

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 196.885 van 13 oktober 2009
in de zaak A. 192.250/X-14.146.**

In zake:

1. Lodewijk JEKELER
 2. Monique LEPAGE
 3. R. HAVERKORN VAN RIJSEWIJK
 4. Annemarie VAN BEUNINGEN
 5. Renaat CAPPELLE
 6. Monique ZWAENEPOEL
- bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Konstantijn Roelandt
kantoor houdend te 1040 BRUSSEL
Galliërslaan 33
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente WEMMEL
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jens Debièvre
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Havenlaan 86c, bus 113
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marc Van Bever
kantoor houdend te 1850 GRIMBERGEN
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij:

de n.v. BELGISCHE GRONDEN RESERVE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Dirk Lindemans en Filip De Preter
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Keizerslaan 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 17 april 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 14 januari 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel waarbij aan Hugo Taelemans

de verkavelingsvergunning wordt verleend voor de percelen gelegen te Wemmel, Fr. Robbrechtsstraat, kadastraal bekend sectie A, nrs. 219/y, 216/k, 219/v, 219/h, 219/w, 219/m en 219/x.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een nota ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 september 2009.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn Roelandt, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Jens Debièvre, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Kristine De Luyck, die loco advocaat Marc Van Bever verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Filip De Preter, die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Tussenkoms

3. Met een op 8 juni 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de n.v. BELGISCHE GRONDEN RESERVE om in het geding te mogen tussenkomen. Zij stelt daarbij evident belang te hebben daar zij bij akte van 28 februari 2008 een deel van de verkavelde gronden heeft verworven.

Er is grond om dat verzoek in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

IV. Feiten

4.1. Op 6 september 2006 vraagt landmeter Taelmans namens zijn cliënten bij het gemeentebestuur van Wemmel een verkavelingsvergunning aan voor een terrein gelegen aan de Fr. Robbrechtsstraat te Wemmel, kadastraal bekend sectie A, nrs. 219/y, 216/k, 219/v, 219/h, 219/w, 219/m en 219/x.

Het te verkavelen terrein is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied.

De verkavelingsplannen tonen dat het terrein doormidden zou worden gesneden via een haaks op de Fr. Robbrechtsstraat uitmondende, doodlopende insteekweg van ongeveer 90 meter lang, die zes nieuwe bouwlotten zou bedienen. De bestaande villa's langs de Fr. Robbrechtsstraat worden ingetekend als lot nr. 1 en lot nr. 8, waardoor er dus in totaal 8 bouwkavels aangevraagd worden.

De verzoekende partijen wonen allen in de Lindendreef en hun eigendommen palen aan het voornoemde terrein. De verkavelingsplannen voorzien een zone voor koeren en tuinen langs de grens met de percelen 215/e en 216/m, dit zijn respectievelijk het perceel met het woonhuis en het perceel met de tuin van de derde en de vierde verzoekende partijen. De breedte van de voornoemde zone varieert tussen 5 meter ten opzichte van de zone voor de woning op lot 5 en ongeveer 20 meter ten opzichte van het einde van de voornoemde insteekweg.

4.2. Op 22 november 2006 richt landmeter Taelmans een aanvullend schrijven aan het gemeentebestuur, waarin hij preciseert dat de weigering van eerdere aanvragen tot verkaveling waarin minder kavels waren voorzien “onder dwang (heeft) geleid tot het huidig project met kostelijke wegeaanleg” en dat “het (...) niet te verwonderen (is) dat de buurtbewoners tegen dit ontwerp talloze klachten zullen indienen”.

4.3. Tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag worden vier bezwaarschriften en twee gezamenlijke petitie van de buurtbewoners ingediend. Ook de verzoekende partijen behoren tot de bezwaarindieners.

De gemeente wint ook het advies in van het Sint-Lukasarchief, dat in een brief van 15 januari 2007 laat weten dat de villa op lot nr. 1 is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en een gedenkwaardig architecturaal geheel vormt waarvan ook de achterliggende percelen (de weide en de boomgaard) deel uitmaken.

In het advies wordt gevraagd de betrokken villa van afbraak te vrijwaren en ook de bijbehorende en achterliggende gronden niet te fragmenteren door verkaveling.

4.4. Op 2 mei 2007 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel een voorwaardelijk gunstig preadvies waarin onder meer wordt voorgesteld het lot nr. 1 uit de verkaveling te sluiten.

