

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 25 september 2018 met nummer RvVb/S/1819/0097  
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0676/SA

Verzoekende partij	de heer <b>Ferdinand B. JANTZEN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141.
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de nv <b>IPON</b>  vertegenwoordigd door advocaat Igor ROGIERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9270 Laarne, Kalkendorp 17A.

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 juni 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 24 november 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 12 eengezinswoningen voor open bebouwing en 2 x 3 voor gekoppelde bebouwing en aanleg van private wegenis met aanhorigheden op de percelen gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Bunderweg/ Maenhoutstraat/ Molenstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nr. 417/a, 418, 419, 423/b en 424.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 juli 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 13 augustus 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 11 september 2018.

Advocaat Robin SLABBINCK *loco* advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Kristof DE SPIEGELEIRE *loco* advocaat Igor ROGIERS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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**

#### **1.1**

Op 29 april 2011 dient de nv KONSTRUCTIEMAATSCHAPPIJ JETTE een aanvraag in voor het verkavelen van een terrein 'Latem Kouter' in 23 loten met de aanleg van nieuwe wegenis. Nadat de gemeenteraad van Sint-Martens-Latem op 7 september 2011 het wegtracé goedkeurt en de verwerende partij om een gedeeltelijke verlegging van de voetweg nr. 37 verzoekt, verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem op 26 september 2011 en de verwerende partij op 9 februari 2012, in graad van administratief beroep, de gevraagde verkavelingsvergunning onder voorwaarden.

Na een willig beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem wegens de onuitvoerbaarheid van de vergunning (die het verplaatsen van voetweg 37 vergt) trekt de verwerende partij op 13 december 2012 haar beslissing van 9 februari 2012 in en verleent diezelfde dag een nieuwe verkavelingsvergunning onder voorwaarden.

Met een arrest van 9 juli 2013 (met nummer S/2013/0184) schorst de Raad de beslissing van 13 december 2012 om deze vervolgens met een arrest van 24 maart 2015 (met nummer A/2015/0165) te vernietigen.

De verwerende partij beslist op 24 november 2011 tot de gedeeltelijke verplaatsing van voetweg nr. 37, waarna de bevoegde Vlaamse minister op 19 december 2012 de administratieve beroepen tegen deze beslissing verwerpt. Met een arrest van 2 oktober 2013 (met nummer 224.938) verwerpt de Raad van State de vordering tot schorsing waarna met een arrest van 8 mei 2015 (met nummer 231.164) beide beslissingen worden vernietigd bij gebrek aan een door de Vlaamse regering goedgekeurd algemeen rooilijnplan in de zin van artikel 28*bis* van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen (hierna: Buurtwegenwet).

## 1.2

Op 12 december 2014 weigert het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning (11 loten voor open bebouwing en 6 voor gekoppelde bebouwing) 'Latem Kern' langsheen een nieuw aan te leggen weg. In graad van administratief beroep verleent de verwerende partij op 26 maart 2015 de gevraagde verkavelingsvergunning.

Tegen de beslissing van 26 maart 2015 stelt onder meer de verzoekende partij een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging in bij de Raad, gekend onder de rolnummer RvVb/1415/0525/SA/0503. Met het arrest van 17 november 2015 (met nummer RvVb/S/1516/0225) schorst de Raad de beslissing van 26 maart 2015 omdat deze op het eerste gezicht strijdig is met artikel 27 en 28 Buurtwegenwet. Het cassatieberoep (rolnummer A. 217.952/VII-39.767) bij de Raad van State tegen het schorsingsarrest van de Raad, werd bij arrest 237.162 van 26 januari 2017 verworpen. Met het arrest van 7 maart 2017 (met nummer RvVb/A/1617/0626) stelt de Raad vast dat de aanvrager verzaakt aan de verkavelingsvergunning van 26 maart 2015, en vernietigt de beslissing van 26 maart 2015 voor de duidelijkheid in het rechtsverkeer.

## 1.3

Op 7 november 2014 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor "technische werken conform het wegenistracé zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van de gemeente Sint-Martens-Latem bij de gemeenteraadsbeslissing van 7 december 2011". In graad van administratief beroep verleent de verwerende partij op 26 februari 2015 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Tegen de beslissing van 26 februari 2015 stelt onder meer de verzoekende partij een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid en vernietiging in bij de Raad, gekend onder de rolnummers RvVb/1415/0470/A/0456 en RvVb/1415/0010/UDN. Met het arrest van 21 april 2015 (met nummer UDN/2015/0013) verwierp de Raad de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Met het arrest van 30 mei 2017 (met nummer RvVb/A/1617/0902) stelt de Raad vast dat de aanvrager verzaakt aan de stedenbouwkundige vergunning van 26 februari 2015, en vernietigt in een samenhangende zaak deze vergunningsbeslissing voor de duidelijkheid in het rechtsverkeer.

## 1.4

Op 19 augustus 2016 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een verkavelingsvergunning voor de verkaveling van grond (Bunderweg, Molenstraat, Maenhoutstraat) in 12 loten voor open bebouwing en 6 voor gekoppelde bebouwing (met private wegenis). In graad van administratief beroep verleent de verwerende partij op 15 december 2016 de gevraagde verkavelingsvergunning.

Tegen de beslissing van 15 december 2016 stelt onder meer de verzoekende partij een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging in bij de Raad, gekend onder het rolnummer 1617/RvVb/0407/SA. Met het arrest van 19 september 2017 (met nummer RvVb/A/1718/0062) stelt de Raad vast dat de aanvrager verzaakt aan de verkavelingsvergunning van 15 december 2016, en vernietigt deze vergunningsbeslissing voor de duidelijkheid in het rechtsverkeer.

2.

De tussenkomende partij dient op 17 juli 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "Groepswoningbouwproject "Het Bunderhof" met 18 eengezinswoningen, tellerlokaal, elektriciteitscabine en private wegenis" op de percelen gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Bunderweg/ Maenhoutstraat/ Molenstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nr. 417/a, 418, 419, 423/b en 424.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied met culturele, historische en esthetische waarde.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 augustus 2017 tot en met 24 september 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer van 'Brandweezerzone Centrum' adviseert op 8 september 2017 voorwaardelijk gunstig.

De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) adviseert op 11 september 2017 ongunstig:

" ...

#### Situering

*De aanvraag is gelegen in de kern van Sint-Martens-Latem met wonen als hoofdfunctie, belangrijkste voorzieningen en openbare diensten, met groot aantal voetwegen, met vooral halfopen en open bebouwing op relatief kleine percelen, recentere verkavelingen met grotere percelen en open bebouwing, en gesloten bebouwing in de oudere bebouwde delen, oude molen, gemeentehuis en kerk als visuele bakens/beeldebepalende elementen, met een aantal grotere tuinen (Maenhoutstraat, Zevecotestraat en Oudburgweg) die fungeren als groene bakens, en enkele onbebouwde delen vooral in omgeving molen.*

#### Gewenst beleid

*Sint-Martens-Latem is de belangrijkste kern van de gemeente, de woonfunctie primeert er, er zijn een aantal lokale groengebieden (binnengebieden) die bijdragen tot de woonkwaliteit, een te sterke verdichting is niet gewenst, er is nood aan voldoende kleinschalige groenelementen, er is de wens tot differentiatie van het woningaanbod, er zijn mogelijkheden voor inbreiding met behoud van kwalitatieve kleinschalige groene ruimten, volgens de prognose waarvan sprake in het GRS zijn er voldoende kavels langs uitgeruste weg op de markt om aan de vraag te voldoen zodat er geen behoefte bestaat om binnengebieden aan te snijden, de potentiële woningvoorraad in binnengebieden in woongebied is groter dan noodzakelijk om de resterende woonbehoefte op te vangen wat een prioriteitsbepaling meebrengt in het GRS voor het aansnijden van binnengebieden: 1G (37w) is niet prioritair, een lange termijnreserve.*

