het voorwaarden uit het advies van Brandweer Brasschaat dienen strikt te worden nageleefd.

- De voorwaarden uit het advies van Inter - Centrum voor Toegankelijkheid strikt na te leven

- De voorwaarden uit het advies van Eandis na te leven. In het bijzonder wordt er op gewezen dat Eandis stelt dat op deze locatie het onmogelijk is om het standaardvermogen te leveren via het bestaande laagspanningsnet. De afstand tot de bestaande middenspanningscabine is van die aard dat er een bijkomende distributiecabine dient ingepland. Hiervoor dient de bouwheer een lokaal ter onzer beschikking te stellen waarin de distributienetbeheerder de nodige apparatuur zal plaatsen om een nieuwe middenspanningscabine uit te rusten. Het lokaal ter onzer beschikking dient in de basisakte te worden opgenomen evenals de erfdienstbaarheden voor aanleg van de nutsleidingen. Voor aardgas is een netuitbreiding noodzakelijk.

- De voorwaarden uit het advies van CV Integan na te leven

- De aanvrager dient een bijdrage van 77 620,18 euro te betalen voor de uitvoering van de wegeniswerken.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 2 februari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 april 2018 om het beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de door de tweede tussenkomende partij gestelde voorwaarden.

Na de hoorzitting van 17 april 2018 verklaart de verwerende partij het beroep van de verzoekende partijen op 19 april 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder de door de tweede tussenkomende partij gestelde voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 12 april 2018 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering (...)

3. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

Omschrijving:

Het bouwen van 17 sociale koopwoningen en het aanleggen van de wegenis.

De rijwoningen aan de Nieuwe Heide vormen een collectief volume dat een afstand vormt ten opzichte van het woonerf door middel van voortuinen die 7m diep zijn. Het gebouwde volume dat daarop aansluit gaat 10m diep en kent een bouwhoogte van 8,8m tot aan dakrand.

Dit volume is verdeeld in 17 woningen die allen identiek zijn aan elkaar. De woningen tellen 3 bouwlagen en zijn opgebouwd overeenkomstig het concept van de bel-etage woning. Op het gelijkvloers bevindt zich een geïntegreerde carport met daaraan gekoppeld een inkomzone. Daarachter bevinden zich respectievelijk op 0,6m en 1,1m diepte een tuinberging en de eerste slaapkamer. De tuinberging is rechtstreeks gekoppeld aan de privatieve tuinen (ongeveer 21m diep) achter het bouwvolume door middel van een zacht glooiend natuurlijk talud dat tegelijk ook zorgt voor lichttoetreding in de slaapkamer. Door het verdiept bouwvolume t.h.v. de tuinberging en slaapkamer ontstaat een split level dat plaats geeft aan de leefruimte en keuken (niveau +1).

De toepassing van het split level geeft de leef-functies een bijzondere ruimtelijke kwaliteit. De leefruimte grenst aan de private tuin, weliswaar hoger gelegen maar beiden staan in verbinding door een buitentrap. Deze trap bevindt zich nog wel binnen de toegelaten bouwdiepte van 10m doordat het bouwvolume op de onderste twee niveaus deels teruggetrokken wordt en een soort van nis ontstaat waarin de buitentrap ondergebracht is. Tenslotte bevinden zich op het tweede niveau nog een badkamer en twee overige slaapkamers. Deze zijn gekoppeld door een centrale gang die net als één van de slaapkamers en de badkamer uitgaat op een (ontoegankelijk) groendak. Deze inham zorgt voor een royale lichtinval met tevens de nodige intimiteit aansluitend op de functies van baden slaapkamer. Om het groene karakter van de site eervol te bewaren worden zo weinig mogelijk bomen gekapt en dit enkel binnen de eerste 11m achter de woningen. Alle woningen zijn voorzien van een septische en regenwaterput.

De verschillende woningen in het plan vormen zowel functioneel als esthetisch een collectief geheel. De gevels zijn opgebouwd uit betonnen kaders met een houten invulling waardoor de schakeling als één geheel oogt. Verschillende openingen in de gevels zorgen voor een sculpturaal aanzicht vanaf de straatzijde.

De gevelmaterialen bestaan uit: prefabbeton elementen, zwart aluminium schrijnwerk, borstwering in gelaagd helder glas -houten panelen.

De hoofdrijweg aan de straat Nieuwe Heide wordt aangelegd in grijze betonklinkers, de 11 parkeerplaatsen in zwarte dubbelklinkers en afgeboord met witte enkelklinkers. Het is een rijweg voor alle verkeer zowel voor fiets- voet en motorverkeer. In een tweede fase worden ook woningen voorzien aan de zijde van de Kapellei. Dit behoort niet tot deze aanvraag. Uit de nota blijkt dat in 'het parkje tussen de twee fasen is er een wadi voorzien met buffer van circa 300 m3 en een 3-tal speeltoestellen en een wandelpad in uitgewassen beton. De bestaande bomen blijven zoveel mogelijk staan. Er zijn 5 plantvakken waar blokhagen worden voorzien met beuk.

Er is ook een nutszone voorzien van 1,50 m breed over heel de wijk om de nutsleidingen de opportuniteit te geven hun aanvoerleidingen in die strook aan te leggen.

Historiek:

- Onderwerp: vellen van een boom, Vergund - Beslist in eerste aanleg - College van Burgemeester en Schepenen — datum: 06/05/2013
- Onderwerp: bouwen van 23 ééngezinswoningen; Vergund onder voorwaarden - Beslist in beroep — Bestendige deputatie — voorwaardelijke vergunning datum: 31/07/2014; Beslissing vernietigd - Arrest Raad voor Vergunningenbetwistingen: datum: 28/03/2017; Nieuwe beslissing deputatie: 6/7/2017; geen vergunning wordt verleend.

(...)

5. ARGUMENTATIE BEROEPER

Rudi - Isabelle Ghysbrechts - Longville:

Hinder:

- aantasting woonkwaliteit
- Visuele hinder
- aantasting privacy
- verkeers- en parkeerhinder
- vrees wateroverlast
- waardeverlies woning door verlies aan groen

Argumentatie:

- foutieve project-mer-screeningsnota. In tegenstelling tot wat in de nota staat is het goed wel gelegen in een ankerplaats, een relictzone en een gebied dat voorkomt in de landschapsatlas. De aanvraag was dan ook foutief en onvolledig. Er diende dan ook opnieuw een openbaar onderzoek te worden georganiseerd. Het loutere feit dat het CBS ter zake zelf een beoordeling gemaakt zou hebben in haar beslissing omtrent de effecten op erfgoed, doet aan bovenstaande geen afbreuk.
- Aanvraag ent zich ten onrechte op het RUP "officierenwijk Maria-Ter-Heide". Het RUP diende onderworpen te worden aan een plan-MER, het RUP moet dan ook als onwettig te worden aanzien. Dit op basis van art. 159 van de Grondwet.
- Geen voorafgaande verkavelingsvergunning. Er worden wel 17 woningen voorzien op diverse kavels.
- Onverenigbaar met de voorschriften van het RUP. In zone F2, is zowel de meest noordelijke als de meest zuidelijke woning deels buiten de op het grafisch plan aangeduide zone gelegen. De meest zuidelijke woning zal ook binnen de zone F2 niet de minimumafstand van 3m respecteren tov het aangrenzende perceel. De woningen hebben ook een grotere diepte dan de toegelaten 10m, de trap ligt deels buiten deze zone. De voorwaarde, schrappen zuidelijke woning zoals door CBS voorgesteld, is geen beperkte wijziging en kan dus niet aanvaard worden.

Het RUP, zone F, moet als één project worden ontwikkeld. door nu enkel F2 te ontwikkelen doet men aan saucissioneren. Dit is mogelijks ingegeven door het niet kunnen uitvoeren van de wegenis wegens een burgerrechtelijke betwisting van eigendom. De brandweg, wandel en fietsweg deels zou worden aangelegd in de zone F2, dit is niet toegelaten. Afwijking cfr. 4.4.1. VCRO is hier niet mogelijk, het betreft wijzigen van bestemming.