4.5. Bij besluit van 31 mei 2007 keurt de gemeenteraad van Wemmel het tracé van de in de verkaveling voorziene weg goed.

4.6. Op 25 juni 2007 brengt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar advies uit over de aanvraag.

De ambtenaar schaart zich achter het standpunt dat door de gemeente werd ingenomen, met dien verstande dat de voorwaarde wordt toegevoegd dat de grond die aan het eind van de ontworpen straat ligt beter uit de verkaveling wordt gesloten, teneinde aldaar een latere ontsluiting mogelijk te maken naar het vrijliggende perceel met kadastrummer 216/m. Tevens wordt bepaald dat het uitgesloten deel niet bij één van de aanpalende kavels mag worden gevoegd.

4.7. Ingevolge brieven van het gemeentebestuur en van landmeter Taelmans, herziet de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 6 december 2007 zijn advies en wordt meer bepaald in de opgelegde voorwaarde de bepaling geschrapt dat het uitgesloten gedeelte niet bij één van de aanpalende loten mag worden gevoegd.

4.8. Met een besluit van 12 december 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel de gevraagde verkavelingsvergunning, onder de voorwaarden bepaald in het preadvies van de gemeente en in het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Tegen het laatstgenoemde collegebesluit stellen de verzoekende partijen bij de Raad van State een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en een beroep tot nietigverklaring in (zaak A. 187.031/X-13.665).

4.9. Op 21 mei 2008 trekt het college van burgemeester en schepenen het besluit van 12 december 2007 in. Bij arrest nr. 190.217 van 5 februari 2009 verwerpt de Raad van State dan ook de voormelde vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en het voormelde beroep tot nietigverklaring.

4.10. Op 14 januari 2009 verleent het college de verkavelingsvergunning opnieuw onder de voorwaarden bepaald in het preadvies van de gemeente en in het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“Bespreking van de bezwaren

- 1) Huidige aanvraag ligt naast de verkaveling Lindendreef. De verkaveling ‘Lindendreef’ werd vergund vóór 1970, het is een verkaveling met grote loten. Huidige aanvraag heeft een woningdichtheid van 9 woningen/ha wat met de normen van hedendaag is. Deze dichtheid is ruimtelijk aanvaardbaar in deze omgeving.
Het ontwerp legt ook geen hypotheek op de ontwikkelingsmogelijkheden van het woonuitbreidingsgebied daar er nog verschillende ontsluitingen-mogelijkheden zijn.
- 2) De ontworpen straat is een doodlopende straat en zal aldus enkel gebruikt worden door de bewoners van deze straat. De gemeente verplicht het voorzien van een garage/woonst. Zes bijkomende woningen zullen niet zorgen voor verkeersoverlast en geen noemenswaardige bijkomende hinder veroorzaken in de Lindendreef of Robbrechtsstraat. Vrachtwagens hebben de mogelijkheid om te draaien in het T-stuk van de verkaveling. De bushalte op de Robbrechtsstraat is vlakbij.
- 3) Grondspeculatie: buiten de wettelijke voorziene termijnen (verval verkaveling) wordt een bouwverplichting opgelegd om grondspeculatie te verhinderen.
- 4) Burenhinder : de bouwvrije zones langsheen de (tuinzone) Lindendreef bedragen hoofdzakelijk 10 m. De hagen ter afsluiting van de eigendommen mogen 2 m hoog zijn, waarborgen voldoende privacy. Op lot 8 is de bouwvrije zone beperkt tot 5 m, bij afbraak van deze woning dient 10 m te worden gerespecteerd.
- 5) Verdwijnen van groene karakter : de verkaveling biedt voldoende garanties voor een groene omgeving. De tuinzones zijn voldoende groot, achteruitbouwstroken moeten minimaal 50 % beplant worden, er worden hagen voorzien als tuinafsluiting.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 6 december 2007 en die luidt als volgt:

Op 25 juni 2007 bracht ik een voorwaardelijk gunstig advies uit. Bepaalde delen van de verkavelende gronden werd uit de vergunning gesloten ter realisatie van een ontsluiting voor een aanpalend perceel.

In uw brief van 17 juli ll. merkt u op dat door de uitsluiting van gedeelten van de verkaveling het lot nummer 5 niet meer rechtstreeks grenst aan een voldoende uitgeruste weg, waardoor er niet meer kan gebouwd worden. Bovendien zou de in de verkaveling voorziene bebouwing zeer dicht bij de gereserveerde ontsluitingsweg komen te liggen.