*De ontwikkelingsperspectieven voor de kern van Latem zijn: versterking wonen en woonondersteunende functies, nastreven van een gemiddelde dichtheid van 20 woningen/ha, differentiatie van woningaanbod; voor het binnengebied 1G: een mix van gedifferentieerde woningtypes en groen met behoud van zicht op molen waarvan de inrichting door een RUP moet worden geregeld met het in reserve houden van de ontwikkeling ervan, de aansnijding van reservegebied 1G kon enkel gestimuleerd of*

*mogelijk gemaakt worden indien er vóór 2008 onvoldoende kavels op de markt kwamen binnen de juridische voorraad of in de prioritair te ontwikkelen binnengebieden of in reservegebied 1E, en indien de aansnijding van 1G niet noodzakelijk was behoudt dat gebied de functie als lokale groene binnengebied.*

**BESLUIT:**

*De GECORO verleent een ONGUNSTIG advies en verwijst naar haar adviezen van 5 juli 2011, 25 juni 2014, 12 oktober 2015 en 11 april 2016, in het bijzonder de overweging: ‘De GECORO stelt vast dat het scharniermoment 2008 reeds lang verstreken is en dat de woonbehoefte in de planperiode tot 2008 niet werd aangetoond.’ Als het aansnijden van het binnengebied niet noodzakelijk is, behoudt het de functie als lokaal groen binnengebied.’*

*De GECORO wijst erop dat het dossier een bouwovertreiding aan het licht brengt in zoverre de aanvraag de regularisatie van de wegenis beoogt en suggereert de nodige vaststellingen te doen en het herstel te vorderen.”*

*...”*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 16 november 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 24 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

*“ ...*

*Het project wordt aangevraagd met private wegenis, doch in werkelijkheid is hier sprake van een openbare weg of minstens een private weg met openbaar karakter, en dit om volgende redenen:*

- 1) De aanvrager stelt zelf in de motiveringsnota voor om in functie van de doorwaadbaarheid van het gebied als voorwaarde bij de vergunning op te leggen om een publiek gebruik te gedogen, waarbij de wegenis in private (mede-)eigendom van de bewoners van het groepswoningproject blijft. Indien de wegen binnen het projectgebied het statuut van private wegen willen behouden, is echter vereist dat het gebruik ervan privé blijft. De private eigendomsstructuur van de wegenis sluit niet uit dat deze een openbare of een quasi-openbare bestemming zal krijgen. Opdat het gebruik privé zou blijven moet de projectsite volledig van het verkeer worden afgesloten. Dit is derhalve niet het geval.*
- 2) Daarnaast zijn er onvoldoende garanties om de nutsvoorzieningen — zoals waterleidingen en elektriciteitsleidingen — in private handen te houden. Zo is het advies van FARYS waarbij de individuele wateraansluitingen worden gemaakt vanaf een tellerlokaal aan de Bunderweg louter theorie en gezien het grote aantal leidingen praktisch niet uitvoerbaar. De realiteit is dat de reeds geplaatste leiding van een voorgaande niet meer bestaande verkavelingsvergunning, waarbij de wegenis zou worden overgedragen aan de gemeente, zal aangewend worden en dat een erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Voor het onderhoud dient verplicht een onderhoudsovereenkomst met FARYS gesloten te worden. Inzake de riolering wordt onderhoud omwille van het private karakter expliciet uitgesloten.*

*Ook EANDIS maakt gebruik van de reeds aangelegde leidingen voor elektriciteit en aardgas. Het maken van individuele aansluitingen vanaf de Bunderweg met telkens 18 leidingen is vanuit praktisch oogpunt niet haalbaar en bovendien bijzonder duur. EANDIS stelt dat er een erfdiensbaarheidsstrook dient te worden voorzien waar de nutsleidingen reeds geplaatst zijn en waar deze nog dienen geplaatst te worden. Inzake onderhoud wordt geen regeling getroffen. Met andere woorden worden de woningen aangesloten als ware het een openbare weg. Enkel de straatverlichting krijgt een duidelijk privaat beheer met een aparte teller in het tellerlokaal aan de Bunderweg. Uit de adviezen van FARYS en EANDIS valt af te leiden dat een project met uitgebreide private wegenis afwijkt van de normale werkwijze van de distributiemaatschappijen. De handelwijze is allerm minst ingegeven vanuit het comfort of de financiële voordelen voor de eindgebruikers. Het verleden leert dat bij private wegen met een openbaar karakter en voorzieningen de nadelen en de kosten van dergelijke constructies op lange termijn op de overheid worden afgewenteld. Hieruit kunnen we afleiden dat het ontwijken van de bevoegdheid van de gemeenteraad zich uit te spreken over de zaak der wegen het algemeen belang niet dient. Bovengronds wordt, minstens op papier de schijn opgehouden van een private weg. Ondergronds doet zich reeds een situatie van een feitelijke openbare weg voor. Een stedenbouwkundige vergunning voor een groeps woningbouwproject met uitgebreide wegenis is derhalve niet het geschikte instrument en dient de goede ruimtelijke ordening niet.*

*Conclusie: De wegenis krijgt een openbare of een quasi-openbare bestemming en bijgevolg dient de gemeenteraad voorafgaandelijk over de aanleg van de wegenis te kunnen beslissen. Er is dan ook een legaliteitsbelemmering om de stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen.*

#### **Aansluiting openbare riolering**

*De rioleringen werden reeds geplaatst naar aanleiding van een voorgaande niet meer bestaande verkavelingsvergunning met publieke wegenis. Een deel van deze rioleringen verloopt over privéterrein buiten het opgegeven projectgebied, evenals 2 wadi's met overloop naar de openbare riolering in de Molenstraat. Voor deze zaken is op heden geen vergunning voorhanden. Ook werd door FARYS/TMVW nooit advies gegeven op het technisch dossier van deze verkaveling (zie advies FARYS). In huidige aanvraag is er m.a.w. geen correcte of uitvoerbare aansluiting op de openbare riolering voorzien. Gezien eerst een vergunning/regularisatie moet aangevraagd worden voor de aangelegde infrastructuur buiten het projectgebied waarop wordt aangesloten, is het project onuitvoerbaar. Dit gegeven vormt een tweede legaliteitsbelemmering voor de vergunning van het project.*

*Gelet op de verschillende legaliteitsbelemmeringen is een verdere ruimtelijke en stedenbouwkundige afweging niet meer aan de orde.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 22 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 februari 2018 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“  
...