- Onmogelijkheid om de vergunning uit te voeren. Noch de aanvrager, noch de gemeente is beschikt over alle eigendomsrechten om het project uit te voeren. In het bijzonder de verbindingsweg.
- Onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Zoals eerder gesteld is het RUP onwettig. Het betreft ook een suacissionering van een grotere deelzone waardoor de volledige beoordeling niet gemaakt kan worden. Nergens in de omgeving bestaat een rij van 17 aaneengesloten woningen. Mobiliteit zal een probleem zijn door te veel woningen op een te klein terrein. Op de plannen staan de bestaande bomen niet allen ingetekend terwijl het net de doelstelling is van deze zoveel mogelijk te behouden, dit is door de plannen niet te beoordelen.
- Onverenigbaar met de watertoets. Er worden niet voldoende maatregelen genomen om het schadelijk effect te remediëren.

(...)

8. OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd openbaar gemaakt.

Tijdens het openbaar onderzoek werden er 2 bezwaarschriften ingediend, waarin samengevat de volgende bezwaren worden aangehaald:

Tijdens het eerste gevoerde openbaar onderzoek door de gemeente werden er 63 bezwaarschriften ontvangen. Tijdens het tweede openbaar onderzoek werden er 293 bezwaarschriften ingediend.

- Aanvraag onvolledig tijdens openbaar onderzoek
- Aanvraag ent zich ten onrechte op het RUP "officierenwijk Maria-ter-Heide"
- Geen voorafgaandelijke verkavelingsvergunning
- Onverenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften
- Onverenigbaar met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- Onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening
- Bezwaren op basis van de structuurplannen (RSV, PRS, GRS)
- Bezwaren op basis van het RUP, In het RUP wordt over de mogelijkheid voor een beperkte verdichting met sociale huisvesting gesproken
- Bezwaren wat betreft het ingediende plan voor zone f2
- Wat betreft de resterende percelen 4-17 toont het plan ingetekende bomen binnen de tuinzones.
- Wat betreft de bouwstructuur presenteert zich een bouwkundige aberratie
- Betreffende de ingeplande bouwdensiteit van zones F2, F3 en F4 werden vanuit de geschillencommissie adviesopmerkingen rond bouwdensiteit geformuleerd.
- Hierbij ook de bedenking betreffende de deontologisch bevraagbare strategie om een bouwaanvraag nu in te dienen met een beperking tot zone F2.
- De nieuwe straat
- extra verkeersbewegingen, slechte mobiliteit
- gebrek aan inrijmogelijkheden
- geïnventariseerde wijk
- nergens aaneengesloten bebouwing
- behoud bosje

- *beter voorzien in kernversterking voorliggende woningen*
- *behoud bos in functie van leefkwaliteit*
- *geen noodzaak aan sociale koopwoningen*
- *geen ontsluiting naar Kapellei*

De inhoudelijke behandeling van de bezwaren wordt verder in dit verslag opgenomen.

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (kan worden gebracht) met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening (door het opleggen van voorwaarden).

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het op 22 maart 2007 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Officierenwijk Maria-ter-Heide' gelegen in een zone F voor groepswooningbouw.

Door de beroepende partij wordt geoordeeld dat er niet kan getoetst worden aan het RUP officierenwijk wegens de strijdigheid met artikel 159 van de Grondwet.

Artikel 159 van de Grondwet geldt voor de met rechtspraak belaste organen, niet voor organen van actief bestuur. De deputatie mag als vergunningverlenend bestuursorgaan de wettigheid van een RUP niet op eigen gezag beoordelen, tenzij wanneer het RUP wegens een flagrante onbetwistbare onwettigheid als onbestaande zou moeten worden beschouwd.

Ook de Raad van State staat een afwijking van dit principe toe, enkel wanneer het besluit zo grof onregelmatig is dat het als onbestaande moet beschouwd worden. (R.v.St., Artois, nr. 76.009, 30 september 1998; R.v.St., Artois, nr. 65.974, 22 april 1997; R.v.St., Kohner, nr. 40.449, 22 september 1992; R.v.St., nr. 29.560, 15 maart 1988, T.B.P., 1989, 192)

De onregelmatigheid moet derhalve zéér duidelijk en buitengewoon zijn.

Door de beroepende partij werden niet voldoende argumenten aangebracht om aan te nemen dat er in de procedure van het RUP een grove onregelmatigheid gebeurde dewelke zeer duidelijk en buitengewoon is.

De beroepende partij is van oordeel dat er een plan-mer noodzakelijk was voor de opmaak van het RUP, nochtans werd het RUP hiervoor nooit aangevochten of betwist door enige partij.

Artikel 13 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's bepaalt m.b.t. de inwerkingtreding van het decreet van 27 april 2007 het volgende:

"Het decreet van 27 april 2007 houdende wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbewoud en het natuurlijk milieu treedt in werking op 1 december 2007."

Met andere woorden een plan-MER plicht is pas van toepassing op ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de plenaire vergadering gehouden wordt na 1 juni 2008. Het betreffende RUP is reeds goedgekeurd op 22 maart 2007 en kent dus zeker een plenaire vergadering voor deze datum.

Gelet op bovenstaande dient geoordeeld dat de aanvraag wel degelijk dient geënt te worden op het RUP Officierenvijk.

Meer in het bijzonder is de aanvraag gelegen wat de gebouwen betreft in zone F2 en wat de voorliggende weg betreft in zone F1.

De voorschriften voor de zone F en in het bijzonder dan voor F1 en F2 luiden als volgt:

ZONE F: Groepswoningbouw

Algemene bepalingen

Ontwikkeling:

Het woonerf F1 en bouwzones F2, F3 en F4 worden als één project gerealiseerd.

Er wordt gestreefd naar een homogeniteit en uniformiteit naar concept en materialisatie van de volledige zone, naar architectuur en inrichting.

Het project voorziet dat het woonerf F1 en de bouwzones F2, F3 en F4 als één project gerealiseerd worden. Uit het voorgaande blijkt echter niet dat het woonerf F1 en de bouwzones F2, F3 en F4 aan de hand van één enkele aanvraag tot stedenbouwkundige of omgevingsvergunning moeten gerealiseerd worden.

Het RUP stelt niet expliciet dat alle zones in één aanvraag moeten worden aangevraagd, wel dat er een gezamenlijke realisatie moet zijn om te waken over een homogeniteit en uniformiteit naar concept en materialisatie van de volledige zone, naar architectuur en inrichting.

De thans voorliggende aanvraag vertrekt van het standpunt om het project als één geheel te realiseren. De aanvrager stelt dat de voorliggende aanvraag enkel de bouwzone F2 en een gedeelte van de ontsluitingsweg met parkje in het woonerf F1 aanvraagt, en nog niet de andere zones. De andere, nog te ontwikkelen zones moeten in de toekomst, bij een latere omgevingsaanvraag, de uniforme architectuurtaal van het initieel ontwerp volgen. Het is hoe dan ook duidelijk dat voor de ganse zone F (F1, F2, F3 én F4) een homogeniteit en uniformiteit naar concept, materialisatie, architectuur en inrichting van de volledige zone wordt gestreefd dat als één project gerealiseerd zal worden.

Er wordt niet ingezien wat de impact van het 'saucissioneren' van de aanvraag zou betekenen voor de aangrenzende bewoners. De modaliteiten van hoe en waar kan gebouwd worden liggen immers vast door middel van het RUP. Het is dus reeds van 2007 (goedkeuring RUP) duidelijk aan alle omwonenden waar en hoe er nog bijkomende woningen worden voorzien. Bovendien zal, zoals hierboven reeds geargumenteed, de toekomstige aanvraag op vlak van uniformiteit, concept, materialisatie en architectuur afgewogen worden tegen het huidige project. Er wordt dan ook niet ingezien welk voordeel voor de aanvrager en/of welk nadeel voor de omwonenden er precies zou gecreëerd worden waardoor de aanvraag niet in verschillende aanvragen kan ingediend worden.

Ook het openbaar domein zal als één geheel uitgewerkt worden. Heden wordt de voorliggende weg van zone F2 en het parkje tussen deze weg en de later aan te leggen zones F3 en F4 reeds voorzien. Niets wijst er ook maar op dat dit toekomstige project niet met dezelfde homogeniteit, uniformiteit, materialisatie en inrichting zal worden voorzien.