Ik herzie daarom mijn advies dd. 25 juni en schrap de voorwaarde dat de uitgesloten delen niet bij de aanpalende loten kunnen gevoegd worden. Door de schrapping van deze voorwaarde kan het uitgesloten deel notarieel verdeeld worden, zonder echter dat de loten in de verkaveling daardoor uitbreiden. Daardoor grenst het eigendom wel aan een voldoende uitgeruste weg.

U zegt dat de in de verkaveling voorziene bebouwing zeer dicht tegen de gereserveerde ontsluitingsweg komt te liggen. Dat is niet correct. De breedte van de uitgesloten strook is immers niet noodzakelijk gelijk aan de breedte van de nog aan te leggen ontsluitingsweg. In alle redelijkheid kan worden aangenomen dat de rooilijnbreedte voor de ontsluiting van enkele percelen kleiner is dan 10 meter. Daardoor zal ook de afstand van de in de verkaveling voorziene bebouwing op voldoende afstand van de wegenis kunnen worden ingeplant.

Na onderzoek van de aanvraag kan ik u mijn advies meedelen (overeenkomstig artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996):

Dit advies vervangt mijn advies van 25 juni 2007.

Het ingediende verkavelingsaanvraagdossier is volledig. De aanvraag werd openbaar gemaakt 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. Ik sluit mij aan bij de voorwaarden die het College heeft opgelegd in haar préadvies van 2 mei 2007. Evenwel moet worden opgemerkt dat de deputatie in haar weigeringsbesluit van 9 maart 1999 over de vorige aanvraag besliste dat het perceel 216 m moet kunnen ontsloten worden. Dit standpunt werd door de minister bevestigd bij ministerieel besluit op 19 juli 2000. Daarom zal het deel tussen het einde van de ontworpen straat en het perceel 216 m uit de verkaveling worden gesloten. Dit deel is dienstig om een latere ontsluiting mogelijk te maken. De grondafstand moet pas gebeuren indien de ontsluitingsvraag van het aanpalende perceel zich effectief stelt. De afstand gebeurt op verzoek van de gemeente en de vergoeding gebeurt op basis van een schattingsverslag opgesteld door de ontvanger van het bevoegde registratiekantoor. Bijgevolg wordt deze aanvraag **VOORWAARDELIJK GUNSTIG** geadviseerd”.

Op het bij de aanvraag horende verkavelingsplan dat zich in het administratief dossier van de eerste verwerende partij bevindt, is op de zone voor koeren en tuinen van de loten 4 en 5 een strook van 10 meter op ongeveer 20 meter tussen het einde van de doodlopende insteekweg en de grens met het perceel 216/m aangeduid als “uitgesloten”.

V. Ontvankelijkheid van de vordering

5.1. De tweede verwerende partij voert aan dat de vordering niet ontvankelijk is omdat de verzoekende partijen op 18 februari 2009 kennis hebben genomen van het bestreden besluit, doch tot 16 april 2009 gewacht hebben om hun verzoekschrift in te dienen.

5.2. De tweede verwerende partij spreekt niet tegen dat de verzoekende partijen op 18 februari 2009 kennis hebben genomen van het bestreden besluit. De verzoekende partijen hebben hun vordering ingesteld binnen de in artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalde termijn van 60 dagen na de voornoemde datum. De exceptie wordt verworpen.

VI. Onderzoek van de vordering

6. Overeenkomstig artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan tot de 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 beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

A. Ernst van het eerste middel

Uiteenzetting van het middel

7. In het eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 109, §1, tweede lid van het decreet van 19 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“4.1.2 Wettelijke bepalingen

Artikel 109, §1, tweede lid, van het DRO bepaalt:

‘§ 1. De Vlaamse regering bepaalt welke aanvragen onderworpen moeten worden aan een openbaar onderzoek.

Bij ontstentenis van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dienen verkavelingsaanvragen en aanvragen tot wijziging van een verkaveling onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek.’

Artikel 7 van het Besluit van 5 mei 2000 bepaalt:

‘Indien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer, dan worden de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvraag. De aanvrager betaalt de kosten van de aangetekende zendingen.’

4.1.3 Toepassing

Het openbaar onderzoek vond plaats van 18 september 2006 tot en met 19 oktober 2006 (...).

In casu werd door de aanvrager op 22 november 2007 - dus na het openbaar onderzoek - een aangepast verkavelingsplan ingediend om tegemoet te komen aan het advies van het College van Burgemeester en Schepenen van 2 mei 2007 en het advies (van) de gemachtigde ambtenaar van 25 juni 2007:

‘Ik heb de eer te verwijzen naar ons aangenaam gesprek van woensdag j1. betreffende de onder rubriek vermelde aangelegenheid en meer bepaald betreffende uw advies gedateerd 25/06/07 en ben zo vrij de door U aangereikte oplossing als volgt te verwoorden, na vooraf de bevoegde technische dienst van de gemeente Wemmel te hebben geraadpleegd.

Teneinde de ontsluitingsmogelijkheid voor het perceel 216 m opgelegd door de Bestendige Deputatie in haar weigeringsbesluit van 09/03/1999, bevestigd door het M.B. van 19/07/2000, te handhaven, wordt langs weerszijden van het verlengde van de as van het T-uiteinde van de ontworpen pijpekopweg, tot tegen de oostergrens van perceel 216m een grondstrook voorzien 2 meter breed en 44 ca groot, welke desgevallend samen bestemd zijn om de 4 meter brede zate te vormen van een openbare ontsluitingsweg voor dit perceel 216m, indien de eigenaar ervan daartoe een schriftelijke aanvraag richt aan de Gemeente.

In voorkomend geval zullen in de ondergrond van deze zate de nutsvoorzieningen en riolering voor het te ontsluiten perceel 216 m worden aangebracht, en de rijweg aangelegd na goedkeuring door de Gemeenteraad gesteld zijnde dat alle kosten van aankoop van de zate van de infrastructuurwerken ten laste zijn van de eigenaar van het te ontsluiten perceel; deze openbare ontsluitingsweg zal dan tevens als nieuwe toegangsweg dienen voor lot 5.

In afwachting van deze eventuele ontsluitingsaanvraag worden de kavels 4bis en 5bis respectievelijk toegevoegd aan de tuinzone van de kavels 4 en 5.

De verkavelaar zal evenwel in de verkoopakte van de gegroepeerde kavels 4 en 4bis en kavels 5 en 5bis een clause moeten inlassen waardoor de kopers van de kavels de verplichting, zullen hebben, in de hypothese van de bedoelde ontsluitingsaanvraag, de kavels 4bis en 5bis af te staan aan de Gemeente, voor inlijving bij de openbare wege, nadat ze door de eigenaar van het te ontsluiten perceel 216 m zullen vergoed zijn, voor de waarde van de zate, de beplantingen en de afsluiting en alle schade welke zij door de wijziging zouden ondergaan, op basis van een schattingsverslag opgesteld door de Ontvanger van het bevoegde registratiekantoor.’

Ik voeg hierbij het aangepaste verkavelingsplan.

Hopend uw instemming te kunnen bekomen ten aanzien van de geformuleerde verwoording van de aangereikte oplossing, groet ik U met voorafgaande dank en bijzondere hoogachting’ . (...).

Het bezwaarrecht van verzoekende partijen werd geschonden doordat er na het openbaar onderzoek door de aanvrager een essentieel gewijzigd plan werd ingediend en verzoekende partijen niet conform artikel 7 van het besluit 5 mei 2000 werden uitgenodigd om hun bezwaren te uiten t.a.v. dit nieuwe plan en hun bezwaren niet werden voorgelegd aan de gemachtigde ambtenaar.

[Verzoekende partijen hebben kennis genomen van dit nieuwe plan na inzage van het administratief dossier van eerste verwerende partij. Aangezien het plan deel uitmaakt van het administratief dossier en dus meegenomen werd in de vergunningsprocedure is er wel degelijk sprake van de ‘indiening’ van een gewijzigd plan door de aanvrager.]

Het nieuw ingediende plan wijkt duidelijk af van het eerste plan (...).

Meer in het bijzonder werden, op verzoek van de gemachtigde ambtenaar (...), de loten 4bis en 5bis gecreëerd met het oog op een ontsluiting van perceel

216m. Deze loten werden eerst uit de verkaveling gesloten maar later dan toch weer door de gemachtigde ambtenaar in een tweede advies bij de loten 4 en 5 gevoegd (...). Het feit dat binnen het verkavelingsplan een strook wordt 'gereserveerd' als latere ontsluitingsweg voor het perceel 216m., doet uiteraard nieuwe bezwaren rijzen. Zo stelde de gemeente in haar schrijven van 12 juli 2007 (...) dat het perceel 216/m ook op andere wijze kan worden ontsloten.

'Ook wensen wij nogmaals op te merken dat zowel perceel nr. 216/m als perceel nr. 218/e op eenvoudige wijze kunnen ontsloten worden t.g.v. het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied ten westen van de percelen in kwestie.'

Meer nog, eerste verwerende partij werpt zelf op dat het gevaar bestaat dat de bebouwing op de loten 4 en 5 te dicht bij de door de gemachtigde ambtenaar voorziene ontsluitingsstrook zouden kunnen komen te liggen (...). De gemachtigde ambtenaar heeft daarover klaarblijkelijk een andere visie (...).

Derde en vierde verzoekende partijen zijn eigenaar van het perceel nr. 216m., zodat een wijziging van de plannen in functie van dit perceel, voor haar zeer zeker van wezenlijk belang is. Ten onrechte werd hen niet de gelegenheid geboden om hun bezwaren t.a.v. het gewijzigde plan te laten kennen, conform de bepalingen van het Besluit van 5 mei 2000.

In het nieuw ingediende plan werd tevens lot 1 uit de verkaveling gesloten teneinde tegemoet te komen aan het advies van het College van Burgemeester en Schepenen van 2 mei 2007, waarin de uitsluiting van dit lot bij wijze van 'voorwaarde' werd voorgesteld (...). Aangezien dit lot gekenmerkt wordt door een verhoudingsgewijs geringe bebouwde oppervlakte - en dus duidelijk afwijkt van de overige loten - en meegenomen werd bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de gehele verkaveling met de onmiddellijke omgeving, zorgt ook de uitsluiting van dit perceel voor een wezenlijk verschil in vergelijking met het oorspronkelijk ingediende plan.

Dat de aanvrager met het nieuwe plan op formele wijze wenste tegemoet te komen aan de door de advies- en vergunningverlenende overheid gestelde voorwaarden, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat niet mag getornd worden aan de bepalingen die betrekking hebben op het openbaar onderzoek.

Uw Raad oordeelde reeds in het arrest De Block van 21 juni 2005 in die zin: 'Overwegende dat de wijziging van de bestemming van een aantal ruimten in het ontworpen bouwwerk van kantoorfuncties in recreatiefuncties niet anders dan als een essentiële wijziging van de plannen kan worden aanzien; dat deze wijziging is aangebracht nadat het openbaar onderzoek over de aanvraag werd gehouden; dat het argument dat naar het oordeel van de bestendige deputatie het voorzien van woonvertrekken in plaats van kantoren de impact van het gebouw op de omgeving enkel kan verminderen niet dienstig kan worden ingeroepen om de gewijzigde plannen niet aan een nieuw openbaar onderzoek te onderwerpen; dat het aangepaste plan -ook al zou het tegemoet komen aan bepaalde bezwaren en opmerkingen- aanleiding zou kunnen geven tot nieuwe bezwaren en opmerkingen; dat het in voorkomend geval evenmin uitgesloten is dat de aangebrachte wijzigingen door de bezwaarindiener onvoldoende worden geacht om hem voldoening te schenken zodat hij in de mogelijkheid moet worden gesteld zijn bezwaren en opmerkingen ten aanzien van het aangepaste plan te formuleren; dat noch het feit dat de betrokken ruimten die werden benoemd 'archief', 'computerzaal' en 'vergader ruimte' door hun ligging in het gebouw op geen enkele wijze dienstig konden zijn zoals omschreven op de plannen, noch het feit dat de constructie ongewijzigd bleef, aan voormelde vaststellingen afbreuk doen; dat het middel kennelijk gegrond is (...).

Het eerste middel is ernstig".

Beoordeling

8.1. De eerste verwerende partij voert aan dat het eerste middel enkel ontvankelijk is in hoofde van de derde en de vierde verzoekende partijen, aangezien de overige verzoekende partijen er geen belang bij hebben. In de huidige stand van de rechtspleging volstaat het vast te stellen dat de ontvankelijkheid van het middel in hoofde van de derde en de vierde verzoekende partijen niet wordt betwist.

8.2. De eerste verwerende partij erkent dat er in de loop van de behandeling van de vergunningsaanvraag wijzigingen werden aangebracht aan de plannen.

De verwerende partijen stellen dat het niet om essentiële wijzigingen ging, doch dat enkel een strook en een kavel werden uitgesloten.

De tussenkomen partij stelt in hoofddorde dat het in beide gevallen gaat om voorwaarden die de vergunningverlenende overheid op grond van artikel 105 van het voormelde decreet van 19 mei 1999 kon opleggen. Ondergeschikt stelt ook deze partij dat het niet om essentiële wijzigingen ging.

8.3. De waarborgen die de reglementaire procedure van het openbaar onderzoek aan de belanghebbende derden biedt worden genegeerd indien, na de formaliteit van het openbaar onderzoek, de verkaveling op een essentieel punt wordt gewijzigd, waarbij deze wijziging als grondslag dient voor het nemen van de bestreden beslissing.

Het schrappen van de zone voor koeren en tuinen over een oppervlakte van ongeveer 200 m² door ze uit de verkaveling te sluiten en ze te “reserveren” voor de aanleg van een weg, waardoor de in de in de initiële aanvraag voorziene doodlopende insteekweg kan worden doorgetrokken naar het perceel 216/m moet op het eerste gezicht worden aanzien als een essentiële wijziging van de verkaveling. Het wordt niet betwist dat deze wijziging na het openbaar onderzoek werd doorgevoerd.

Het eerste middel is ernstig.

B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Uiteenzetting van het nadeel

9. Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel voeren de verzoekende partijen in hun verzoekschrift de schending van de privacy en verlies aan zon, licht en zicht aan, evenals het verdwijnen van de rust en kalmte in de bestaande verkaveling. Zij stellen onder meer dat uit het bestreden besluit blijkt dat de vergunningverlenende overheid een bouwvrije strook van 10 meter ten opzichte van de aanpalende percelen nodig acht ter voorkoming van burenhinder, terwijl ten opzichte van het perceel 216/m van de derde en de vierde verzoekende partijen slechts een bouwvrije strook van 5 meter wordt gerespecteerd.

Beoordeling

10.1. De verwerende partijen en de tussenkommende partij betwisten de ernst van de aangevoerde nadelen.

De tussenkommende partij wijst erop dat het terrein van de verkaveling de gewestplanbestemming “woongebied” heeft.

Volgens de eerste verwerende partij zullen de aangevoerde nadelen pas ontstaan wanneer, na het afleveren van de nodige stedenbouwkundige vergunningen, de woningen daadwerkelijk worden opgericht.

Volgens de tweede verwerende partij is het ingeroepen nadeel perfect herstelbaar door een annulatiearrest daar de derden-benadeelden een burgerlijke vordering tot herstel in natura of schadevergoeding kunnen instellen.

10.2. Het gegeven dat, gelet op de gewestplanbestemming “woongebied”, de verzoekende partijen hoe dan ook enige bebouwing moeten kunnen verdragen, impliceert niet dat het te dezen aangevoerde nadeel niet zou voortvloeien uit de eigen karakteristieken van hetgeen door het bestreden besluit wordt vergund.

De eerste verwerende partij gaat eraan voorbij dat de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning de rechtsgrond vormen voor later af te leveren stedenbouwkundige vergunningen. De aangevoerde nadelen vinden aldus hun rechtstreekse oorzaak in de verkavelingsvergunning.

De tweede verwerende partij gaat eraan voorbij dat het voor een particulier steeds moeilijk is om juridisch het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat te verkrijgen.

De derde en de vierde verzoekende partijen voeren in hun uiteenzetting voldoende concrete gegevens aan die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit in hunnen hoofde een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen zoals dit is bedoeld door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. Gelet op die conclusie is het overbodig om te onderzoeken of aan die voorwaarde ook is voldaan in hoofde van de overige verzoekende partijen.

BESLISSING

1. Het verzoek van de n.v. BELGISCHE GRONDEN RESERVE tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 14 januari 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel waarbij aan Hugo Taelemans de verkavelingsvergunning wordt verleend voor de percelen gelegen te Wemmel, Fr. Robbrechtsstraat, kadastraal bekend sectie A, nrs. 219/y, 216/k, 219/v, 219/h, 219/w, 219/m en 219/x.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van dertien oktober 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
met bijstand van	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman.

Jan Clement.