C. Met betrekking tot het statuut van de wegenis

*Volgens huidig voorstel worden de 18 op te richten woningen ontsloten via private wegenis. Deze wegenis is reeds aangelegd in functie van voorgaande vergunningsaanvragen, waarin telkens de bedoeling was de wegenis over te dragen aan de gemeente. Het thans voorgestelde 'private karakter' heeft dus enkel tot doel de beoordelingsbevoegdheid van de gemeenteraad te omzeilen in de zaak der wegen.*

*Met deze handelwijze kan niet akkoord gegaan worden.*

*Het betreft hier een eerder klassiek woonproject voor 18 eengezinswoningen langs nieuw aan te leggen wegenis. Het is niet wenselijk dergelijk project via private wegenis te ontsluiten én af te sluiten van het bestaande openbare wegenisnet. Dit draagt niet bij tot een verhoging van de leefkwaliteit van de buurt, integendeel, er wordt een exclusieve en in zichzelf gekeerde woonbuurt gecreëerd die een barrière vormt met de bestaande woonbuurt in de omgeving.*

*De plannen voorzien om aan de ingang aan de Bunderstraat een tellerlokaal en de gemeenschappelijke brievenbussen te plaatsen. Het merendeel van de op te richten woningen bevindt zich op 200 à 250 m afstand van deze brievenbussen, hetgeen niet getuigt van een goed woonklimaat.*

*Tevens bevinden zich links en rechts van het voorste deel van de private wegenis nog onbebouwde gronden waarvan de ontwikkeling in het gedrang komt door wegenis met een privaat statuut aan te leggen i.p.v. openbare wegenis.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het karakter van de wegenis zal evolueren naar een openbare of een quasi-openbare bestemming, en dit om volgende redenen:*

*1) De aanvrager stelt zelf in de motiveringsnota voor om in functie van de doorwaadbaarheid van het gebied als voorwaarde bij de vergunning op te leggen om een publiek gebruik te gedogen, waarbij de wegenis in private (mede-)eigendom van de bewoners van het groepswoningproject blijft. Indien de wegen binnen het projectgebied het statuut van private wegen willen behouden, is echter vereist dat het gebruik ervan privé blijft. De private eigendomsstructuur van de wegenis sluit niet uit dat deze een openbare of een quasi-openbare bestemming zal krijgen. Opdat het gebruik privé zou blijven moet de projectsite volledig van het verkeer worden afgesloten. Dit is derhalve niet het geval.*

*2) Daarnaast zijn er onvoldoende garanties om de nutsvoorzieningen – zoals waterleidingen en elektriciteitsleidingen – in private handen te houden. Zo is het advies van Farys waarbij de individuele wateraansluitingen worden gemaakt vanaf een tellerlokaal aan de Bunderweg louter theorie en gezien het grote aantal leidingen praktisch niet uitvoerbaar. De realiteit is dat de reeds geplaatste leiding van een voorgaande niet meer bestaande verkavelingsvergunning, waarbij de wegenis zou worden overgedragen aan de gemeente, zal aangewend worden en dat een erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Voor het onderhoud dient verplicht een onderhoudsovereenkomst met Farys gesloten te worden. Inzake de riolering wordt onderhoud omwille van het private karakter expliciet uitgesloten.*

*Ook Eandis maakt gebruik van de reeds aangelegde leidingen voor elektriciteit en aardgas. Het maken van individuele aansluitingen vanaf de Bunderweg met telkens 18 leidingen is vanuit praktisch oogpunt niet haalbaar en bovendien bijzonder duur. Eandis stelt dat er een*

*erfdienstbaarheidsstrook dient te worden voorzien waar de nutsleidingen reeds geplaatst zijn en waar deze nog dienen geplaatst te worden.*

*Inzake onderhoud wordt geen regeling getroffen. Met andere woorden worden de woningen aangesloten als ware het een openbare weg. Enkel de straatverlichting krijgt een duidelijk privaat beheer met een aparte teller in het tellerlokaal aan de Bunderweg.*

*Uit de adviezen van Farys en Eandis valt af te leiden dat een project met uitgebreide private wegeenis afwijkt van de normale werkwijze van de distributiemaatschappijen. De handelwijze is allerm minst ingegeven vanuit het comfort of de financiële voordelen voor de eindgebruikers.*

*Het verleden leert dat bij private wegen met een openbaar karakter en voorzieningen de nadelen en de kosten van dergelijke constructies op lange termijn op de overheid worden afgewenteld. Hieruit kunnen we afleiden dat het ontwijken van de bevoegdheid van de gemeenteraad zich uit te spreken over de zaak der wegen het algemeen belang niet dient. Bovengronds wordt, minstens op papier de schijn opgehouden van een private weg. Ondergronds doet zich reeds een situatie van een feitelijke openbare weg voor.*

*Een stedenbouwkundige vergunning voor een groepswooningbouwproject met uitgebreide wegeenis is derhalve niet het geschikte instrument en dient de goede ruimtelijke ordening niet.*

*Hieruit volgt dat de gemeenteraad voorafgaandelijk een beslissing moet nemen over de zaak van de wegen.*

*Tot zolang bestaat er dus een legaliteitsbelemmering om de stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen.*

*Hieraan kan tegemoet gekomen worden door de aanvraag alsnog voor te leggen aan de gemeenteraad.*

*Tot zolang dit niet gebeurt bestaat er een legaliteitsbelemmering die het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de weg staat.*

*...*

Na de hoorzitting van 20 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 maart 2018 gegrond en verleent een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### 2.4.3 Met betrekking tot het statuut van de wegeenis

*De aanvraag in tweede bestuurlijke aanleg wordt gekenmerkt door het kleinschalig 'erf karakter' van het initiatief, dat de vorm aanneemt van een daadwerkelijk groepswooningbouwproject waarbij álle gebouwen, constructies, verhardingen en groenelementen in één omvattende stedenbouwkundige aanvraag gebundeld worden en waarbij één promotor het geheel realiseert.*

*Het gewenste organische wijk karakter kenmerkt zich door kleinschaligheid, variatie en diversiteit, menging, groen en sociaal contact. De wijk fungeert door de vele*



*groenvoorzieningen als gebied waar tevens gerecreëerd kan worden. De woningen verschillen in grootte en type; door deze diverse woningvoorraad ontstaat een heterogene bevolkingssamenstelling. Ondanks deze variatie vormt de architectuur van de wijk wel één geheel.*

*Het streven om een gemeenschap te creëren waarbij sprake is van een sociale cohesie tussen de buurtbewoners, wordt vertaald in de ruimtelijke structuur van de wijk, vormgegeven langs een ingegroende as, en in het collectief beheer van de wijk door middel van een medeigendomsstructuur.*

*De wegbedding wordt in deze context uitdrukkelijk privaat gehouden, aangezien dit een essentieel aspect vormt van de keuze voor een woonerf waarvan de collectieven gemeenschappelijk (via de basisakte) worden beheerd.*

*In dat kader worden de afvalophaling en de postbedeling centraal georganiseerd.*

*Om een barrièrewerking naar de omgeving toe wordt wel voorgesteld om een gebruik van de wegenis voor traag verkeer (louter) te gedogen.*

*Op deze wijze wordt een woonerf gecreëerd waarvan het collectief beheer van de niet-privatieven omwille van de kleinschaligheid en het groene karakter ervan kan worden aanvaard, zonder dat sprake is van een niet voor traag verkeer doorwaadbare enclave.*

*Nu er een duidelijke beleidsmatige visie voorhanden is om private wegenis te onderhouden, kan nuttig verwezen worden naar de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen:*

*"De vrees van het college dat de private wegenis niet wenselijk is nu het onderhoud en de kwaliteit van de wegenis onvoldoende gegarandeerd zou zijn, is niet aan de orde.*

*Een dergelijk aspect staat los van de wettigheid van de vergunning maar heeft eerder betrekking op de uitvoering en handhaving van de vergunning.*

*Het voorzien van een private wegenis heeft anderzijds als voordeel dat er geen onderhoudsplicht geldt voor de stad Gent. Appellant stelt dat in het reglement van de Vereniging van Mede-eigenaars van de betrokken meergezinswoningen zal worden opgelegd dat de private wegenis goed dient te worden onderhouden.*

*Het voorliggende project, dat ontsloten wordt via een private wegenis, kan op deze plek aanvaard worden aangezien het een hoogstaand en kwalitatief ontwerp betreft met bijzondere aandacht voor voldoende groen. Dergelijke aanpak kadert binnen een duurzame ruimtelijke ordening, waarbij zuinig wordt omgesprongen met de beschikbare ruimte. De idee om te werken met een private wegenis vormt aldus geen weigeringsgrond voor het voorliggende project, nu een dergelijke ontsluitingswijze aansluit bij hetgeen gangbaar is. Reeds eerder werden gelijkaardige projecten met een zuivere private wegenis vergund." De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beslissing op dit punt kennelijk onredelijk is." (Rvvb 25 juli 2017, RvVb/A/1617/1071).*

*Omtrent de mogelijkheid om private wegenis - dewelke niet aan de beoordelingsbevoegdheid van de gemeenteraad moet worden onderworpen - geldt dat "een (stedenbouwkundige of verkavelings)aanvraag waarin private wegen zijn opgenomen,*

niet naar de gemeenteraad (hoeft) tenzij die wegen in de praktijk een openbaar karakter hebben, bv. omdat de postbedeling of de reinigungsophaling tot aan de individuele loten gebeurt" (4. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, Mechelen, Kluwer, 2017, 406, nr. 444). De Raad van State stelt "dat de gemeenteraad enkel hoeft te beraadslagen over het openstellen van een openbare weg; dat het project voorziet in de aanleg van een private weg, waarvoor geen beraadslaging van de gemeenteraad vereist is; dat het middel niet ernstig is;" (RvS 31 mei 2000, nr. 87.737, Dujardin en cst.).

In huidig dossier is er sprake van een uitdrukkelijke beslissing van de aanvrager om de wegenis privaat te houden. Dat blijkt uit de plannen en de motiveringsnota. Zo'n uitdrukkelijke beslissing is betekenisvol, nu het openbaar karakter van wegenis voortvloeit uit de bestemming die eraan gegeven wordt door een overheid of een particulier. In voorliggend geval is er een expliciet besluit om géén openbare bestemming aan de wegenis te verlenen.

Het privaat karakter vertaalt zich verder in het bouwplan, waarin aangegeven is dat de verzameling en ophaling van huisvuil en de organisatie van de brievenbussen gecentraliseerd zullen verlopen. De rechtsleer stelt dat het feit dat "de postbedeling of de ophaling van huisvuil tot aan de individuele loten gebeurt" (hetgeen hier dus niet het geval is) een indicatie is voor het openbare karakter van een weg (X. BUIJS en A. GLABEKE, "Ruimtelijke ordening in het veld (De zaak van de wegen: een zaak van de gemeenteraad)", TROS 2013, 163).

Ook de nutsleidingen worden privaat georganiseerd. Het Farys-advies stelt duidelijk dat het wegenis niet wordt overgedragen naar het openbaar domein. Op de grens tussen openbaar domein en private eigendom en op de private eigendom zal een tellerlokaal worden voorzien voor de plaatsing van de watermeters. Daarbij wordt uitdrukkelijk aangegeven dat de eigendom van de drinkwaterdistributieleiding en aftakkingen op de private eigendom in private eigendom blijven. De woongelegenheden worden daarbij individueel bemeterd. In het Eandis-advies wordt overwogen dat het domein privaat wordt ingericht zodanig dat er zoals gebruikelijk langs private erfwegen een erfdienstbaarheidstrook dient te worden voorzien "waar de nutsleidingen reeds geplaatst zijn en waar deze nog dienen geplaatst te worden"; Eandis geeft daarbij aan dat "een deel van de reeds aangelegde nutsleidingen dient te worden verplaatst". Aldus wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de thans te realiseren private infrastructuur en de in het kader van een eerder verkavelingsdossier op deze plaats te organiseren openbare infrastructuur.

Daarenboven (en daaruit voortvloeiend) roept het dossier op geen enkele wijze enig financieel gevolg voor de gemeente in het leven. Het onderhoud van de wegenis wordt volledig privaat georganiseerd. In een antwoord op een parlementaire vraag werd door de voormalige ruimtelijkeordeningsminister verduidelijkt dat de bevoegdheid van de gemeenteraad aangaande de zaak der (openbare) wegen voortvloeit uit het gegeven dat het aangaan van financiële engagementen een 'daad van beschikking' is, waartoe de gemeenteraad op basis van art. 43, §2, 12°, van het Gemeentedecreet bevoegd is (Dirk VAN MECHELEN, viceministerpresident van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening in antwoord op de vraag van Dirk DE KORT,

vraag nr. 104 van 31 maart 2008). Deze gegevenheid is door het departement Omgeving als volgt verwoord: "Een belangrijk criterium om uit te maken of de gemeenteraad bevoegdheid heeft, zijn de mogelijke financiële gevolgen voor de gemeente. 'Daden van beheer' behoren tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen. 'Daden van beschikking' zijn de bevoegdheid van de gemeenteraad" (Toelichtingsnota Beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad over de zaak van de wegen, [https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/docs/Wetgeving/toelichtingsnota\\_zaak\\_van\\_de\\_wegen.pdf](https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/docs/Wetgeving/toelichtingsnota_zaak_van_de_wegen.pdf)).

Recente rechtsleer wijst er op dat "de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening exclusief toe(behoort) aan het vergunningverlenende bestuursorgaan en bijgevolg onttrokken (is) aan de bevoegdheid van de gemeenteraad. De beoordelingscriteria van de goede ruimtelijke ordening staan opgesomd in artikel 4.3.1, §2 eerste lid, 7° VCRO: de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueelvormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het ruimtegebruik, de visueelvormelijke elementen van wegenis, het bodemreliëf, de hinderaspecten van wegenis, het gebruiksgenot van wegenis, de veiligheid van wegenis enz." (P.-J. DEFOORT, "De Raad van State bevestigt: een gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen is onlosmakelijk verbonden met de vergunningsaanvraag", noot onder RvS 13 december 2016, nr. 236.746, TROS 2017, 131-132). Het financieel criterium is in dat licht het dominante criterium om uit te maken of er sprake is van een gemeenteraadsbevoegdheid, daar de overige aspecten (functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal,...) decretaal toegewezen werden aan de vergunningverlenende overheid. De actuele literatuur is hierover duidelijk: "Omdat het aangaan van financiële engagementen een 'daad van beschikking' is, neemt op basis van art. 43, § 2, 12°, van het Gemeentedecreet de gemeenteraad - en niet het college - de beslissing over de zaak van de Wegen" (X. BUIJS en A. GLABEKE, "Ruimtelijke ordening in het veld (De zaak van de wegen: een zaak van de gemeenteraad)", TROS 2013, 162).

Door de in acht genomen condities wordt aangesloten bij de rechtspraak van het Hof van Cassatie die stelt dat uitdrukkelijk privaat gehouden wegenis privaat blijft ook al worden meerdere woonentiteiten door die wegenis ontsloten. In een dossier waar een groot wooncomplex aansloot op de openbare weg via een private oprit/parking werd gesteld als volgt: "Overwegende dat het bestreden vonnis vermeldt "dat de feiten op een parkeerterrein zijn gepleegd, dat voor een groot aantal personen toegankelijk is, welke er voortdurend toegang toe hebben en die van daaruit de belangrijke openbare weg kunnen oprijden waarmee het in verbinding staat, ook al staat er aan de ingang van de parking een bord met de vermelding dat het een privé-eigendom betreft"; Overwegende dat als er, volgens de appelrechters, grond is om de aldus beschreven plaats als een niet openbare plaats te beschouwen die echter voor een zeker aantal personen toegankelijk is, in de zin van het voormelde artikel 28, op grond van het feit dat elke plaats "waarlangs een openbare weg loopt en die voortdurend toegankelijk is voor de eigenaars, de huurders en de bewoners van het pand" aldus moet worden beschouwd; Overwegende dat uit de omstandigheid dat de bewoners van een gebouw, ook al zijn ze talrijk, voortdurend toegang hebben via een openbare weg die loopt langs de privé-parking waarmee hij in verbinding staat, niet volgt dat dit een openbare plaats is in de zin van het voormelde artikel 28; Dat het vonnis, door uit die omstandigheid alleen het openbare karakter van de plaats af te leiden, waarvan het vermeldt dat eiseres aldaar de bewezen verklaarde feiten heeft gepleegd, zijn beslissing

*niet naar recht verantwoordt ; Dat het onderdeel in zoverre gegrond is." (Cass. 12 oktober 2005, arrest nr. N-20051012-19 (P.05.0686.F)).*

*Om de doorwaadbaarheid voor traag verkeer te vrijwaren, is in het aanvraagdossier voorgesteld om het traag verkeer doorheen het domein te gedogen. De rechtsleer laat effectief ruimte voor de mogelijkheid .dat de particuliere eigenaar het publiek gebruik toelaat of gedooft. Hierdoor ontstaat nog geen publiekrechtelijke erfdienstbaarheid, laat staan dat de particulier hierdoor de eigendom over de weg zou verliezen" (J. DE STAERCCKE, wegenrecht, Brugge, die Keure, 2007, 5). Waar een publieke erfdienstbaarheid van doorgang er noodzakelijk toe leidt dat de weg geïntegreerd wordt in de openbare wegenis (J. DE STAERCCKE, wegenrecht, Brugge, die Keure, 2007, 5), geldt zulks niet bij een loutere gedoogzaamheid: een louter gedogen geeft immers geen openbare bestemming aan de wegenis, nu een en ander een eenvoudige tolerantie bij wijze van hoffelijkheid uitmaakt.*

*Dergelijke gedoogzaamheid komt enkel het netwerk voor traag verkeer ten goede, zonder overigens ook maar enige financiële consequentie voor de overheid. Daardoor kan er geen sprake zijn van enige daad van beschikking. Volgens art. 2232 van het Burgerlijk Wetboek kunnen daden van louter gedogen noch bezit, noch verjaring teweegbrengen.*

*Het PSA-verslag doet gelden dat de wegenis op termijn een openbaar karakter kan krijgen.*

*Nochtans mag juridisch enkel acht worden geslagen op de strikte krijtlijnen die door de aanvraag getrokken zijn, en die louter betrekking hebben op private wegenis. De Raad van State stelt dat bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag geen rekening mag worden gehouden met hypothetische evoluties (RvS 21 juni 2007, nr. 172.503, nv Western Horses).*

*In zoverre verwezen wordt naar de gedoogzaamheid voor traag verkeer geldt dat een louter gedogen geen openbare bestemming geeft aan de wegenis, nu een en ander een eenvoudige tolerantie bij wijze van hoffelijkheid uitmaakt. Zie J. DE STAERCCKE, Wegenrecht, Brugge, die Keure, 2007,5) waar gesteld wordt dat door de situatie waarbij "de particuliere eigenaar het publiek gebruik toelaat of gedooft nog geen publiekrechtelijke erfdienstbaarheid (ontstaat), laat staat dat de particulier hierdoor de eigendom over de weg zou verliezen."*

*Het PSA-verslag bekritiseert de adviezen van Farys en Eandis, doordat deze louter theoretisch zouden zijn. Echter geldt dat Eandis beschikt over bestaande reglementering waarin expliciet naar de organisatie van private wegenis verwezen wordt. Het reglement Privé-verkaveling Elektriciteit, goedgekeurd door Raden van Bestuur Gaselwest 10.12.2014, IMEA 17.12.2014, Imewo 9.12.2014, Intergem 11.12.2014, Iveka 18.12.2014, Iverlek 12.12.2014, verwijst bv. uitdrukkelijk naar woonprojecten "met (gedeeltelijk) private wegenis" waarbij voorzien wordt in "een algemene erfdienstbaarheid gevestigd verivoor de distributienetbeheerder voor de volledige verkaveling tot aanleg, onderhoud, herstelling en hernieuwing van de nodige nutsleidingen samen met een erfdienstbaarheid van doorgang (permanent en onbelemmerd) voor personeel, aannemers, voertuigen en materiaal." Farys beschikt eveneens over een regeling voor private wegenis (<https://www.farvs.be/node/5831/pdf>) : "Hier worden alle drinkwaterleidingen als binneninstallatie beschouwd. De bouwpromotor staat zelf in voor het ontwerp van de waterdistributienet binnen het wooncomplex. FARYS legt enkel de aftakking aan en plaatst*

de individuele watermeters. Ter hoogte van de rooilijn voorziet de bouwpromotor een vorstvrije, overdekte en afgesloten locatie waar de individuele watermeters kunnen worden geïnstalleerd. Vanuit dit gebouw worden de woongelegenheden met aparte leidingen bediend. De bouwpromotor dient voor de realisatie van de aftakking en de individuele bemetering een aanvraag in bij FARYS". Uit deze documenten kan terdege worden afgeleid dat geen sprake is van een uitzonderlijke regeling.

De vrees, uitgedrukt in het PSA-verslag, dat kosten verbonden aan private wegenis op lange termijn op de overheid worden aangerekend, wordt niet gestaafd door feitelijke en concrete elementen. Uiteraard is het steeds mogelijk dat private wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein, doch zulks vereist een raadsbeslissing. Dergelijke overdracht wordt door de aanvraag echter geenzins in het vooruitzicht gesteld.

Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat er goede beleidsmatige redenen zijn om in casu te opteren voor private wegenis en dat er geen daad van beschikking in hoofde van de gemeentelijke overheid noodzakelijk is of in het vooruitzicht wordt gesteld.

Subsidiar kan verwezen worden naar het vonnis dd° 08/02/2016 van de Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, in een zaak van IPON nv tegen de gemeente Sint-Martens-Latem, waarbij de rechter oordeelt dat de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen om bij de Raad voor Vergunningsbetwisting op te komen tegen een verkavelingsvergunning van 13/12/2012, tegen een verkavelingsvergunning van 26/03/2015 en tegen een bouwvergunning van 17/04/2015 (allen door de deputatie verleend) onwettig zijn en de gemeente veroordeelt tot betaling van 1 euro provisioneel, op een geraamd van 400.000 euro, uit hoofde van de overige werkelijk geleden schade.

Het gevraagde doorstaat dan ook wel degelijk de legaliteitstoets.

## **2.5 De goede ruimtelijke ordening**

Reeds eerder werd het standpunt ingenomen dat de ontwikkeling van dit in woongebied met culturele, esthetische en of historische waarde gelegen terrein kan aanvaard worden.

Voorliggende aanvraag beoogt het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor een groepswoningbouwproject bestaande uit de bouw van 12 ééngezinswoningen in open bebouwingsvorm en 2 x 3 voor gekoppelde bebouwingen (waaronder de woningen 2-3-5-7-11 en 13 in halfopen bebouwingsvorm geconcipeerd worden en de woningen 6 en 12 in gesloten bebouwingsvorm) enerzijds en anderzijds voor de volledige aanleg van de privatieve wegenis met aanhorigheden.

De door bezwaarindieners geformuleerde bezwaren vloeien eerder voort uit de gewestplanbestemming en niet uit het concrete project.

Aangezien het hier gaat om een in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde gelegen project in de kern van een als hoofddorp aangeduide gemeente, is hier sprake van een kernversterkend verdichtingsvoorstel, wat kadert in een goede ruimtelijke ordening.

*Het in de motivatienota uiteengezet concept toont aan dat dit project wel degelijk voldoende relaties heeft met het weefsel in deze omgeving. Ook wordt voldoende afstand gerespecteerd t.o.v. de molen, zodat de maalvaardigheid ervan niet in het gedrang komt. Het project voorziet in een gemengd aanbod van kwalitatieve eengezinswoningen die zijn vormgegeven rekening houdend met de geest van de plek.*

*Gelet op de ontsluitingswijze, die zich beperkt tot één ontsluiting via de Bunderweg, en het feit dat alle sociale en dienstenvoorzieningen zich in de directe nabijheid van het centrum van Latem bevinden, dient hier geopteerd te worden voor een hoofdzakelijke woonfunctie, voorzien van een goede sociale mix.*

*De ontwikkeling van het binnengebied zoals hier voorgesteld sluiten goed aan bij de typologie welke kenmerkend is voor de omliggende straten.*

*Het stedenbouwkundig concept en de ruimtelijke invulling zal eenheid vertonen met de bebouwing in de omgeving van het project, zowel binnen als buiten de grenzen van het project. De keuze voor een groepswooningbouwproject maakt dat nu reeds duidelijk is wat er op deze plek zal komen.*

*De aanvrager stelt dat het ontwerp een samenhangend architecturaal geheel betreft met hoofdvolumes en bijgebouwen die, met de speling van de kroonlijsten - nokhoogtes en een accent op de dakvorm, een ritmiek creëren die de architecturale sfeer van Latem beklemt. Dit standpunt wordt bijgetreden.*

*Door de ontwikkeling van dit binnengebied wordt ingespeeld op de noden van het creëren van bijkomende woonkavels.*

*Dit project zal -gelet op de al bij al beperkte schaal en dichtheid- geen capaciteitsproblemen veroorzaken op het wegennet en op de kruispunten in de omgeving.*

*Uit de plannen blijkt dat de voorziene gebouwen op voldoende ruime afstanden van de perceelsgrenzen voorzien worden. Er zal dan ook geen sprake zijn van zichthinder die de maat van normale zichthinder tussen dergelijke voor bebouwing geschikte percelen overstijgt.*

*Het beoogde project brengt de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang. De dichtheid bedraagt 10 wooneenheden per hectare, wat aanvaardbaar is voor deze plek.*

*Appellant is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de ruimtelijke draagkracht ervan te overstijgen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem vordert met een aangetekende brief van 31 mei 2018 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1718/0671/A.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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 verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering.

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 partij licht de hoogdringendheid van haar vordering tot schorsing als volgt toe:

“ ...

##### **V. HOOGDRINGENDHEID**

*De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan worden gevorderd, indien de zaak te hoogdringend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring.*

*Het kan voor een verzoekende partij bij het aantonen van de hoogdringendheid volstaan aan te tonen dat de schorsing wordt gevorderd met het oog op het vermijden van onherroepelijke schadelijke gevolgen. Dit blijkt in casu in hoofde van de verzoekende partij zeker het geval te zijn:*

1. *In eerste instantie dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid **ernstige ongemakken** zal veroorzaken aan de verzoekende partij (zie verder).*
2. *Uiterst relevant is dat de bestreden vergunning **een stedenbouwkundige vergunning voor een groepswooningbouwproject voor de oprichting van 18 woningen** betreft. In tegenstelling tot de vorige verkavelingsaanvragen van IPON, waarvoor later nog afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningen voor de oprichting van de woningen noodzakelijk waren, **geeft de bestreden beslissing onmiddellijk een toelating voor de oprichting van het volledige totaalproject**. Van zodra de wachttermijn van 35 dagen is verstreken — hetgeen op korte termijn zal gebeuren — is deze vergunning principieel uitvoerbaar en kan direct worden gestart met de bouw van de 18 woningen. Dit geldt des te meer nu het gaat om een groepswooningbouwproject die door middel van één werf zal worden uitgevoerd en er is de stedenbouwkundige vergunning ook **geen fasering** is voorzien/opgelegd.*

*Het **spoedeisende karakter** van huidig schorsingsverzoek staat dan ook vast. Het resultaat van de vernietigingsprocedure — die ca. 1 à 2 jaar duurt — kan **niet worden afgewacht** waardoor de schorsingsprocedure beantwoordt aan de vereiste van de hoogdringendheid. Zoniet zal de verzoekende partij onmiskenbaar voor voldongen feiten worden geplaatst (hetgeen nu al geval blijkt door de reeds illegaal aanlegde wegenis).*

3. *Het staat bovendien vast dat, eens de gebouwen zouden zijn gerealiseerd, een afbraak hiervan onrealistisch is, ook al wordt de vergunning naderhand vernietigd. Uw Raad kan dit vaststaande feit niet negeren bij de beoordeling van de hoogdringendheid.*

*Uw Raad dient ook vast te stellen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing een **zwaarwichtig nadeel** zal berokkenen aan de verzoekende partij, en dat de belangen van de verzoekende partij slechts gevrijwaard kunnen worden door een onmiddellijke schorsing. Het bestreden besluit houdt de toelating in voor oprichten van maar liefst 18 woningen op zeer korte afstand van de eigendommen van de verzoekende partij, en dit met private wegenis. Dit zorgt in hoofde van de verzoekende partij voor een **aanzienlijke nadelige gevolgen**.*

*De verzoekende partij wenst erop te wijzen dat de bestreden vergunning op 18 mei 2018 werd aangeplakt (**stuk 2**). Huidig schorsingsverzoek wordt **op korte termijn na deze aanplakking** ingediend (reeds 13 dagen later), zodat de verzoekende partij evident geen niet-diligentie kan worden verweten.*

*De eigendom van de verzoekende partij paalt onmiddellijk aan het betrokken bouwterrein, dat vandaag een onbebouwd weiland is. Uit onderstaande foto's blijkt dat de eigendom van de verzoekende partij volledig georiënteerd is naar dit voorliggende weiland. Deze specifieke oriëntatie is te wijten aan de begraafplaats die onmiddellijk achter de woning van de verzoekende partij is gelegen. Zowel vanuit hun voortuin, hun terras, de woon- en leefruimtes uit hun woning en hun aanpalende boomgaard hebben de verzoekende partij en zijn echtgenote een rechtstreeks uitzicht op dit mooie grasland.*



Woning verzoekende partij (georiënteerd naar het weiland) (figuur)

Uitzicht vanuit living (figuur)

Uitzicht vanuit de slaapkamer (figuur)

De huidige omgeving wordt gekenmerkt door een uitzonderlijk open en waardevol uitzicht. De inplanting van de voorziene bebouwing (o.m. grootschalige gekoppelde woningen met een kroonlijsthoogte van 6 m en een nokhoogte van 9 m) vormen zonder enige discussie een aanzienlijke belemmering van de open ruimte in het algemeen, en van het mooie uitzicht vanuit de woning, vanop het terras en vanuit de tuin van de verzoekende partij in het bijzonder.

Daar waar de verzoekende partij op heden dagelijks kan genieten van een prachtig, ongerept landschap, zal hij in de toekomst rechtstreeks uitkijken op een grootschalige bebouwing die op korte afstand van zijn eigendom komt te liggen.

De verzoekende partij zal bijgevolg een zeer ernstige visuele hinder ondervinden van de nieuwe bebouwing, een visuele hinder die het bestaande leef- en woonklimaat — dat op heden gekenmerkt wordt door een uitzonderlijke openheid en landschappelijke kwaliteit — onherroepelijk ernstig zal aantasten.

In casu heeft de visuele verstoring in hoofde van de verzoekende partij een uiterst ernstig karakter, gelet op de rechtstreekse uitkijk vanuit de volledige eigendom van de verzoekende partij op de voorziene nieuwbouw. De visuele verstoring door de bestreden beslissing maakt dan ook een ernstig nadelig gevolg uit in hoofde van de verzoekende partij. Het verlies van open zicht op het landschap in woongebied kan een ernstig nadeel opleveren. Woongebied is niet per definitie bestemd om volledig bebouwd te worden met om het even welke bouwwerken.'

Van essentieel belang is tevens dat uw Raad in het schorsingsarrest van 9 juli 2013 reeds expliciet het moeilijk te herstellen ernstig nadeel heeft aanvaard in hoofde van de verzoekende partij (stuk 16):

"De verzoekende partij heeft een omstandige fotoreportage van de bestaande omgeving, met foto's uit verschillende gezichtspunten van het binnengebied, de omliggende straten en percelen, toegevoegd aan haar verzoekschrift. Aan de hand van deze fotoreportage, het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften is de Raad van oordeel dat de wijze waarop het binnengebied zal worden aangesneden een aanzienlijke impact zal hebben op het woon- en leefgenot van de verzoekende partij waardoor het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan een woongebied en de tolerantie die er tegenover dient te staan, zal worden verbroken. Het ingeroepen nadeel vertoont naar het oordeel van de Raad dan ook de voor de schorsing vereiste ernst.

(...)

De Raad is tot slot van oordeel dat het ingeroepen nadeel, mede gegeven het feit dat de bestreden beslissing naast het verkavelen van een terrein, tevens voorziet in de aanleg van wegenis, evenzeer moeilijk te herstellen is. Hoewel niet

onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partij, immers steeds moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat te verkrijgen.

Er is dan ook voldaan aan de in 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel."

Ook in het schorsingsarrest nr. RvVb/S/1516/0225 van 17 november 2015 heeft de Raad aanvaard dat de tenuitvoerlegging van de **vorige verkavelingsvergunning in functie van 17 loten voor eengezinswoningen hoogdringend** is en ernstige nadelen zal veroorzaken voor de verzoekende partij (stuk 17):

"Uit de uiteenzetting en de stukken van de verzoekende partij kan de Raad afleiden dat er sprake zal zijn van ernstige nadelige gevolgen indien men de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsberoep zou moeten ondergaan. Onder meer met een fotoreportage wordt duidelijk gemaakt dat de verzoekende partij in het bijzonder ernstige visuele hinder en verstoring van het uitzicht vanuit haar woning zal ondergaan door het verkavelen van het achterliggende weiland met 11 loten voor open bebouwing en 6 voor gekoppelde bebouwing, met een kroonlijsthoogte van 6m en een nokhoogte van 9m.

De verzoekende partij wijst op het feit dat de afstand van de verkaveling tot haar eigendom vrij gering is en dat haar woning, gegeven de achterliggende begraafplaats, volledig gericht is op het weiland waarop de aanvraag betrekking heeft. De verzoekende partij reikt foto's aan van de omgeving en van de zichten vanuit haar voortuin en leefruimtes, **waardoor ze voldoende aannemelijk maakt dat de verkavelingsvergunning een ernstige visuele hinder zal veroorzaken.** De door de verzoekende partij aangehaalde nadelige gevolgen vinden een rechtstreekse oorzaak in de thans betwiste verkavelingsvergunning, in het bijzonder gelet op de verkavelingsvoorschriften, die aldus evenzeer worden goedgekeurd en die toelaten een voldoende concrete inschatting te maken van de door de verzoekende partij voorgehouden visuele hinder.

De omstandigheid dat vermelde hinder pas zal worden gematerialiseerd bij de tenuitvoerlegging van nog te verlenen, maar kennelijk wel reeds aangevraagde stedenbouwkundige vergunningen doet geen afbreuk aan de vastgestelde hoogdringendheid. De Raad is integendeel van oordeel dat, gelet op de historische en de concrete omstandigheden van het voorliggende dossier, en dit zowel in rechte als in feite, de verzoekende partij de eventuele verlening van stedenbouwkundige vergunningen niet kon afwachten zonder desgevallend het verwijt te krijgen de hoogdringendheid zelf in de hand te hebben gewerkt."

Aangezien **de huidige bouwaanvraag betrekking heeft op nog meer woningen (18 i.p.v. 17 woningen)** dient opnieuw te worden vastgesteld dat de ernstige nadelige gevolgen in hoofde van de verzoekende partij vaststaan. Het ernstige karakter van deze nadelen en ook de hoogdringendheid van het schorsingsverzoek geldt des te meer **nu het**

**voor de eerste maal gaat om een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van ineens alle 18 woningen, die principieel uitvoerbaar is** (van zodra binnenkort de wachtermijn van 35 dagen is verstreken). De start van de werken en de ernstige gevolgen kunnen zich derhalve onmiddellijk manifesteren. Terwijl uw Raad reeds een hoogdringendheid omtrent de vorige verkavelingsvergunningen aanvaardde in hoofde van de verzoekende partij (zelfs voor een iets kleiner project), terwijl voor deze verkavelingsvergunningen nog latere bouwvergunningen nodige waren, staat het vast dat deze hoogdringendheid nu absoluut zeker geldt gelet op de onmiddellijke uitvoerbaarheid van de stedenbouwkundige vergunning voor het volledige totaalproject voor 18 woningen.

*Er is in de gegeven omstandigheden dan ook sprake van een **hoogdringendheid**.*

...

2.

De verwerende partij antwoordt in haar antwoordnota het volgende:

“ ...

*Verzoekende partij beweert dat er sprake is van een hoge dringendheid tot schorsing van de bestreden beslissing, aangezien de bestreden beslissing ditmaal een stedenbouwkundige vergunning betreft (anders dan de verkavelingsvergunningen voordien) dewelke na verloop van de wachtermijn kan worden uitgevoerd, en potentieel zal uitgevoerd zijn, voordat uw Raad ten gronde zal oordelen.*

*Dergelijke algemene redenering gaat vanzelfsprekend onveranderd op voor elke bestreden stedenbouwkundige vergunning.*

*Verzoekende partij laat na concrete gegevens bij te brengen die duiden op een start van de werken, een dringende wil van de vergunninghouder, of een daadwerkelijke dreiging tot ontstaan van de door haar opgeworpen nadelen.*

*Mocht uw Raad dergelijke algemene redenering aanvaarden als een voldoende grond tot schorsing, dan schorst uw Raad vanzelfsprekend de facto elke aangevochten stedenbouwkundige vergunning.*

*De vordering tot schorsing dient te worden afgewezen.*

...”

3.

De tussenkomende partij antwoordt in haar verzoekschrift tot tussenkomst het volgende:

“ ...

**a. Ten eerste**

*Waar vroegere initiatieven binnen het projectgebied betrekking hadden op verkavelingsdossiers is thans geopteerd voor een volledig uitgetekend groepswoningbouwproject, waarbij alle parameters van het project voor alle partijen klaar en duidelijk zijn.*

*Daarbij valt het meteen op dat de noordoostelijke zichtas van verzoekende partij - wiens woning volledig in tweede bouwlijn is gelegen - wordt gevrijwaard.*

*De percelen naast verzoeker (in eigendom van verzoeker in tussenkomst) worden van bebouwing gevrijwaard en blijven hun groen karakter behouden.*

*Naast deze groen gehouden percelen wordt binnen de projectzone ook nog voorzien in een volledig ingegroende wadi, rekening houdend met het beplantingsplan (J. Suda), toegevoegd aan het vergunningsdossier.*

*Figuur 8: inplantingsplan van het groepswoningbouwproject met aanduiding van de woning van verzoeker en de vrijwaring van de noordoostelijke zichtas (richting Koutermolen)*

*In dergelijke situatie, waarbij de contouren van de aanvraag zeer duidelijk en niet voor enige latere invulling vatbaar zijn, dient de omschrijving van de spoedeisendheid concreet en helder te zijn.*

*Er kan mutatis mutandis verwezen worden naar de vroegere rechtspraak van Uw Raad inzake het MTHEN, waarbij Uw Raad heeft geoordeeld dat er geen sprake is van ernstige zichthinder in een situatie waarbij de verzoeker zichthinder aanhaalde wegens het verdwijnen van een waardevolle groene zone en het uitkijken op een muur ten gevolge van het oprichten van een constructie. In voormelde zaak had de verzoekster wel een kadastraal plan meegedeeld waaruit de oriëntatie en ligging van haar woning en tuin ten opzichte van het ander perceel bleek, maar geen plan waaruit de indeling en inrichting bleek van haar woning of tuin en waarbij de luchtfoto van een te kleine schaal was om dit na te gaan.'*

*Deze mate van concreetheid en accuratesse wordt niet aan de dag gelegd:*

- *Op p. 52 wordt eerst en vooral beweerd dat de eigendom van verzoeker "onmiddellijk" aan het bouwterrein paalt. Uit fig. 8 blijkt dat zulks niet juist is; bouwterrein en eigendom van verzoeker worden van elkaar gescheiden door een buurtweg en door een groen gelaten perceel (dat niet in het bouwproject betrokken wordt).*
- *Op p. 52 en p. 53 worden foto's bijgebracht die twee zaken aantonen. Enerzijds is er vandaag wel degelijk zicht op verder gelegen bebouwing zodanig dat niet gesproken kan worden van ongerept grasland. Anderzijds blijkt een afscheiding in gaasdraad met aanwassende klimopbegroeiing te zijn aangebracht als afscheiding van de voortuin, hetgeen zich moeilijk verdraagt met de stelling dat verzoeker een ongerept zicht wenst te bewaren.*
- *De oriëntatie van de 'living' en de 'slaapkamer' wordt niet duidelijk gemaakt.*

*Ongeacht de grote mate van concreetheid van de bestreden vergunning blijft verzoeker steken in de abstracte verwijzing naar "het verlies van open zicht op het landschap in woongebied".*

*Waar verzoeker kan worden gevolgd in de stelling dat woongebied niet volledig kan worden bebouwd met "om het even welke bouwwerken", moet meteen worden gesteld dat het nu aan verzoeker is om aan te tonen dat de concreet en minutieus uitgetekende bouwwerken een wezenlijke belemmering voor zijn woongenot betekenen.*

*Verzoeker komt daar niet toe en bespreekt de bouwplannen niet eens.*

*Uw Raad dient te worden geciteerd:*

*"Zowel de woning van de verzoekende partij als het door de bestreden beslissing vergunde appartementsgebouw zijn gelegen in een voor woningbouw bestemd gebied, waarvoor, bij gebreke van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, geen bijzondere stedenbouwkundige voorschriften gelden.*

*In zulk gebied moet van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden en kan aanvaard worden dat een nieuw project in een beperkte mate extra schaduwhinder teweegbrengt.*

*Dit nadeel kan, op basis van de door de verzoekende partij bijgebrachte documenten, niet als ernstig beschouwd worden."*

*Elders heeft Uw Raad ook nog genuanceerd gesteld als volgt:*

*"De verzoekende partijen hebben geen exclusief recht op rust en stilte. Hun eigendom is gelegen in een woongebied.*

*Het bestreden project ligt eveneens in een woongebied en overeenkomstig de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is het bouwproject tevens gelegen in een zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen. De verzoekende partijen dienen derhalve rekening te houden met hinder die inherent is aan dergelijke zones.*

*Het feit dat het bouwperceel momenteel een graszone is en derhalve gekenmerkt wordt door een relatieve rust en stilte betekent voor de verzoekende partijen geen garantie naar de toekomst. Wel kunnen de verzoekende partijen opkomen tegen een te verwachten overdreven hinder en verstoring van hun woonklimaat, dit alles te beschouwen in functie van de feitelijke gegevens van het betreffende bestreden bouwproject.*

*De in het verzoekschrift van de verzoekende partijen vermelde gegevens en medegedeelde stukken zijn evenwel niet voldoende concreet om hieruit af te leiden dat de rust en de stilte - na de uitvoering der werken - dermate verstoord zullen zijn dat een normale beleving van hun woonklimaat in een woongebied onmogelijk zal zijn."*

*De door verzoeker zeer algemeen omschreven en niet concreet geduide "visuele verstoring" door de realisatie van woningen houdt geenszins een empirisch geïnformeerde omschrijving in van overdreven hinder en verstoring van zijn woonklimaat 'in functie van de feitelijke gegevens van het betreffende bestreden bouwproject'.*

*Elk bouwproject binnen deze woonzone brengt de abstract omschreven visuele verstoring met zich mee, zodanig dat de 'spoedeisendheid' kan worden ontmaskerd als een kritiek op de gewestplanbestemming.*

## **b. Ten tweede**

*Uw Raad stelde reeds in het kader van de vroegere MTHEN-vereiste dat het loutere argument dat de afbraak van de door de bestreden beslissing vergunde gebouwen onrealistisch is, niet volstaat om aan te nemen dat dit voor de verzoekende partijen een MTHEN is.'*

*Er is geen reden - integendeel - om aan te nemen dat zulks anders is binnen de 'nieuwe' eisen inzake hoogdringendheid.*

*Daarenboven - en last but not least - verklaart verzoekende partij tot tussenkomst dat de aanvang van de bouwwerkzaamheden niet eerder dan vanaf 1 september 2019 voorzien is.*

*In dergelijke context is het weinig realistisch dat een tussenkomend annulatiearrest tot belangrijke afbraakwerkzaamheden aanleiding zal geven.*

*...*

#### *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.

De verzoekende partij moet dus 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. 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.

2.

In haar verzoek tot tussenkomst verklaart de tussenkomende partij dat de aanvang van de bouwwerkzaamheden niet eerder dan vanaf 1 september 2019 voorzien is. Op de zitting van 12 september 2018 verklaart de tussenkomende partij daarenboven dat zij de door de bestreden beslissing vergunde werken, niet zal uitvoeren zolang de Raad geen (eind)uitspraak heeft gedaan over de vordering tot vernietiging.

Gelet op voormelde verklaring van de tussenkomende partij, dient de Raad noodzakelijk vast te stellen dat de gevorderde schorsing aldus doelloos is. De Raad kan de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing immers alleen bevelen wanneer dat voor de verzoekende partij een nuttig effect heeft. De belofte van de tussenkomende partij voorkomt

evenwel de verwezenlijking van de ingeroepen nadelen. De Raad is aldus van oordeel dat er geen hoogdringendheid voorhanden is.

Voor zover zich nieuwe feiten zouden voordoen die indruisen tegen de hoger vermelde uitdrukkelijke verklaring van de tussenkomen partij kan de verzoekende partij de Raad desgevallend vatten met een nieuwe vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Een vordering tot schorsing kan immers steunen op nieuwe feiten en gevorderd worden in elke stand van het geding.

3.

Er is dan niet ook 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 in het vorige onderdeel werd vastgesteld dat in de huidige stand van het dossier geen redenen van hoogdringendheid voorliggen, 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 25 september 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER