

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 191.452 van 16 maart 2009  
in de zaak A. 190.529/X-13.975.**

In zake : Petrus KERSTENS,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat K. ERARD,  
kantoor houdende te 1703 SCHEPDAAL,  
Oudstrijdersstraat 30

tegen :

1. de gemeente OVERIJSE,  
die woonplaats kiest bij  
advocaten H.-K. CARÊME en G. DE DONCKER,  
kantoor houdende te 3001 HEVERLEE,  
Industrieweg 4, bus 1,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse  
regering,  
dat woonplaats kiest bij  
advocaat Ph. DECLERCQ,  
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,  
J.P. Minckelersstraat 33.

---

**DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,**

Gezien het enig verzoekschrift dat Petrus KERSTENS op  
1 december 2008 heeft ingediend, en waarin hij de schorsing van de  
tenuitvoerlegging vordert van :

1. het besluit van 15 september 2008 van het college van burgemeester en  
schepenen van de gemeente Overijse waarbij aan Jan BUCKINX voor de  
b.v.b.a. Bureau Jan BUCKINX de vergunning wordt verleend voor het  
verkavelen van percelen gelegen te Overijse, Olmengaarde/Genvalstraat,  
kadastraal bekend sectie O, nrs. 86/b/11/e, 86/c/11 (recente kadastrale  
nrs. 87/m/2 en 87/l/2);
2. het aan het voormelde besluit voorafgaand eensluidend advies van 27 augustus  
2008 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 9 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 februari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. ERARD, die verschijnt voor de verzoeker, van advocaat S. BROUWERS, die loco advocaten H.-K. CARÊME en G. DE DONCKER verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat E. DEVYLDER, die loco advocaat Ph. DECLERCQ verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

## **OVERWEEGT WAT VOLGT :**

### **1. Feiten**

1.1. De verzoeker is sedert juni 2005 eigenaar en bewoner van een woning met bijbehorende grond, gelegen aan de Genvalstraat 110 te Overijse.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het perceel, evenals de gronden in de omgeving, gelegen in woonparkgebied.

Hij kocht de eigendom aan van de heer en mevrouw Leunis-Vasanne.

1.2. Deze laatsten verkrijgen op 27 februari 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse de vergunning om gronden die palen aan de eigendom van de verzoeker te verkavelen in twee bouwpercelen.

1.3. Voornoemde verkavelingsvergunning wordt door de verzoeker aangevochten voor de Raad van State met een beroep tot nietigverklaring en een vordering tot schorsing (zaak A. 173.485/X-12.852).

Op 13 februari 2007 wijst de Raad van State bij arrest nr. 167.767 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging af wegens gebrek aan moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

1.4. Op 25 juni 2007 trekt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse de voornoemde verkavelingsvergunning in op verzoek van de heer en mevrouw Leunis-Vasanne en van de heer Vercauteren, die inmiddels eigenaar is geworden van één van de twee loten van de verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen verantwoordt de intrekking door het “rechtmatigheidsbezwaar” dat het openbaar onderzoek in het kader van de verkavelingsaanvraag niet correct verlopen is.

1.5. Op 9 januari 2008 verwerpt de Raad van State bij arrest nr. 178.450 het voormelde beroep tot nietigverklaring, gelet op de intrekking van het bestreden besluit.

1.6. Op 18 maart 2008 (datum van het ontvangstbewijs) verzoeken de aanvragers het gemeentebestuur van Overijse de behandeling van de verkavelingsaanvraag “te hernemen”.

1.7. Tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag worden twee bezwaarschriften ingediend, waaronder één van de verzoeker.

1.8. Op 8 juli 2008 verleent het agentschap voor Natuur en Bos van de Vlaamse overheid een gunstig advies over de aanvraag, en wordt akkoord gegaan met het compensatievoorstel voor de ontbossing.

1.9. In zitting van 28 juli 2008 bevindt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse de bezwaren ongegrond en wordt de aanvraag met een gunstig preadvies overgemaakt aan de diensten van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

1.10. Op 27 augustus 2008 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een gunstig advies over de aanvraag, waarin hij zich aansluit bij het preadvies van de gemeente.

Dit is het tweede bestreden besluit.

1.11. Met een besluit van 15 september 2008 verleent het gemeentebestuur van Overijse de gevraagde verkavelingsvergunning. Dit is het eerste bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“De verkavelingsaanvraag omvat:

- de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen.

Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in de zitting van 4 oktober 2005 het volgende beslist:

De rooilijn langs de Olmengaarde aan het eigendom sectie O nrs. 86b11 - 86c11/deel, wordt vastgesteld op 4.00 meter van de as van de straat, zoals aangeduid op bijgaand verkavelingsplan.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden twee bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen weerlegt de ingediende bezwaren:

(...)

Overwegende dat de aangehaalde bezwaren in het schrijven van 23 april 2008 vanwege Meester Erard, namens de heer Kersten als volgt kunnen worden weerlegd:

o Voorwerp van het openbaar onderzoek

De bezwaarindiener beweert dat de aanvragers aan hun verkavelingsaanvraag zouden hebben verzaakt. Dit is nochtans niet het geval. Bij schrijven van 8 mei 2007 hebben zij enkel gevraagd om de verkavelingsvergunning in te trekken, doch zonder uitdrukkelijk hierin te hebben gesteld dat zij aan de verkavelingsaanvraag zouden hebben verzaakt. Wel waren zij van oordeel dat een verkavelingsvergunning niet meer vereist zou zijn, doch zulke misvatting over de juridische draagwijdte van de vergunningsplicht kan nooit een buitengerechtelijke bekentenis uitmaken. In dat opzicht kan er evenmin sprake zijn van een uitdrukkelijke verzaking aan de verkavelingsaanvraag. Wat er ook van weze, uit de briefwisseling van 14 maart 2008 blijkt zeer duidelijk dat de verkavelingsaanvraag wordt hernomen mits aanpassingen en actualisering van het dossier. Dit is geenszins misleidend. Wel integendeel past de actualisering van het aanvraagdossier geheel binnen de nieuwe ontwikkelingen die zich sinds 2005 hebben voorgedaan. De actualisering is overigens noodzakelijk in het licht de correcte informatie ten aanzien van de vergunnende overheid en derden die in het kader van het openbaar onderzoek een bezwaarschrift willen indienen. De nieuwe ontwikkelingen sedert 2005 zouden per hypothese inderdaad nieuwe bezwaren kunnen opleveren, hetgeen eens te meer de noodzaak van een actualisering van het dossier onderstreept.

o Gebruik van verkeerde aanvraagformulieren

De bezwaarindiener beweert dat de aanvragers niet het correcte formulier zoals voorgeschreven in artikel 1 a) van het M.B. van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen (zoals gewijzigd bij B.Vl.Reg. 5 mei 2000) zou hebben gebruikt. De bewering dat een dergelijk formulier op straffe van nietigheid zou worden voorgeschreven, kan niet worden begrepen. Nietigheid kan enkel voortvloeien uit de wetteksten zelf. Artikel 1 van het M.B. van 6 februari 1971 schrijft echter het volgende voor: ‘Om als volledig te worden beschouwd, moet het dossier van een

verkavelingsaanvraag ten minste volgende stukken bevatten, in drievoud:  
a) een vergunningsaanvraag, gesteld op een formulier dat door de gemeente is opgemaakt en door haar kosteloos ter beschikking van de aanvrager wordt gesteld. Voor het vaststellen van de tekst van dat formulier kan het bij dit besluit gevoegde model tot voorbeeld dienen. De aanvrager moet het formulier behoorlijk invullen, zoniet wordt het dossier als onvolledig beschouwd'; (...). Uit het formulier verkavelingsaanvraag dd. 19 mei 2005 zoals ondertekend door de heer Jan BUCKINX blijkt overduidelijk dat alle vermeldingen zoals voorgeschreven in het M.B. van 6 februari 1971 hierin worden vermeld. Het dossier van 2005 is wel degelijk geldig aangezien de verkavelaars nooit hieraan hebben verzaakt. Naar Belgisch recht wordt verzaking niet vermoed. De bezwaarindiener wordt nog verwezen naar de weerlegging zoals hierboven.

De bezwaarindieners beroepen zich nog op een wilsgebrek in hoofde van de eigenaars van lot 1 (de echtlieden LEUNIS). Als derden hebben de bezwaarindieners echter geen belang bij een bezwaar genomen uit andermans zogenaamd wilsgebrek. Enkel de echtlieden LEUNIS zouden dit kunnen doen. In ieder geval hebben de echtlieden LEUNIS - VASANNE reeds op 19 mei 2005 een volmacht verleend aan BVBA Jan BUCKINX. De volmacht werd niet herroepen.

o Volmacht LEUNIS - VASANNE

Opnieuw beweren de bezwaarindieners dat de echtlieden LEUNIS-VASANNE geen volmacht zouden hebben verleend voor een geactualiseerde verkavelingsaanvraag. De bezwaarindieners worden verwezen naar de weerlegging van bezwaar zoals hierboven 'gebruik van verkeerde aanvraagformulieren. Zij hebben niet de hoedanigheid en het belang om zich op een wilsgebrek van de echtlieden LEUNIS-VASANNE te beroepen.

o Verzaking aan de verkavelingsaanvraag dd. 19 mei 2005

De bezwaarindieners beweren opnieuw dat de aanvragers aan de verkavelingsaanvraag dd. 2005 zouden hebben verzaakt. Dit is nochtans niet het geval. Zij hebben bij schrijven van 8 mei 2007 enkel gevraagd om de verkavelingsvergunning in te trekken, doch zonder uitdrukkelijk hierin te hebben gesteld dat zij aan de verkavelingsaanvraag zouden hebben verzaakt. Wel waren zij van oordeel dat een verkavelingsvergunning niet meer vereist zou zijn, doch zulke misvatting over de juridische draagwijdte van de vergunningsplicht kan nooit een buitengerechtigde bekentenis uitmaken. In dat opzicht kan er evenmin sprake zijn van een uitdrukkelijke verzaking aan de verkavelingsaanvraag. Uit de briefwisseling van 14 maart 2008 blijkt zeer duidelijk dat de verkavelingsaanvraag wordt hernomen mits aanpassingen en actualisering van het dossier.

Minstens moet worden vastgesteld dat 'gelet op de bijzondere en concrete omstandigheden van de zaak', namelijk gelet op de duidelijke bewoordingen in hun schrijven van maart 2008 waarin zij hun verkavelingsaanvraag wensen te hernemen en bij ontstentenis van enige andere verkavelingsaanvraag, er geen sprake kan zijn van een vermoeden van verzaking.

Het bezwaarschrift kan trouwens niet worden begrepen. De vergunningverlenende overheid heeft de geactualiseerde aanvraag immers opnieuw op zijn volledigheid beoordeeld en derhalve een nieuw ontvangstbewijs afgeleverd.

De gemeente zet zich af tegen de bewering dat de intrekkingbeslissing van 25 juni 2007 als een weigering van de verkavelingsvergunning zou moeten worden begrepen. De intrekking heeft hetzelfde rechtseffect als

een vernietiging door de Raad van State en heeft derhalve tot gevolg dat de aanvrager recht heeft op een nieuwe beoordeling van zijn aanvraag. Uit de motivering van de intrekkingbeslissing blijkt overigens dat deze er is gekomen omwille van de eventuele rechtmatigheidsbezwaren en ter wille van de rechtszekerheid. De vergelijking die de bezwaarindieners maken met het arrest nr. 147.996 van de Raad van State van 29 juli 2005 is onterecht. In die zaak heeft de gemeente een stedenbouwkundige vergunning wegens bedrog van de aanvragers ingetrokken, één en ander met toepassing van de leer van de onbestaande rechtshandeling. Het bedrog en de misleiding maken dat de stedenbouwkundige vergunning in die bijzondere omstandigheden als geweigerd diende te worden beschouwd. Die casus is geheel verschillend van de huidige verkavelingsaanvraag.

De bezwaarindieners verwijzen nog naar de stedenbouwkundige aanvraag die door de heer VERCAUTEREN werd ingediend, doch die stedenbouwkundige aanvraag werd inmiddels ingetrokken. Van misleiding in de briefwisseling van 14 maart 2008 en zijn bijlagen kan derhalve geen sprake zijn.

- o Verkavelingsprocedure in strijd met artikelen 101 en 139 §3 DORO 18 mei 1999 en artikel 107 DRO

De bezwaarindiener merkt terecht op dat de intrekking van de verkavelingsvergunning van 27 februari 2006 ertoe strekt dat die beslissing ab initio - er wordt bedoeld 'ex tunc' - wordt tenietgedaan en wordt geacht nooit te hebben bestaan. Dit neemt niet weg dat de verkavelingsaanvraag zelf blijft bestaan. De verkavelaars hebben nooit laten verstaan dat zij aan de verkavelingsaanvraag verzaken. Wel integendeel vragen zij uitdrukkelijk om de behandeling van de verkavelingsaanvraag te hernemen. Zij hebben inderdaad recht op een beslissing (...).

De bezwaarindiener beweert dat de later doorgevoerde handelingen van splitsing en verkoop van eigendom zijn tussengekomen zonder verkavelingsvergunning en zodoende een stedenbouwkundige overtreding uitmaken.

Die rechtsvraag is vooreerst van burgerrechtelijke en desgevallend van strafrechtelijke aard, doch het college van burgemeester en schepenen gevat door een verkavelingsaanvraag dient hierover niet te oordelen.

In ieder geval doet de intrekking - zoals de vernietiging - van de verkavelingsvergunning na de splitsing de noodzaak voelen om een verkavelingsvergunning tot regularisatie van de splitsing van eigendommen te verlenen. Zo wordt overigens ook in de rechtsleer aangenomen (...). De mate waarin een verkavelingsvergunning kan worden verleend, zal worden behoord aan de hand van de klassieke planologische en stedenbouwkundige regels. Hierbij dient te worden opgemerkt dat een verkavelingsvergunning wordt verleend ter bescherming van de koper en ter vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening.

In tegenstelling tot wat de bezwaarindiener beweert, gebiedt artikel 101 DORO 18 mei 1999 niet dat een verkavelingsvergunning slechts wordt verleend op een ogenblik dat de grond nog niet is verdeeld in kavels en er nog geen overdracht is gebeurd. Het omgekeerde is wel het geval, niemand mag verkavelen - waaronder o.a. wordt verstaan een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen - zonder voorafgaande verkavelingsvergunning.

Even goed bepaalt artikel 99 DORO 18 mei 1999 dat niemand mag bouwen zonder voorafgaande vergunning, doch deze bepaling gebiedt niet dat een stedenbouwkundige vergunning slechts wordt verleend op

een ogenblik dat de bouwwerken nog niet zijn uitgevoerd. De mogelijkheid van regularisatie wordt algemeen aanvaard en is niet strijdig met de openbare orde.

De bezwaarindiener beweert nog dat een regularisatie hoogstens mogelijk zou zijn indien aan de voorwaarden van artikel 107 DORO 18 mei 1999 zou zijn voldaan. Artikel 107 DORO bepaalt o.a. dat wanneer de aanvraag betrekking heeft op werken, handelingen of wijzigingen zoals bedoeld in artikel 158, de aanvrager nauwkeurig dient te vermelden welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. Artikel 107 DORO heeft in dat opzicht veeleer betrekking op de stedenbouwkundige vergunning dan op de verkavelingsvergunning in casu. De verwijzing naar artikel 158 DORO is overigens niet op zijn plaats aangezien de mogelijkheid van regularisatie niet langer wordt gekoppeld aan de vereiste van een voorafgaand stedenbouwkundig vergelijk.

o Aanleg van nieuwe verkeerswegen

De verkaveling is reeds gelegen langsheen een voldoende uitgeruste weg. Er is geen wegeaanleg vereist.

o Machtsafwending

De bezwaarindiener beweert dat de verkavelingsaanvraag wordt gedetermineerd door een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit is nochtans niet het geval. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag die eerder werd ingediend, werd formeel ingetrokken zodanig dat er thans uitsluitend een verkavelingsaanvraag hangt. Bovendien kan er onmogelijk worden ontkend dat een verkavelingsvergunning in de regel wordt verleend met het oog op de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunning. Dat de stedenbouwkundige voorschriften die thans in het kader van de verkavelingsaanvraag worden bijgebracht, later zullen dienen voor een gebeurlijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, is enkel van aard om in het vroegste stadium transparantie en duidelijkheid te creëren zodat de bezwaarindiener nu reeds hiervan kennis kan nemen en zijn bezwaren kan opwerpen (hetgeen hij overigens uitdrukkelijk nalaat om te doen (...)).

o De stedenbouwkundige voorschriften

De bezwaarindiener beweert bezwaren te hebben tegen de stedenbouwkundige voorschriften, doch hij gaat hier verder niet op in zogenaamd omdat de verkavelingsprocedure sowieso onregelmatig verloopt en derhalve zou moeten worden geweigerd.

De bezwaren kunnen nochtans uitsluitend in het kader van het openbaar onderzoek worden opgeworpen. Het behoort niet aan het college van burgemeester en schepenen om te gissen welke de inhoud van die bezwaren zou kunnen zijn. De bezwaarindiener verzaakt derhalve aan zijn recht om ter zake nog enig bezwaar op te werpen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 27 augustus 2008, dat luidt als volgt :

Het ingediende verkavelingsaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen.

Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag ‘gunstig’ geadviseerd.

Het college van burgemeester en schepenen in zitting van 28 juli 2008 motiveert zijn standpunt als volgt:

De voorgelegde aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gewestplan en brengt de goede ordening van het gebied niet (in) het gedrang, aldus GUNSTIG, mits voldaan wordt aan de hiernavolgende voorwaarden.

1. Rooilijn: gelegen op 4.00m van de as van de Olmengaarde en 5.00m van de as van de Genvalstraat (voorziene rooilijn);
2. Bouwlijn: gelegen zoals voorgesteld op de bijgevoegde plannen;
3. De strook grond gelegen voor de rooilijn, op het eerste verzoek van het college van burgemeester en schepenen, gratis af te staan (aan) de gemeente. Deze voorwaarde dient verplichtend opgenomen te worden in de akten van vervreemding;
4. De stedenbouwkundige voorschriften op plan en bijgevoegd stipt na te leven;
5. De voorwaarden opgelegd in het advies van de Afdeling Bos en Groen stipt na te leven: De kavel is bezet met inheems loofbos.

Het Bosbeheer geeft een gunstig advies voor de ontbossing nodig voor de realisatie van de aangevraagde verkaveling, en keurt het compensatievoorstel goed.

De verkavelingsaanvraag moet voldoen aan de gewestplanvoorschriften (...). Per lot moeten minimaal 2/3 van de aanwezige hoogstammen bewaard blijven en/of aangeplant worden en dit langs de vier zijden van het lot. Om te voldoen aan deze regelgeving dient op lot 2 in het eerste plantseizoen na het beëindigen van de ruwbouwwerken van de in te planten woning 15 hoogstammige bomen (formaat 10/12) aangeplant te worden.

Om het te behouden bos te beschermen dient de in te planten woning op lot 1 op minimaal 3m van dit bos ingeplant te worden.

Vermits op lot 2 de resterende bosstrook een minimale breedte heeft dient deze aangevuld te worden met inheemse struiksoorten tot een plantverband van 1.5m x 1.5m bereikt wordt.

Het compensatiedossier is geregistreerd onder nummer COMP/05/0108/VB.

Volgende voorwaarden moeten in de verkavelingsvergunning worden opgenomen:

1. De te ontbossen oppervlakte bedraagt 855 m<sup>2</sup>. De verkavelaar kan zelf niet overgaan tot ontbossing, tenzij de ontbossing nodig voor de aanleg van de wegenis, zoals voorzien op het verkavelingsplan, of tenzij na het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing.
2. De resterende bosoppervlakte moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Bosbeheer (Afdeling Bos & Groen). Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid-, of boomlaag uit te voeren.
3. De in te planten woning op lot 1 dient op minimaal 3m van dit bos ingeplant te worden.
4. Bijkomende ontbossing in deze op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het bekomen van een verkavelingswijziging, gevolgd door een stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing.
5. De verkavelingsvergunning 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 referentie COMP/05/0108/VB.
6. Het plan zoals goedgekeurd door de afdeling Bos & Groen dient deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.

7. De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding toe nadat volledige compensatie werd gegeven. Bijkomende voorwaarden:
8. De verkaveling moet voldoen aan punt 6.1.2.1.4. van de omzendbrief van 8 juli 1997.
9. Op het lot 2 dienen in het eerste plantseizoen na het beëindigen van de ruwbouwwerken van de in te planten woning 15 hoogstammige bomen (formaat 10/12) aangeplant te worden.

#### DETAIL

1. Toepassing van de omzendbrief van 8 juli 1997 (betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen

- De totale oppervlakte van het percelen is 3341m<sup>2</sup>.
- Bebouwbare oppervlakte bedraagt max. 250 m<sup>2</sup>.
- Inname grasperken, speelruimten ed. mogen slechts max 10 % van de tuinzone bedragen.
- Op het perceel moet 2/3 van het hoogstammig groen behouden blijven. De goedkeuring van de ontbossing houdt in dat het Bosbeheer erkent dat de 'ontboste zone' niet meer in het toepassingsgebied van het Bosdecreet valt, maar ontslaat de aanvrager geenszins van de stedenbouwwetgeving en/of gemeentelijke bepalingen inzake groenaanleg of -behoud. Verdere ingrepen in het aanwezige hoogstammige groen dienen dan ook aan deze regelgeving te voldoen.

2. Toepassing van art. 90bis van het Bosdecreet

De te ontbossen bosoppervlakte bedraagt 855 m<sup>2</sup> en is aangeduid op het verkavelingsplan.

Elke individuele bouwheer van ieder lot dient zich aan deze verkavelingsvoorschriften te houden. Indien men ervan wil afwijken en nog bijkomend wil ontbossen moet de eigenaar een wijziging van de voorschriften vragen via de procedure van de verkavelingswijziging (art. 132 van het decreet van 18 mei 1999). Uiteraard moet de eigenaar dan ook een individuele stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing aanvragen en een bijkomend compensatievoorstel indienen.

Daarnaast vestig ik uw aandacht op artikel 2 §5, 4/ van het decreet van 17 februari 2000 (houdende wijziging van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990) dat stelt dat de verkavelingsvergunning slechts vervreemding toelaat nadat volledige compensatie werd gegeven. Nadat voldaan is aan de compensatieplicht wordt een attest per ontbost lot door de afdeling Bos & Groen afgeleverd. Het attest moet bij de verkoopakte gevoegd worden.

6. De voorwaarden opgelegd in het advies van de gemeentelijke dienst openbare werken stipt na te leven: de verkavelaar dient de strook grond gelegen voor de rooilijn (langs de Olmengaarde) op het eerste verzoek van het college van burgemeester en schepenen gratis af te staan aan de gemeente.
7. De aanvrager alle kosten draagt voor de eventuele uitbreiding, aanleg of wijziging van de openbare riolering en van de openbare nutsvoorzieningen, water - gas - elektriciteit - tv- en radiodistributie - R.T.T., in overeenstemming met de reglementen van de desbetreffende maatschappijen. Om hieraan te voldoen zal de aanvrager de desbetreffende maatschappijen op de hoogte brengen van zijn voornemen tot verkavelen en een plan overeenkomstig het ingediende overmaken met verzoek of eventuele uitbreiding, aanleg of wijziging van de openbare nutsvoorzieningen noodzakelijk is;
8. De aanvrager van de verkavelingsvergunning mag geen enkel perceel vrijwillig te koop zetten of verkopen, voor meer dan negen jaar te huur zetten of verhuren dan nadat de houder van de vergunning de in punt 5

voorgeschreven werken en lasten heeft uitgevoerd, of de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan heeft verschaft. De vervulling van deze formaliteit wordt vastgesteld, op verzoek en na voorlegging van de stukken door de houder van de vergunning, door een bewijs dat door het college van burgemeester en schepenen afgegeven en bij ter post aangetekende brief aan de verkavelaar medegedeeld wordt”.

1.12. Op 12 november 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse aan de heer Vercauteren een stedenbouwkundige vergunning voor het optrekken van een eengezinswoning op zijn perceel.

## **2. Grondvoorwaarden voor de schorsing - moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

### **2.1. Algemeen**

Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

### **2.2. Het aangevoerde nadeel**

De verzoeker voert volgend moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan:

“Onder het zesde middel voert verzoeker aan dat de wet van 279/7/1991 (lees: 29/7/1991) betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen wordt geschonden doordat de bestreden vergunning met geen woord rept over het impact van de verkaveling op de onmiddellijke ruimtelijke omgeving. Deze omgeving waarin verzoeker woont en leeft wordt zelfs niet betrokken in de beoordeling door de vergunningverlenende overheid bij haar besluitvorming.

Verzoeker wordt geconfronteerd met twee loten naast zijn eigendom waarop telkens een eengezinswoning zal worden gebouwd met een bouwdiepte van max. 18m; de kroonlijst bedraagt 6,50m met twee opties voor de daken hetzij de helling der dakvlakken tussen 25/ en 45/ hetzij platte daken uitgevoerd in groendak. Dat het materiaal van de bouwwerken niet wordt beschreven tenzij deze esthetisch en duurzaam moeten zijn.

De bouwwerken zullen bestaan uit een gelijkvloers, één verdieping plus de opbouw van het dak met dikke isolatie, drainage en substraatlaag voor de dakbeplanting. Een garage wordt voorzien en de bouwwerken staan dicht tegenaan de perceelgrens.

De eigendom van verzoeker en de verkavelingsplaats zijn gelegen in woonparkgebied aan de rand van een natuurgebied. Het woonparkgebied dient met de grootste omzichtigheid te worden behandeld en uit oogpunt van het behoud en de bescherming van de natuur (de verkavelingsplaats sluit onmiddellijk aan bij het natuurgebied rond het meer van Overijse/Genval en het bosgebied 'Nieuwelaan') is de bebouwbare oppervlakte van 280m<sup>2</sup> te groot en een gevaar voor de groene omgeving. (de woonsten hebben ieder een bebouwbare oppervlakte van 250m<sup>2</sup> en de bijgebouwen hebben ieder een maximale bouwoppervlakte van 30m<sup>2</sup>, hetzij 280m<sup>2</sup> per kavel).

De bestreden vergunning houdt geen rekening, en meldt geen enkele overweging over de verandering die de verkavelingsvergunning zal meebrengen voor verzoeker, diens eigendom en voor de omgeving.

De bestreden beslissing verantwoordt niet waarom de twee ééngezinswoningen met bijgebouwen aan de zijde van de eigendom van verzoeker - waarvan de locatie bijzonder is omwille van het aansluitende bos-en natuurgebied - wel aanvaardbaar is.

Dat de huidige verkavelingsvergunning die een verdere ontwikkeling van bebouwing toestaat met een te grote bouwoppervlakte van 280m<sup>2</sup> per lot, gelegen tegenaan de eigendom van verzoeker en een gevestigd natuur- en bosgebied geen enkele afweging heeft gemaakt op gebied van de onmiddellijke goede ruimtelijke ordening.

Verzoeker zal een direct en jaren durende hinder ondervinden door de gebouwen en bijgebouwen op de twee loten, gelegen tegen zijn eigendom en zal moeten aankijken tegen bouwwerken van 6,50m over de gehele lengte van zijn tuin. De natuur- en bosomgeving van zijn eigendom wordt onherroepelijk verstoord.

Uit de bestreden vergunning blijkt dat de eigenaar van lot 2, de heer Vercauteren reeds een aanvraag heeft ingediend met het oog op een stedenbouwkundige vergunning.

Nazicht bij de gemeente Overijse blijkt dat de heer Vercauteren een bouwaanvraag heeft ingediend op 29/9/08 waarvan het aanvraagformulier werd ondertekend op 10/9/08 (dus voor de bestreden beslissing).

De heer Vercauteren beoogd de bouwactiviteiten aan te vatten in maart 2009 zoals blijkt in zijn nota bij de bouwaanvraag.

Een dergelijke genotsderving is moeilijk in een financiële vergoeding uit te drukken. Ook kan, gezien het ten lande geldende onbruik van herstel van de plaats in natura, verzoeker enkel vaststellen dat het moeilijk te herstellen nadeel enkel kan vermeden worden door schorsing van de rechtsgrond waarop de litigieuze gebouwen en bijgebouwen op de kavels 1 en 2 kunnen worden opgetrokken : de verkavelingsvergunning van 15/9/2008".

### **2.3. Beoordeling van het aangevoerde nadeel**

In het administratief kort geding mag de verzoeker zich niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient hij integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen omtrent de aard en de omvang van het nadeel dat hij dreigt te zullen lijden indien het voor de Raad bestreden besluit ten uitvoer zou worden gelegd.

De voorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is een schorsingsvoorwaarde die afzonderlijk onderzocht moet worden. De onwettigheden

die tegen het bestreden besluit worden aangevoerd kunnen op zich geen reden zijn om het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te aanvaarden.

Er moet een rechtstreeks causaal verband bestaan tussen het aangevoerde nadeel en het bestreden besluit. In zoverre de verzoeker als nadeel het loutere feit aanvoert dat er in het woonparkgebied een woning zal worden gebouwd moet worden vastgesteld dat dit nadeel in de eerste plaats voortkomt uit het gewestplan. Gelet op dit gegeven kunnen de aangevoerde elementen dat “de verkavelingsplaats aansluit bij het natuurgebied rond het meer van Overijse/Genval en het bosgebied ‘Nieuwelaan’” en dat door de verkaveling “de natuur- en bosomgeving van zijn eigendom onherroepelijk wordt verstoord” niet worden aangenomen als een nadeel in hoofde van de verzoeker.

De aangevoerde elementen van “genotsderving”, dat “de bouwwerken dicht tegenaan de perceelsgrens staan”, dat “de bebouwbare oppervlakte van 280 m<sup>2</sup> te groot is” en dat de verzoeker “zal moeten aankijken tegen bouwwerken van 6,5 m over de gehele lengte van zijn tuin” kunnen niet als een nadeel in hoofde van de verzoeker worden aangenomen omdat de uiteenzetting in het verzoekschrift precisie mist, al was het maar omdat, enerzijds, blijkt dat het met hoogstammige bomen beboste terrein 3.341 m<sup>2</sup> groot is en, anderzijds, het bestreden besluit voorschrijft dat de bebouwbare oppervlakte 250 m<sup>2</sup> bedraagt en dat “minimaal 2/3 van de aanwezige hoogstammen bewaard blijven en/of aangeplant worden en dit langs de vier zijden van het lot”.

Er is niet voldaan aan één van de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

### **Artikel 1.**

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

### **Artikel 2.**

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op  
zestien maart 2009, door :

|       |               |                                   |
|-------|---------------|-----------------------------------|
| de H. | J. CLEMENT,   | wnd. kamervoorzitter, staatsraad, |
| Mevr. | S. DE CLERCQ, | griffier.                         |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**S. DE CLERCQ.**

**J. CLEMENT.**