Deze beoordeling zal echter komen te liggen bij het toekomstige project aangezien pas dan de afweging kan gemaakt worden aangezien huidige aanvraag het eerste project betreft in deze projectzone.

De specifieke deelartikels gaan als volgt:

ZONE F1: Zone woonerf

a. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een woonerf

b. Concept

Het woonerf wordt een informele verblijfs- en speelruimte voor de buurt aansluitend op het Zegeplein. Deze straat wordt ingericht als woonerf om doorgaand verkeer te ontmoedigen.

C Inrichting

- *Aanleg:*

Het woonerf bestaat uit een afwisseling van verharde zones (tegels) en zones voor groenaanleg.

- *Verharding:*

Een verharde rijzone met een vrije doorgang voor autoverkeer in één richting (in de richting van de Kapellei) vormt een continuïteit binnen het woonerf. Langs deze restrook worden de bestaande garageboxen en de parkeergelegenheden van de nieuwe woningen ontsloten. Maximaal 70% van de oppervlakte van het woonerf mag verhard worden.

- *Bestaande bomen:*

Er worden zoveel mogelijk bestaande bomen geïntegreerd in het woonerf, voor zover zij het goed functioneren ervan niet beletten. In deze zone mogen bomen gerooid worden, er zal een compensatieformulier worden opgesteld volgens artikel 90bis van het bosdecreet. Bomen buiten de zone voor het woonerf mogen enkel omgehakt worden omwille van een geringe levensverwachting en het daaruit volgende veiligheidsprobleem.

- *Uitrusting:*

Op het woonerf kan meubilair (banken, bloembakken) worden geplaatst.

- *Bestaande garageboxen:*

De bestaande garageboxen integreren zich in de uniforme aanleg van het woonerf. (zie aanduiding op het verordenend grafisch plan: zone herinrichting)

De weg wordt aangelegd en ook ingericht als een woonerf en voldoet aldus aan de voorziene bestemming. Ook het concept zoals voorgeschreven wordt geëerbiedigd, aangezien er ook een informele verblijfs- en speelruimte wordt voorzien in de vorm van een klein speeltuintje met toestellen. Doorgaand verkeer is eveneens niet mogelijk, gelet op de breedte, dus is het wegenisontwerp conform het gekozen concept.

Er worden 5 plantvakken voorzien waar blokhagen met beuk in zullen worden geplant. De weg zelf wordt uitgevoerd in klinkers en aansluitend is zoals vermeld de informele verblijfs- en speelruimte. Het betreft dus een afwisseling van verharde zones en zones voor groenaanleg. Het voorzien van klinkers in de plaats van tegels is geen essentiële wijziging. Dit kan gezien worden als een afwijking op het materiaalgebruik, hoe beperkt dit ook is.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in artikel 4.4.1. §1. dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot de gebruikte materialen. De aanvraag voldoet aan de bepalingen van het artikel mits de afwijking wordt toegestaan.

Het RUP voorziet binnen de zone F1 dat een verharde rijzone met een vrije doorgang voor autoverkeer in één richting (in de richting van de Kapellei) die een continuïteit vormt binnen het woonerf. Langs deze rijstrook worden de bestaande garageboxen en de parkeergelegenheden van de nieuwe woningen ontsloten. In wezen voorziet het RUP dat via de woningen de ontsluitingsweg 'Nieuwe Heide' binnen zone F1 wordt bereikt via de Zegelei en wordt verlaten via de Kapellei. De aanvraag voorziet in zijn huidige vorm echter

dat de ontsluitingsweg 'Nieuwe Heide' binnen zone F1 worden bereikt langs de Zegelei, en ook weer verlaten langs de Zegelei. Er is voor autoverkeer niet voorzien in vrije doorgang in één richting, richting de Kapellei. De voorziene rijweg voor autoverkeer stopt immers op het einde van de aangevraagde woningen in de zone F2. Er is wel voorzien dat fietsers en voetgangers verder kunnen naar de rest van de zone F1 'woonerf', dat als gemeenschappelijke groenzone wordt aangelegd.

De aanvraag voldoet met andere woorden niet aan de bepalingen van het RUP wat dit aspect betreft.

Artikel 4.4.7. §2. VCRO bepaalt echter dat in een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuur of voorzieningen tot gevolg hebben.

De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen. Ze kan ook de regels bepalen op basis waarvan kan worden beslist dat niet door haar opgesomde handelingen toch onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen. De afwijking van de voorziene rijrichting van de ontsluitingsweg binnen de zone F1 en de afwijking van het inrichtingsvoorschrift door de ligging van de voet- en fietsverbinding in de zone F2 kan gezien worden als een handeling van algemeen belang met een beperkte ruimtelijke impact.

Uit artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering tot 'aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening' van 5 mei 2000 en latere wijzigingen blijkt immers dat onder andere

1° de aanleg, wijziging of uitbreiding van openbare fiets-, ruiter- en wandelpaden, en andere paden voor de zwakke weggebruiker;

2° de aanleg van gemeentelijke verkeerswegen met maximaal twee rijstroken die over een lengte van maximaal 1 kilometer afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften;

3° de wijziging of uitbreiding van gemeentelijke verkeerswegen tot maximaal twee rijstroken; kunnen gezien worden als handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Binnen de zone worden enkel de strikt noodzakelijke bomen geveld, bovendien werd er door het Agentschap Natuur en Bos een positieve beoordeling gegeven op het bijgevoegde boscompensatievoorstel.

Ook de bestaande garageboxen van de aangelanden worden in de aanvraag betrokken. Allen worden deze voorzien van een afdoende ontsluiting wat het gebruik ervan niet teniet doet.

➔ *Om alle bovenstaande redenen dient geconcludeerd te worden dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de voorschriften van zone F1 volgens de geldende bepalingen van het RUP.*

Zone F2

a. Bestemming

Deze zone is bestemd voor aaneengesloten bebouwing voor maximaal 17 ééngezinswoningen.

b. Concept

Deze woningen vormen samen een collectief volume vormen dat het Officierienpark op een duidelijke manier afwerkt

c. Inrichting

Voortuinstrook:

De bouwzone voor deze rijwoningen neemt een afstand van 7 meter ten opzichte van het woonerf.

Deze bouwvrije zone mag per woning enkel verhard worden waar geparkeerd wordt. Per woning mag hier 1 parkeerplaats worden gebruikt

De overige oppervlakte is een onverharde voortuin. De voortuinen kunnen onderling en van het woonerf worden afgescheiden door een muurtje van max. 60cm hoog in hetzelfde materiaal als de woning.

Bouwwolume: (zie aanduiding op het verordenend grafisch plan: bouwzone woningen)

De maximale bouwhoogte is 10,00m. De toegelaten bouwdiepte is 10,00m. (zie figuur 3)

Per woning moet zowel op het gelijkvloers als op de tweede verdieping minstens 40% van het gevelvlak aan het woonerf open blijven. Deze opening loopt minstens tot de helft van de bouwdiepte.

De berging voor tuinmateriaal en fietsen wordt geïntegreerd in het bouwwolume.

Alle woningen zijn grondgebonden, m.a. w. ze hebben allen een voordeur op het gelijkvloers en een tuin.

Het volume moet niet in één keer aaneengesloten volgebouwd worden, er kan ruimte gelaten worden om doorgroei van de woningen toe te laten.

De bestemming komt overeen, er wordt voorzien in 17 eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing. Zoals blijkt uit de voorschriften van het geldende RUP moeten deze woningen voorzien worden in een aaneengesloten bebouwing. Tegen het RUP werd geen verdere procedure ingesteld waardoor ook de aangelanden kennis hadden/hebben en zich akkoord hadden/hebben verklaard met dit bebouwingstype. Een RUP komt immers tot stand na een gedegen ruimtelijk onderzoek van de omgeving en na een volledige inspraakronde, zo ook dit RUP.

Ook aan het concept wordt voldaan door één collectief volume te voorzien, wat inderdaad de wijk op een duidelijke manier afwerkt.

De voortuinstrook heeft een diepte van 7m en past in het concept. Deze zone wordt verhard als toegang naar de carport in het bouwwolume van de woning. De verharding wordt voorzien in grasdals wat positief is gelet op het waterdoorlatende karakter van dit type verharding. De toegang naar de voordeur wordt dan weer verhard aan de hand van zogenaamde 'stepstones'. Ook hier is het positief effect dat deze verharding kan afwateren op het eigen terrein en hier infiltreren tussen de verschillende stepstones in.

De bouwstrook wordt aangegeven in de grafische plannen van de aanvraag, echter zonder te voorzien in de nodige maatvoering. Enkel de bouwdiepte is door samenlezing van het plan met de voorschriften duidelijk afgebakend en beperkt tot 10m.

De bouwzone, inclusief de buitentrap, is in tegenstelling tot wat de beroepende partij beweerd wel degelijk begrepen binnen de aangegeven 10m.

De laatste woning is niet vergunbaar en dient minstens uit de aanvraag geschrapt te worden.

Vanuit verschillende referentiepunten werd gemeten om de exacte ligging van de bouwstrook F2 te bepalen ten aanzien van de aanvraag. Er moet vastgesteld worden dat de meest Zuidelijke woning in de rij, de woning aansluitend met de Zegelei, buiten het bouwkader valt zoals vastgelegd in het grafisch plan van het RUP. Een afwijking op basis van artikel 4.4.1 VCRO is hier eveneens niet mogelijk aangezien het een afwijking betreft op de V/T index.

Artikel 4.3.1§1 VCRO laat dergelijke aanpassingen toe:

"...In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend óf hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

....

De aanpassing doet geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Door de schrapping komt er meer plaats vrij voor het milieu wat dan weer goed is voor de bescherming van de mens aangezien meer open ruimte behouden zal blijven. Ook komt het de goede ruimtelijke ordening ten goede want ten tijde van de opmaak van het RUP werd de goede ruimtelijke ordening terdege afgewogen en werd er tot de inplanting gekomen zoals weergegeven op het grafisch plan van het RUP. De bebouwing nu inkorten zodat deze binnen de vermelde bouwstrook blijft getuigt dan ook van goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan de verschillende bezwaren dewelke werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Enkele bezwaren waren van oordeel dat het een te groot volume was dat voorzien werd, dit wordt nu verkleind waardoor er tegemoet gekomen wordt aan deze bezwaren. Tenslotte hebben de wijzigingen geen betrekking op de schending van rechten van derden. Er wordt immers (deels) tegemoet gekomen aan de bezwaren van derden.

De aanpassing is ook beperkt het gaat hier slechts om 1/17de deel van de aanvraag ofwel 5,88% van het deel van de aanvraag voor het bouwen van de woningen. De aanvraag betreft ook nog de aanleg van de weg en de randinfrastructuur waardoor het percentage in het geheel van de aanvraag nog zal verlagen. In alle redelijkheid moet dan ook geoordeeld worden dat de wijzigingen beperkt zijn.

Aan de noordelijke zijde wordt de nieuwe trage wegenis en de brandweg eveneens aangelegd in de zone F2. Deze beperkte wegeaanleg en de brandweg zijn volgens verschillende eerdere uitspraken van de Raad voor Vergunningsbetwisting bestemmingsongevoelig. Door hun bestemmingsongevoeligheid kunnen zij dus evenzeer in de zone F2 worden aangelegd als in de zone F1. De wegenis werd reeds toegelicht in het luik van de bespreking van zone F1.

De bouwhoogte van de aanvraag is 8,8m en is dus lager dan de voorziene 10m. Hierdoor wordt ook (deels) tegemoet gekomen aan de bezwaren aangezien het volume door de verlaging van de bouwhoogte minder massief zal voorkomen, zoals gevreesd door enkele bezwaarindieners.

Zowel op het gelijkvloers, de carport, als op de 2de verdieping, ontoegankelijk groendak, wordt er een opening voorzien. Op de 2de verdieping bedraagt deze opening exact 40% van het gevelvlak en is deze meer dan de helft van de bouwdiepte. Op het gelijkvloers voldoet ook de (afgesloten) carport aan de bepalingen door eveneens exact 40% van het gevelvlak open te houden en in een diepte te voorzien dewelke meer bedraagt dan de helft van de bouwdiepte (5m). Dat deze carport wordt afgesloten is eveneens toegelaten in de voorschriften omtrent parkeren waar duidelijk een afgesloten carport als een mogelijkheid naar voren wordt geschoven.

De bergingen van het tuinmateriaal zijn voorzien op het gelijkvloers en in het bouwvolume van de woning.

De woningen hebben allen een deur op het gelijkvloers en voorzien in een tuin achter de woning, de woningen vallen dan ook binnen het begrip grondgebonden woningen zoals omschreven in het RUP.

De woningen worden in één aaneengesloten volume voorzien en worden reeds binnen het maximale volume voorzien. Dit zorgt voor een blijvende eenduidigheid en eveneens de uniforme aanpak van de zone F.

Parkeren:

De gelijkvloerse opening in het gevelvlak langs het woonerf wordt gebruikt als (afgesloten) carport.

Dit wordt toegepast zoals eerder reeds toegelicht.

Tuinen:

Binnen de eerste 11m achter de woningen mogen bomen gekapt worden. Er zal een compensatieformulier worden opgesteld volgens artikel 90bis van het bosdecreet. Daarachter wordt dit niet toegelaten, bomen mogen er enkel omgehakt worden omwille van een geringe levensverwachting en het daaruit volgende veiligheidsprobleem.

De aanvraag voorziet enkel in de eerste 11m na de woning in een kapping met goedgekeurd boscompensatievoorstel (zie advies ANB).

De laatste tuinzone zal dan ook als boszone behouden blijven.

Afscheidingen:

Waar de tuinen grenzen aan het openbaar domein kan een afsluiting worden voorzien door ongeknipte struikmassieven. Andere types afsluitingen zijn niet toegelaten.

Tussen twee privé-percelen zijn volgende afsluitingen toegelaten:

- 1. een gesloten (niet-transparante) afsluiting: maximaal 1,2m hoog*
- 2. een open (transparante) afsluiting: maximaal 1,8 m hoog*
- 3. een struikenmassief*

De mogelijke afsluitingen werden in huidige aanvraag nog niet weergegeven. Het is echter evident dat deze afsluitingen zich in de toekomst (bij oprichting) zullen moeten richten tot de bepalingen zoals opgenomen in het RUP.

d. Beleids- en beheersvoorschriften

De zone wordt beheerd en onderhouden door de eigenaars van de woningen

Dit voorschrift moet nageleefd worden maar heeft verder geen stedenbouwkundige impact op de huidige aanvraag.

➔ *Om alle bovenstaande redenen dient geconcludeerd te worden dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de voorschriften van zone F2 volgens de geldende bepalingen van het RUP.*

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke verordening afschermingen.

Het geldende RUP is van een latere datum dan deze verordening en legt specifieke eisen op aangaande de afschermingen binnen het plangebied dewelke zijn gekozen op basis van een terdege gevoerd onderzoek van de omgeving. Gelet op de gebiedsgerichte aanpak en gelet op de latere datum dienen de voorschriften van het RUP inzake afschermingen gerespecteerd te worden.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke verordening voortuinstroken.

Het geldende RUP is van een latere datum dan deze verordening en legt specifieke eisen op aangaande de voortuinstroken binnen het plangebied dewelke zijn gekozen op basis van een terdege gevoerd onderzoek van de omgeving. Gelet op de gebiedsgerichte aanpak en gelet op de latere datum dienen de voorschriften van het RUP inzake voortuinen gerespecteerd te worden.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke parkeerverordening.

De goedgekeurde parkeerverordening bepaalt dat er 1 parkeerplaats per sociale woongelegenheden dient voorzien te worden. Dit aspect wordt ook geregeld binnen de voorschriften van het RUP.

De aanvraag voldoet. Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien. Iedere woning beschikt over een carport.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Het advies van Inter - Centrum voor Toegankelijkheid met datum 19 september 2017 en referentie B17400/20170002482 is gunstig met voorwaarden en wordt eigen gemaakt.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.

Elke woning is voorzien van een hemelwaterput van 5000 liter en voorzien van herbruik van dit opgevangen hemelwater. De bebouwing wordt ook deels, insprong 2de verdieping, voorzien van een groendak. De bebouwing per woning bedraagt niet meer dan 60m² waardoor er geen infiltratievoorziening moet geplaatst worden.

Voor de wegenis wordt er nieuwe riolering voorzien in een gescheiden stelsel. Als infiltratiemogelijkheid werd er voorzien in een voldoende grote wadi.

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Door de beroepende partij wordt aangehaald dat de vergunning niet uitvoerbaar zou zijn omwille van eigendomsrechten.

Artikel 4.2.22.§1 VCRO is hierin nochtans zeer duidelijk:

"Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten,"

Discussies omtrent het eigendomsstatuut dienen bijgevolg beslecht te worden bij de bevoegde rechtbanken doch niet door de deputatie. Bovendien kan eigendom wisselen van eigenaar, indien momenteel niet alle eigendomsrechten tot de vergunningsaanvrager zou behoren kan dit voor aanvang van de vergunning mogelijks nog wel van toepassing zijn. De vergunning is dus niet per definitie onuitvoerbaar indien al zou blijken dat de vergunningsaanvrager op heden niet over alle eigendommen zou beschikken.

Door de beroepende partij wordt eveneens nog aangehaald dat de verkavelingsplicht geschonden zou zijn.

In deze aanvraag wordt er niet eerst een grond verdeeld in twee of meer kavels om vervolgens één of meer van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden. Er worden wel eerst 17 te bouwen woningen opgericht en deze worden pas verkocht nadat de oprichting voltooid is, d.w.z. nadat de woningen winddicht zijn.

Uit verschillende decretale bepalingen en parlementaire voorbereidingen blijkt duidelijk dat voor de situatie in casu geen verkavelingsvergunning vereist is. Dat in een situatie als deze waarvan sprake is in huidige aanvraag geen verkavelingsvergunning vereist is, wordt ook bevestigd in de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Wie tot doel heeft om de woningen, desnoods met aanleg van de wegenis, zelf te bouwen om ze pas nadien, elk afzonderlijk te verkopen, heeft geen verkavelingsvergunning nodig, maar een collectieve stedenbouwkundige vergunning.

De aanvraag is dan ook niet verkavelingsplichtig.

De aanvraag is verenigbaar met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt

de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

De aanvraag is in overeenstemming met de direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening / de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

De aanvraag tast de erfgoedwaarden van de omgeving niet aan.

De aanvraag is gelegen in een ankerplaats, bij ministerieel besluit dd. 29 april 2015 tot definitieve aanduiding van de ankerplaats Militair erfgoed op de overgang van Scheldepolders naar Kempen in Stabroek, Kapellen, Brasschaat en Kalmthout overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg.

Het algemeen belang dat de aanduiding verantwoordt, wordt door het gezamenlijk voorkomen en de onderlinge samenhang van de volgende intrinsieke waarden gemotiveerd. Voor het gebied in kwestie stelt het ministerieel besluit de historische waarde voorop van gebied:

Het Kamp van Brasschaat, in 1852 opgericht, vormt een gaaf bewaard en duidelijk herkenbaar samenhangend bouwkundig geheel. Het bestaat uit grote blokken militaire gebouwen en woningen, vaak in neotraditionele stijl en quasi allemaal opgericht langs rechte straten, conform de strakke maatschappelijke orde van de 19de eeuw. Tijdens het interbellum werden typische tuinenwijken aangelegd, bestaande uit grote tweewoonsten of kleinere vier woonsten in omhaagde tuinen, voor respectievelijk de getrouwde officieren en onderofficieren. In het Kamp bevindt zich tevens het oudste militaire vliegveld van België, daterend uit 1910. Dit is een van de oudste, nog steeds actieve, vliegvelden in Europa.

Daarnaast wordt ook de esthetische waarde vermeld:

Ook het Kamp van Brasschaat met gaaf bewaarde tuinenwijken en militaire dienstgebouwen is een esthetisch mooi bouwkundig geheel. De belevingswaarde wordt nog verhoogd door de gaaf bewaarde en duidelijk herkenbare militaire verdedigingsstructuren die het noorden van de ankerplaats van oost naar west doorkruisen en voor de nodige afwisseling zorgen.

Het militaire kamp heeft ook een ruimtelijk-structurerende waarde:

De grote ruimtelijk structurerende eenheden in de ankerplaats zijn (..) het militair domein, bestaande uit een militair kamp met aansluitend een duinlandschap met heide en vennen, in het oosten. Daarnaast zijn er een aantal sterk structurerende lineaire elementen aanwezig zoals de militaire verdedigingsinfrastructuur, bestaande uit een bunkerlinie en antitankgracht, die het noorden van de ankerplaats van west naar oost doorkruisen. In de grotere parken en domeinen structureren de aanwezige dreven en zichten de omgeving. De talrijke kasteelparken en de militaire forten en schansen vormen belangrijke bakens in het landschap.

De landschapsskenmerken die typisch zijn voor de ankerplaats, met inbegrip van de ruimtelijke kenmerken die eigen zijn aan de waarden zijn de volgende voor het gebied in kwestie:

6) Militair Domein Klein Schietveld en Kamp van Brasschaat:

a) Kamp van Brasschaat

8) Diksmuidelei. Zegelei en Luiklei

i. Grote landhuisachtige tweewoonsten voor officieren in grote begraasde tuinen daterend van 1921- 1922. Gebouwd in cottagestijl of neotraditionele stijl;

Naast de ligging in de ankerplaats, is het gebied ook opgenomen als relict in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (vaststelling is sinds 05-10-2009) als 'Kamp van Brasschaat' en in het bijzonder Bondgenotenlei 1-3, Diksmuidelei 1-29, 2-10, Halenlei 2, 6A-9D, Kamp (Kwartier West) zonder nummer, Luiklei 1-7, Ploegsebaan 271-277, Prinses Marie Josélei 1-5, 2-6, Ruiterschool 3, Zegelei 1-3, 2-24.

Het militair domein strekt zich uit over de gemeenten Brasschaat (dit is in het gehucht Maria-ter-Heide ten noorden van de gemeente), Kapellen, Kalmthout, Wuustwezel en Brecht.

De bouwplaats van de woningen bevindt zich net aan de rand van de ankerplaats en de relictzone. Er wordt niet geraakt aan de grote landhuisachtige tweewoonsten voor officieren die zo kenmerkend zijn voor de site. Het RUP, als uitvoering van het GRS, dat dateert van voor de definitieve aanduiding van de ankerplaats en de relictzone en houdt rekening met de voormelde kwaliteiten. Er werden zones en bijhorende voorschriften opgemaakt voor het openbaar domein, de collectieve opritten, de bestaande kavels, voor nieuwe kavels en aan de rand van het gebied werd de zone F voorzien voor groepswoonbouw. De voormelde waarden werden verwerkt in het RUP dat de basis vormt van de voorliggende aanvraag.

De erfgoedwaarden worden door deze aanvraag niet teniet gedaan, het betreft een weloverwogen invulling aan de rand van de ankerplaats en relictzone wat tot stand is gekomen na een terdege gebiedsgericht onderzoek (RUP).

De aanvraag wijkt op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO).

Dit werd reeds uitvoerig toegelicht in het luik van de toetsing aan het RUP Officierenwijk.

De aanvraag omvat wegeniswerken waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft. De gemeenteraad heeft een gunstige beslissing genomen over de zaak van de wegen (artikel 4.2.25 VCRO).

Het project zal geen aanzienlijke effecten hebben op het milieu.

Op 29 april 2013 is het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-MER-besluit, maar geldt wel als een 'stadsontwikkelingsproject' zoals opgenomen in de lijst gevoegd als bijlage 11 van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Bijgevolg dient de aanvraag door de vergunningverlenende overheid te worden gescreend. Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten,

aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Voor de aanvraag is een project-mer-screening noodzakelijk. De aanvrager heeft een project mer-screening toegevoegd.

De aanvrager concludeert in zijn project-m.e.r.-screening dat rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bovenstaande analyse, er blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

De project-MER-screening van de aanvrager is evenwel gebrekkig op het gebied van de mogelijke milieueffecten op het landschap. De aanvrager geeft geen melding van het feit dat het gebied zowel in ankerplaats als een relictzone is gelegen. Hoewel de aanvrager dit aspect blijkbaar onvoldoende heeft onderzocht, heeft zowel in eerste aanleg, de gemeente, als in beroep, de provincie, kennis van de ligging van het aangevraagde in deze ankerplaats en relictzone en is het duidelijk wat de impact van de werken op het landschap zijn.

Conform Artikel 4.7.14/1. VCRO onderzoekt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de project m.e.r.-screeningsnota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

In casu zijn de aangevraagde plannen voldoende duidelijk om de impact op het landschap in te schatten. De bouwplaats van de woningen bevindt zich net aan de rand van de ankerplaats en de relictzone. Er wordt niet geraakt aan de grote landhuisachtige tweewoonsten voor officieren die zo kenmerkend zijn voor de site. Het RUP, als uitvoering van het GRS, dat weliswaar dateert van voor de definitieve aanduiding van de ankerplaats en de relictzone, houdt wel rekening met de erfgoedkwaliteiten zoals opgenomen in het ankerplaats en de relictzone. Er werden zones en bijhorende voorschriften opgemaakt voor het openbaar domein, de collectieve opritten, de bestaande kavels, voor nieuwe kavels en aan de rand van het gebied werd de zone F voorzien voor groepswoningbouw. De voormelde waarden werden verwerkt in het RUP dat de basis vormt van de voorliggende aanvraag.

Op basis van voormelde kan besloten worden dat voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Er worden lasten (conform artikel 4.2.20 VCRO) met betrekking tot de nutsvoorzieningen verbonden aan de vergunning.

De nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente werden om advies verzocht.

Uit het advies van Eandis en Integan blijkt dat het wenselijk is om lasten met betrekking tot de verwezenlijking van nutsvoorzieningen te verbinden aan een eventuele vergunning. Dit advies dient bijgevolg strikt te worden nageleefd.

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

Er werd een goedgekeurd voorstel voor boscompensatie bij de aanvraag gevoegd.

Met toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 is de houder van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning voor beboste terreinen verplicht om de ontbossing te compenseren.

Het boscompensatievoorstel werd goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos op voorwaarde dat er aangepaste compensatiemaatregelen worden uitgevoerd.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient bijgevolg strikt te worden nageleefd.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemrelief, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een RUP. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.

Dat de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan geacht worden de criteria van goede ruimtelijke ordening weer te geven, wordt ook bevestigd in de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

In het RUP werd onder andere reeds bepaald dat er 17 woningen kunnen opgericht worden in de zone F2, deze van de aanvraag. Bij de opmaak van het RUP werd dan ook de draagkracht van de omgeving reeds bestudeerd en kwam men tot deze vaststelling.

Vermits de aanvraag het aantal woningen beperkt tot het voorziene aantal woningen in het RUP, voldoet de aanvraag aan de 'goede ruimtelijke ordening' dat ook de mobiliteitsimpact in zich draagt. De woningen beschikken ieder over een afzonderlijke parkeerplaats, zoals voorzien in het RUP.

Het feit dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP voorzien in de bouw van maximaal 17 woningen in de zone F2, impliceert verder dat ook de ontbossing- en de eventuele visuele hinder die dit zich meebrengt, alsook andere vormen van hinder zoals privacy-hinder, elementen betreffen die reeds bij de opmaak van het RUP werden beoordeeld.

Tenslotte staat in de stedenbouwkundige voorschriften ook duidelijk aangegeven waar (onder bepaalde voorwaarden) bomen mogen worden gerooid. De gemeente heeft dus reeds bij de opmaak van het RUP 'Officierenwijk' geoordeeld dat de ontbossing die met de

oprichting van maximaal 17 woningen in de zone F2 gepaard gaat, geen overmatige (visuele) hinder met zich meebrengt met de omgeving.

BESLUIT

Artikel 1 — Het beroep van Rudi - Isabelle Ghysbrechts - Longville, belanghebbende derde, tegen het besluit van 29 december 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Brasschaat, waarbij de vergunning tot het bouwen van 17 sociale koopwoningen en het aanleggen van de wegenis voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Nieuwe Heide 1, afdeling 1, sectie H, nrs. 68 B 4, 68 A 4, wordt niet ingewilligd.

Het beroep van Hofmans-Stalmans, belanghebbende derde, tegen het besluit van 29 december 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Brasschaat, waarbij de vergunning tot het bouwen van 17 sociale koopwoningen en het aanleggen van de wegenis voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Nieuwe Heide 1, afdeling 1, sectie H, nrs. 68 B 4, 68 A 4, wordt onontvankelijk verklaard.

Het beroep van Baeyens - Hendrickx, belanghebbende derde, tegen het besluit van 29 december 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Brasschaat, waarbij de vergunning tot het bouwen van 17 sociale koopwoningen en het aanleggen van de wegenis voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Nieuwe Heide 1, afdeling 1, sectie H, nrs. 68 B 4, 68 A 4, wordt onontvankelijk verklaard.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van brasschaat d.d. 29/12/2017.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 28 september 2018 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad heeft hen dat met een beschikking van 12 oktober 2018 toegestaan. Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien 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.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De ontvankelijkheid van de voorliggende vordering wordt niet betwist. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten de hoogdringendheid als volgt uiteen:

“ ...

III.A. HOOGDRINGENDHEID

1.

Uw Raad heeft al meermaals in zijn rechtspraak bevestigd dat een verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept op grond van art. 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en art. 56, §1, 2° en art. 57, 1° Procedurebesluit in haar verzoekschrift, een uiteenzetting dient te geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Op een verzoekende partij rust de bewijslast om op concrete wijze, met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen. De verzoekende partij zal dus moeten aantonen dat, mocht zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zal worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met ernstige ongemakken of nadelen. Deze nadelige gevolgen moeten bovendien hun exclusieve oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

- **Welbepaalde schade van zekere omvang en ernstige ongemakken of nadelen**

2.

De bestreden beslissing voorziet in het oprichten van maar liefst 16 sociale koopwoningen (nu er als voorwaarde in de bestreden beslissing werd opgelegd dat de meest zuidelijke woning uit de aanvraag geschrapt moest worden) in de subzone F2 en het aanleggen van een nieuwe wegenis deels in subzone F1 van het RUP “Officierenwijk Maria-ter-Heide”. De aanvraag situeert zich op percelen die grenzen aan de achtertuin en gelegen zijn in de onmiddellijke nabijheid van verzoekende partijen.

[grafisch plan RUP]

Onderstaand wordt een recente luchtfoto gevoegd waaruit blijkt dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft momenteel nog volledig bebost en groen zijn. Vanuit hun woning hebben de verzoekende partijen uitzicht op al dit groen.

[afbeelding]

Dit aanwezige groen zal door de uitvoering van de bestreden beslissing verdwijnen. Dit groen maakt thans niet alleen het zicht uit vanuit de woning van de verzoekende partijen, maar vormt tevens een buffer tussen de woning van de verzoekende partijen en de bebouwing die voorkomt langsheen de Bredabaan. In dat opzicht fungeert het groen ook als een geluidsbuffer voor het verkeer van de drukke Bredabaan.

Door de uitvoering van de bestreden beslissing verdwijnen diverse waardevolle bomen en dus ook het uitzicht van verzoekende partijen en de aanwezige buffer. Het groene karakter van de omgeving zal dan ook onmiddellijk verdwijnen waardoor de woon- en leefkwaliteit van de verzoekende partijen ernstig wordt aangetast.

Onmiddellijk na het verwijderen van het groen zal er een aanvang genomen kunnen worden met de ruwbouwwerken. Van zodra hiermee een aanvang wordt genomen, wijzigt ook de volledige waterhuishouding van het gebied door de toename van de verharde oppervlakte. In de middelen zetten de verzoekende partijen afdoende uiteen dat de watertoets niet naar behoren is uitgevoerd. Door de toename van de verharde oppervlakte en de inpassing van de wadi zullen verzoekende partijen ook wateroverlast ondervinden.

Hogerstaand wordt aangetoond dat de uitvoering van de bestreden beslissing nadelen teweeg brengt die dermate ernstig en zwaarwichtig zijn dat ze de schorsing van de bestreden beslissing kunnen verantwoorden.

- Resultaat van de vernietigingsprocedure komt te laat

3.

Eens de werken aanvangen zal de uitkomst van een vernietigingsprocedure geen soelaas meer kunnen brengen. De hoger vermelde nadelen zullen zich voltrekken binnen de termijn die korter is dan deze die nodig is om de vernietigingsprocedure te doorlopen. Zeker het verwijderen van het groen kan op enkele dagen plaatsvinden eens een uitvoering wordt genomen met de vergunning.

Er is tot op heden geen start der werken gemeld. Gelet op het ontbreken van een melding start der werken hebben de raadslieden van de verzoekende partijen rechtstreeks gepolst bij de vergunninghouder of zij de uitvoering der werken zou willen verdagen tot na afloop van de opgestarte vernietigingsprocedure (stuk nr. 3).

Hierop mocht evenwel geen antwoord bekomen worden.

Het lijkt dan ook hoogst onwaarschijnlijk dat de vergunninghouder de uitkomst van een vernietigingsprocedure zal willen afwachten nu het doorlopen van een vernietigingsprocedure al snel twee jaar in beslag neemt.

In elk geval kan het loutere feit dat de vergunninghouder in casu nog geen aanvang heeft genomen met de uitvoering van de bestreden vergunningsbeslissing niet volstaan niet om de vordering tot schorsing van de verzoekende partijen af te wijzen. Uw Raad heeft reeds eerder opgemerkt dat een verzoekende partij de uitvoeringsplanning niet in de hand heeft en dat er ter zake geen onredelijke bewijslast van hem kan worden verwacht:

De doelmatigheid van een vernietigingsprocedure hangt af van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de aanvang en snelheid van uitvoering van de vergunning. De verzoekende partij heeft noch het een, noch het ander in de hand. Van haar kan en mag geen onredelijke bewijslast

worden gevraagd. In tegenstelling tot wat de verwerende partij meent, hoeft zij dan ook niet noodzakelijk te wachten op de vaststelling van de effectieve aanvang van de werken en haar vordering moet niet als voorbarig afgedaan worden. De verzoekende partij overtuigt van de wenselijkheid van een uitspraak bij hoogdringendheid. (RvVb. nr. RvVb/S/1718/0866 van 15 mei 2018)

Het zou onredelijk zijn om te verwachten dat verzoekende partijen de aanvang der werken zou moeten afwachten nu op dat ogenblik mogelijks zelfs een gewone schorsing (die ongeveer een zestal maanden in beslag neemt) te laat zou kunnen komen, in casu zeker voor wat het verwijderen van het groen betreft.

Op basis van al het bovenstaande moet dan ook besloten worden dat verzoekende partijen wel degelijk aannemelijk maken dat het resultaat van de procedure tot vernietiging te laat zal komen om de door hen geschetste nadelige of schadelijke gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te voorkomen.

4.
Er is sprake van een hoogdringendheid.
...

2.
De tussenkomende partijen antwoorden als volgt:

“...
24. Een zaak is dus alleen maar hoogdringend wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel ernstige ongemakken een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer de nadelige gevolgen niet kunnen worden opgevangen binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure. (RvVb, nr. S/1516/0829, 22 maart 2016, inzake Peeters e.a.)

25. Het feit dat een vergunninghouder de werken kan starten, kan op zich geen verantwoording uitmaken voor de toepassing van de procedure bij hoogdringendheid. Dit blijkt uit een arrest van Uw Raad van 13 oktober 2015 waarin ter zake het volgende werd overwogen:

“Het feit dat een vergunninghouder de werken kan en zal starten en het resultaat van de procedure bij de Raad niet zal afwachten, kan op zich geen verantwoording uitmaken voor de toepassing van de procedure bij hoogdringendheid. Het komt aan een verzoekende partij toe om te overtuigen dat dit gegeven, samen met de persoonlijke en ernstige gevolgen die de uitvoering van de werken zal teweegbrengen, een hoogdringende behandeling noodzaakt.” (RvVb, nr. S/1516/0110, 13 oktober 2015, inzake Eeckhout; zie voor een gelijkaardig geval RvVb, nr. S/1516/0071, 6 oktober 2015, inzake Fraiponts e.a.)

26. In een arrest van 18 oktober 2016 heeft Uw Raad dit standpunt nogmaals bevestigd. Meer bepaald heeft Uw Raad dit in het bewuste arrest als volgt verwoord:

“Het enkele feit dat een verleende vergunning uitvoerbaar is, volstaat niet om aan te nemen dat een hoogdringende behandeling wenselijk en noodzakelijk is.” (RvVb, S/1617/0175, 18 oktober 2016, inzake De Muylder)

27. Dit alles betekent dus dat verzoekende partijen moeten aantonen dat, indien zij de vernietigingsprocedure zouden moeten afwachten, zij met een welbepaalde schade van een zekere omvang of met ernstige ongemakken of nadelen zouden geconfronteerd worden. Bovendien moeten deze ernstige ongemakken hun exclusieve oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van bestreden vergunningsbeslissing.

→ Hierna zullen tussenkomende partijen aantonen dat niet aan deze hoogdringendheidsvereiste voldaan is.

V.2.2. Geen hoogdringendheid !

28. Waar verzoekende partijen de vermeende hoogdringendheid trachten te onderbouwen aan de hand van de uitvoerbaarheid van de aan eerste tussenkomende partij verleende stedenbouwkundige vergunning, wensen tussenkomende partijen te benadrukken dat de **loutere uitvoerbaarheid niet volstaat om aan te nemen dat een hoogdringende behandeling wenselijk en noodzakelijk is**. Ter ondersteuning hiervan verwijzen tussenkomende partijen naar de hierboven toegelichte rechtspraak van Uw Raad die ter zake voor zich spreekt.

29. Verder stellen verzoekende partijen dat zij door de uitvoering van de thans bestreden beslissing nadelige gevolgen zouden ondervinden. Zo stellen verzoekende partijen o.m. dat zij hun uitzicht op het thans aanwezige groen zullen verliezen.

30. Ter weerlegging van dit standpunt van verzoekende partijen wensen tussenkomende partijen op te merken dat verzoekende partijen in het gedinginleidend verzoekschrift **uitsluitend een luchtfoto** voegen, **zonder concreet aannemelijk te maken over welk uitzicht zij thans beschikken**.

Dit is niet zonder belang aangezien het ontbreken van nadere gegevens omtrent het uitzicht waarover verzoekende partijen beschikken één van de hoofdzakelijke redenen vormde waarom Uw Raad de vordering tot schorsing die verzoekende partijen hadden ingesteld tegen de (inmiddels vernietigde) beslissing van 31 juli 2014 heeft verworpen. In het arrest van Uw Raad van 10 februari 2015 met nummer S/2015/0016 staat meer bepaald het volgende te lezen:

“De verzoekende partij heeft in haar inleidend verzoekschrift weliswaar enkele luchtfoto’s opgenomen maar aan de hand van deze foto’s kan de Raad niet nagaan wat haar actuele uitzicht is en in welke mate de uitvoering van de bestreden beslissing dit uitzicht dermate zal verstoren dat er sprake is van een ernstig nadeel dat bovendien moeilijk te herstellen is. De bewijslast met betrekking tot het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel rust in de eerste plaats op de verzoekende partij. Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier en de door de partijen neergelegde stukkenbundels ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren of bevestigd te zien op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend geschorst zou kunnen worden. Deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verwerpen.” (eigen accentuering)

31. Het concretiseren van de nadelige gevolgen dewelke men vreest te zullen ondervinden, is in deze eens te meer noodzakelijk aangezien de site waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft zowel volgens het gewestplan en het gRUP ‘Officiërenwijk’ een woonbestemming heeft. In dergelijke gebieden mag, conform de rechtspraak van Uw Raad, namelijk een grotere tolerantie worden verwacht alvorens er sprake kan zijn van een

radicale ingreep in hun leefomgeving en woongenot. Zo dienen de bewoners meer bepaald **rekening te houden met hinder die nu éénmaal inherent is aan een dergelijke zone** en hebben zij gelet op deze ligging van de bewuste percelen in woongebied in een dorpskern **geen exclusief recht op een uitgestrekt uitzicht en een groene omgeving.**

32. Dit laatste wordt ook bevestigd in de rechtspraak van Uw Raad. (RvVB, nr. S/2011/0100, 23 augustus 2011, inzake X/Deputatie van de Provincieraad van Vlaams-Brabant; RvVB, nr. S/2011/0090, 2 augustus 2011, inzake X/Deputatie van de Provincieraad van West-Vlaanderen). Zo stelde Uw Raad in het reeds hierboven geciteerde arrest van 10 februari 2015 met nummer S/2015/0016 waarbij de vordering tot schorsing van de, inmiddels vernietigde stedenbouwkundige vergunning van 31 juli 2014 werd verworpen het volgende:

“Voorgaande overwegingen kunnen voorts niet los gezien worden van de vaststelling dat zowel de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft als de woning van de verzoekende partij, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In een dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden met betrekking tot hinder eigen aan een dergelijke omgeving.

Er zal bijgevolg **pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder verondersteld mag worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.** De verzoekende partij toont dat niet aan en laat evenzeer na aan te duiden of de ingeroepen nadelen een gevolg zijn van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op zich dan wel inherent zijn aan de bestemming van het gebied.” (eigen accentuering)

33. Dit arrest betreft overigens geen alleenstaand geval. Ook in eerdere rechtspraak heeft Uw Raad dit standpunt ingenomen. Zo staat in een arrest van 23 augustus 2011 het volgende te lezen:

“De verzoekende partijen hebben geen exclusief recht op een uitgestrekt uitzicht en een groene omgeving. Het bestreden project ligt gedeeltelijk in woongebied en de percelen tegenover en naast dat van de verzoekende partijen liggen allemaal in woongebied. De verzoekende partijen dienen derhalve rekening te houden met hinder die inherent is aan een dergelijke zone.” (RvVB, nr. S/2011/0100, 23 augustus 2011, inzake X/Deputatie van de Provincieraad van Vlaams-Brabant).

34. Dit alles wordt ook bevestigd in de rechtspraak van de Raad van State. De Raad van State stelt immers duidelijk dat **de nadelen van lichtinval, zon, uitzicht en privacy en de aanspraken die een verzoeker hierop maakt, dienen beoordeeld te worden in functie van de bestemming van het gebied waarin het perceel zich bevindt** (R.v.St. nr. 162.939 van 28 september 2006 inzake Robert) **en dat van iemand die ervoor opteert om zich binnen een bepaald gebied te vestigen een veel grotere tolerantie mag verwacht worden ten aanzien van hinder die logischerwijze uit deze bestemming voortvloeit.** (R.v.St. nr. 137.124 van 9 november 2004 inzake Le Couter; R.v.St. nr. 42.393 van 24 maart 1993 inzake Verhaege)

35. De hierboven besproken rechtspraak van Uw Raad en van de Raad van State is naadloos te transponeren naar huidig dossier. De eigendom van verzoekende partijen is

immers niet alleen gelegen in woongebied conform het gewestplan, maar deze woonbestemming werd naderhand nog bevestigd in het gRUP 'Officiërenwijk'.

36. Deze ligging van de bewuste percelen heeft m.a.w. tot gevolg dat verzoekende partijen des te concreter aannemelijk moeten maken dat zij welbepaalde schade van zekere omvang en ernstige ongemakken of nadelen ondervinden. Hetzelfde geldt voor de overige nadelige gevolgen (vermeende wateroverlast,...) die verzoekende partijen menen te zullen ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

*37. Aangezien deze **vermeende nadelige gevolgen niet op afdoende wijze worden geconcretiseerd** en verzoekende partijen zich beperken tot een zeer vage uiteenzetting van de vermeende hoogdringendheid, is aan één van de grondvoorwaarden om tot schorsing van de bestreden beslissing over te gaan niet voldaan.*

→ De vordering tot schorsing moet bijgevolg worden verworpen als zijnde ongegrond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Een verzoekende partij dient daarom concreet en met voldoende precisie aan te duiden waarom de nadelige gevolgen die zij aanvoert tot een hoogdringende behandeling van de zaak nopen en waarom het normale procedureverloop van de vordering tot vernietiging hierop haaks zou staan.

2.1.

Als nadelige gevolgen die zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen wijzen de verzoekende partijen op een verminderde woon- en leefkwaliteit. Het rooien van de bomen / het bos waarop zij thans uitzicht hebben (een uitzicht dat ernstig zal worden aangetast) impliceert het verdwijnen van de natuurlijke geluidsbuiter voor het druk verkeer op de Bredabaan en zal, in combinatie met de vergunde bouwwerken, een voor de verzoekende partijen nadelige invloed op de waterhuishouding hebben. Wat dit laatste betreft, verwijzen de verzoekende partijen naar hun middelen waarin zij de wettigheid van de in de bestreden beslissing doorgevoerde watertoets ter discussie stellen.

2.2.

De Raad is evenwel van oordeel dat de verzoekende partijen de door hen gevreesde nadelige gevolgen als te evident aannemen en hebben nagelaten om deze in het licht van artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet daadwerkelijk te concretiseren en voor de Raad aanschouwelijk te maken. De uiteenzetting van de verzoekende partijen mist, mede gelet op het ontbreken van enig dienstig stuk, dan ook elke pertinentie. De door de verzoekende partijen neerlegde, en naar eigen zeggen actuele luchtfoto, volstaat alvast allerminst. Wat dit laatste betreft, maakt de Raad reeds een gelijkaardige opmerking in zijn arrest van 10 februari 2015 (nummer S/2015/0016) waarbij de vordering tot schorsing van de verzoekende partijen werd verworpen in het kader van de vorige procedure (1415/0081/SA/3/0060).

De omstandigheid dat de vergunningsbeslissing die wordt bestreden (mede) het rooien van een bos / bomen tot voorwerp heeft, impliceert niet dat elke vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging ervan per definitie hoogdringend is en dat de verzoekende partijen in voorkomend geval van hun stelplicht zouden zijn ontheven. Van de verzoekende partijen wordt nog altijd verwacht dat zij de impact, omvang en waarachtigheid van de nadelige gevolgen die vreezen te zullen ondergaan met de nodige precisie omschrijven.

De verzoekende partijen verliezen hierbij evenzeer uit het oog dat de kwestieuze nadelige gevolgen bovendien moeten voortvloeien uit de bestreden beslissing op zich. De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen nalaten de door hen gevreesde nadelige gevolgen concreet te betrekken op de bestreden beslissing en abstractie maken van de omstandigheid dat de door hen gevreesde nadelige gevolgen in wezen voortvloeien uit de bestemmingsvoorschriften zoals vervat in het vigerende ruimtelijk uitvoeringsplan dat zij niet hebben aangevochten.

In elk geval wenst de Raad op te merken dat, zoals de verzoekende partijen ten onrechte lijken aan te nemen wanneer zij verwijzen naar hun middel(en) betreffende de watertoets, dat de gebeurlijke onwettigheid van de bestreden beslissing op zich, minstens niet zonder meer, tot de hoogdringendheid kan doen besluiten.

3.3.

Ook de loutere vaststelling dat de bestreden beslissing uitvoerbaar is (geworden) volstaat niet om aan te nemen dat de vereiste hoogdringendheid voorhanden is. Noch de doorlooptijd van de procedure ten gronde, noch de omstandigheid dat de eerste tussenkomende partij kennelijk niet heeft gereageerd op, de vraag van de verzoekende partijen wanneer zij de werken zou aanvangen, kan in het licht van de voorgaande vaststellingen en de concrete elementen waarop de Raad vermag acht te slaan, relevant worden genoemd.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 december 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER