

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 december 2017 met nummer RvVb/S/1718/0371
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0740/SA

Verzoekende partij	mevrouw Magda IDE vertegenwoordigd door advocaat Laurent PROOT en Matthias STRUBBE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de heer André VAN HULLE vertegenwoordigd door advocaat Katia BOUVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 9

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 juni 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 april 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en andere derde belanghebbenden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke van 19 december 2016 deels onontvankelijk en deels ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan onder meer de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een ééngezinswoning op een perceel gelegen te 8490 Varsenare (deelgemeente van Jabbeke), met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 0384D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 augustus 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 19 september 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkommende 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 17 oktober 2017.

Advocaat Matthias STRUBBE voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Nick DE WINT *loco* advocaat Katia BOUVE voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

1.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen binnen een niet vervallen verkaveling van 3 september 1964, gewijzigd op 12 januari 1974.

Bij besluit van 3 december 2015 weigert de verwerende partij een verkavelingswijziging voor het opsplitsen van lot 1 in de loten 1A en 1B, respectievelijk met een oppervlakte van 1013 m² en 1028 m².

Bij besluit van 29 september 2016 verleent de verwerende partij een verkavelingswijzigingsvergunning aan de tussenkomende partij, waarbij lot 1 opgesplitst wordt in de loten 1A en 1B met een respectievelijke oppervlakte van 1092 m² en 949 m².

Tegen deze beslissing wordt door de verzoekende partij een beroep tot nietigverklaring ingediend bij de Raad per aangetekende brief van 25 november 2016. Deze zaak is gekend onder rolnummer 1617/RvVb/0224/A.

2.

De tussenkomende partij dient samen met mevrouw Agnes SEPPE op 16 november 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een ééngezinswoning” op een perceel gelegen te 8490 Varsenare, Oudenberg 51A (het middels de verkavelingswijziging van 29 september 2016 opgesplitste lot 1B)

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied.

Het perceel ligt –zoals hierboven vermeld- ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 3 september 1964, gewijzigd op 12 januari 1974 en een tweede maal gewijzigd op 29 september 2016.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 7 april 2016 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 7 december 2016 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 december 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij en mevrouw Agnes SEPPE.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij samen met andere derde belanghebbenden op 19 januari 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 maart 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 21 maart 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 april 2017 deels onontvankelijk en deels ontvankelijk doch ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De deputatie wenst eerst en vooral in te gaan op de **ontvankelijkheid** van het beroep. Op de hoorzitting zijn een groep mensen verschenen als beroepsindieners, terwijl het beroepsschrift enkel en alleen uitgaat van mevrouw Magda Ide en de heren Geert Casteleyn, Kris Van De Moortele, Koen Vandenbussche, Robert Lescaruwet en Marnix Roelens. De andere personen die verschenen zijn op de hoorzitting, kunnen **niet gezien worden als afzonderlijke beroepsindieners**.*

*Met betrekking tot de beroepsindieners Geert Casteleyn, Kris Van De Moortele, Koen Vandenbussche, Robert Lescaruwet en Marnix Roelens moet vastgesteld worden dat zij **geen belang hebben** om de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aan te vechten. Op 29 september 2016 is de verkavelingsvergunning verleend en is daarbij het splitsing van het lot reeds goedgekeurd. Tegen deze beslissing heeft enkel mevrouw Magda Ide een beroep tot vernietiging bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingesteld. De overige beroepsindieners hebben op dat moment het splitsen van het lot niet in vraag gesteld en betwist. Uit het beroepsschrift en de uiteenzetting op de hoorzitting blijkt duidelijk dat zij een probleem hebben met het splitsen van het lot en niet met het bouwen van een ééngezinswoning. In het beroepsschrift wordt nergens ingegaan op de individuele hinder en nadelen die de beroepsindieners zouden kunnen lijden door de stedenbouwkundige vergunning. Er wordt in het beroepsschrift enkel ingegaan op het feit dat de bouwdichtheid zal vergroten en dat het opsplitsen een precedent is voor de rest van de verkaveling. Dit zijn nadelen die voortvloeien uit de verkavelingsvergunning die de beroepsindieners, met uitzondering van mevrouw Magda Ide, **niet hebben betwist bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen** (RvVb, A/2014/0701, 14 oktober 2014).*

De deputatie is van oordeel dat deze beroepsindieners de verkavelingsvergunning nu niet meer in vraag kunnen stellen aangezien zij nagelaten hebben om beroep in te stellen bij de Raad. Zij hebben dan ook geen belang om de stedenbouwkundige vergunning aan te vechten. Mevrouw Magda Ide heeft de verkavelingsvergunning wel aangevochten, zij was weliswaar niet aanwezig op de hoorzitting maar zij heeft wel nog een individueel belang om de stedenbouwkundige vergunning aan te vechten.

De verkavelingsvergunning is nog niet definitief geworden doordat mevrouw Magda Ide een beroep tot vernietiging heeft ingesteld. De deputatie meent toch dat het belang van de andere beroepsindieners niet aanvaard kan worden. Zij hollen het recht om administratief beroep in te stellen uit door zelf geen beroep in te stellen bij de Raad voor

Vergunningsbetwistingen tegen de vergunning waarvan ze mogelijks hinder kunnen ondervinden maar wel een administratief beroep in te stellen tegen een vergunning waarvan zij de mogelijke hinder en nadelen niet concreet aannemelijk maken. Zij wijzen immers enkel op de nadelen en hinder van de verkavelingsvergunning die zij niet persoonlijk hebben aangevochten.

Tijdens het openbaar onderzoek in het kader van de verkavelingsvergunning in 2016 werden 3 individuele en 1 gezamenlijk bezwaar ingediend, zo werd vermeld in de beslissing van het schepencollege. Dit laatste gemeenschappelijk bezwaarschrift werd ondertekend door 40 van de 81 eigenaars van de verkaveling. In totaal dienden bijgevolg meer dan de helft van de eigenaars een bezwaar in. Toch werd de verkavelingswijziging vergund. Naar aanleiding van huidige stedenbouwkundige aanvraag tot het bouwen van een woning werd **geen openbaar onderzoek** gevoerd, omdat de aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften.

03.12.15 Deputatie **weigert een verkavelingsvergunning**, met volgende argumenten:

Het opsplitsen van een perceel in twee kleinere percelen van 1000m² in een anderssoortige omgeving is ruimtelijk niet aangewezen. Zo goed als alle loten hebben een veel grotere oppervlakte, tot meer dan 2000m². De nu voorziene loten zouden in elk geval de kleinste zijn in de buurt. Aansluitend dient gewezen op de precedentswaarde van voorliggende aanvraag. Bijvoorbeeld de loten 2, 43 en 44 in de onmiddellijke nabijheid zouden ingevolge huidig precedent ook kunnen opsplitsen. Meer nog, ook bouwen in tweede bouwdiepte kan voorgesteld worden. Dit zou het groene karakter van de verkaveling aantasten. De jachtopzienerswoning is eenvoudig, langwerpig, en parallel met een mooie dreef. Aan de achterzijde komt momenteel een mooie tuin met groen voor. Het voorzien van een bijkomende woning in deze tuin tast niet enkel de kwaliteit van de verkaveling aan, zoals beschreven, maar ook de waarde van de historische woning.

29.09.16 Deputatie **verleent een verkavelingsvergunning**, met volgende argumenten:

Op zich is een opsplitsing van voorliggend perceel in percelen van 1000m² aanvaardbaar, temeer het op te splitsen perceel zich op de rand van het bosgebied bevindt. Iedere kaveleigenaar die zijn kavel wenst op te splitsen, dient een afzonderlijke aanvraag in te dienen, die telkens op haar eigen merites moet beoordeeld worden. Er kan dan ook bezwaarlijk over een gevaar op precedentswaarde gesproken worden. De oude jachtopzienerswoning wordt niet in het gedrang gebracht. Deze woning blijft bestaan op een perceel van ruim 1000m². De woning wordt niet ingesloten door nieuwe woningen. Het perceel van de oude woning evenals het perceel voor de nieuwe bijkomende woning, is ruim 1000m² groot. Dit zorgt ervoor dat de ruimtelijke beleving van de oude jachtopzienerswoning in zijn waarde blijft bestaan.

Voorliggende aanvraag tot het bouwen van een woning op lot 1B is **conform de voorschriften van de gewijzigde verkaveling**. Als voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg werd een bijzondere voorwaarde geformuleerd, die erin bestaat dat het gebouw staande tegen de perceelsgrens met de woning Nieuwenhovedreef 1 moet gesloopt worden voor de ingebruikname van de woning, omdat dit bestaande gebouw niet in overeenstemming is met de gewijzigde verkavelingsvergunning dd 29.09.16.

Tegen bovenstaande verkavelingswijzigingsvergunning dd 29.09.16 werd beroep ingesteld door derden, dit beroep is nog **hangende bij de Raad voor**

Vergunningenbetwistingen. Het beroep tegen de verkavelingsvergunning is nog hangende, op dit moment is wel een niet geschorste **verkavelingsvergunning van toepassing**.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA en volgens het gewestplan gelegen is in een **woongebied, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar**, en eveneens binnen de contour van een goedgekeurde verkaveling waarbij ze voldoet aan de voorschriften, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

Volgens de **watertoetskaarten** van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de aanvraag buiten een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied” gelegen. Gelet op deze ligging mag er vanuit gegaan worden dat er voor de aanvraag geen schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zullen gegenereerd worden en dat er derhalve geen noodzaak is aan concrete preventieve maatregelen.

Deze ligging maakt ook dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de **gewestelijke hemelwaterverordening** (BVR 5 juli 2013).

De aanvraag voldoet aan de verordening. Er worden twee hemelwaterputten voorzien waarbij het regenwater zal gebruikt worden voor de wc's, buitendienstkranen en wasmachine. Er wordt eveneens een infiltratievoorziening van 5,76m² en 3.240l voorzien. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat er **geen schadelijke effecten op de waterhuishouding** te verwachten zijn.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het perceel is gelegen in een voormalig bosgebied dat 51 jaar geleden in ruime kavels verdeeld werd, alle van ongeveer dezelfde grootte. Mede gelet op de afmetingen der kavels (veelal groter dan 2000m²) kon het bomenbestand grotendeels behouden blijven.

Op het naastliggende perceel 1A komt een oude **jachtopzienerswoning 'De Reigere'** voor, gebouwd op het einde van de 19^{de} eeuw (1894), en opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Ze werd opgetrokken in opdracht van Robert de Gras-van Outryve d'Ydewalle, de Brugse eigenaar van de omliggende bossen. De bestaande jachtopzienerswoning is eenvoudig, langwerpig, en parallel met een mooie dreef. Aan de achterzijde komt momenteel een mooie tuin met groen voor.

Deze oude woning heeft vanuit historisch standpunt betekenis voor deze omgeving, en maakt onderdeel uit van het voormalige beheer van deze bossen.

De Deputatie verleende in 2016 een vergunning om het perceel op te splitsen. Op heden dient van deze feitelijkheid uitgegaan, het kan niet de bedoeling zijn een reeds gevoerde discussie te hernemen in het kader van huidige stedenbouwkundige aanvraag.

*Nu de voorgestelde woning **voldoet aan de verkavelingsvoorschriften**, en ze op behoorlijke afstanden van de scheidingslijnen voorzien wordt, kan niet gesteld worden dat ze verkeerd ingeplant of slecht vormgegeven werd. De gevels zijn in een sobere grijze gevelsteen, de ramen in zwart aluminium, het geheel is sober en passend in deze groene omgeving.*

*Er komt een ééngezinswoning bij waardoor er uiteraard een wagen of twee zal bijkomen, maar dit is niet van die orde dat het onaanvaardbaar is. De omliggende wegen zijn voldoende uitgerust om bijkomend verkeer op te vangen. Er zal in de verkaveling niet ineens sprake zijn van **mobiliteitshinder**. Het rustig en groen karakter van de omgeving kan bewaard blijven. De afsluiting wordt immers voorzien in levende hagen zodat het groen karakter zelfs nog versterkt wordt.*

*De deputatie wenst toch nog eens te antwoorden op de **precedentswaarde**. Elke aanvraag moet afzonderlijk beoordeeld worden, het is niet dat nu elke vraag tot splitsing en bouwen van bijkomende ééngezinswoningen zal goedgekeurd worden. De naastliggende percelen zijn immers al veel kleiner (ongeveer 1.300m²) waardoor er onmogelijk twee percelen kunnen gecreëerd worden van 950m². De percelen aan de overzijde van de Nieuwenhovedreef liggen in een andere bestemmingszone waardoor deze ook niet zomaar gesplitst kunnen worden. De huidige aanvraag heeft betrekking op een perceel van 949m², hetgeen niet klein is en waardoor het open en groen karakter van de nabije en verre omgeving gerespecteerd wordt.*

*De woning staat op ruime afstanden van de perceelsgrenzen zodat de **privacy** van de omwonenden ruimschoots gerespecteerd worden. De onmiddellijk aanpalenden hebben ook geen beroep ingesteld, hetgeen aantoont dat de aanvraag geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt.*

De verwijzing naar de goede ruimtelijke ordening in het beroepsschrift heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning en doet niets ter zake.

Het gebouw staande tegen de perceelsgrens met de woning Nieuwenhovedreef 1 moet gesloopt worden voor de ingebruikname van de woning, dit kan als voorwaarde bij een eventuele vergunning voorzien worden. Dit gebouw is immers niet in overeenstemming met de verleende verkavelingsvergunning.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

*De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in Jabbeke, in de Oudenburgweg 53. Het perceel is gelegen in een voormalig bosgebied dat 51 jaar geleden in ruime kavels verdeeld werd, alle van ongeveer dezelfde grootte.*

*De **verkavelingswijziging** door de Deputatie goedgekeurd in 2016 voorziet in het afsplitsen van de tuin van lot 1, waarbij op het nieuwe lot 1B een bijkomende woning zou*

kunnen komen. Op lot 1A blijft de jachtopzienerswoning (1894, het betreft een inventaris pand) behouden. Lot 1A is 1013m², lot 1B is 1028m².

Voorliggende aanvraag tot het bouwen van een woning op lot 1B is **conform de voorschriften van de gewijzigde verkaveling**.

Als **voorwaarde** bij de stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg werd een bijzondere voorwaarde geformuleerd, die erin bestaat dat het gebouw staande tegen de perceelsgrens met de woning Nieuwenhovedreef 1 moet gesloopt worden voor de ingebruikname van de woning, omdat dit bestaande gebouw niet in overeenstemming is met de gewijzigde verkavelingsvergunning van 29 september 2016.

Tegen bovenstaande verkavelingswijzigingsvergunning dd 29.09.16 werd beroep ingesteld door derden, dit beroep is nog **hangende bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen**. Op heden dient van de feitelijke en dus gewijzigde verkavelingsvergunning uitgegaan, het kan niet de bedoeling zijn deze reeds gevoerde discussie te hernemen in het kader van huidige stedenbouwkundige aanvraag.

Met betrekking tot de beroepsindieners Geert Casteleyn, Kris Van De Moortele, Koen Vandenbussche, Robert Lescaruwet en Marnix Roelens moet vastgesteld worden dat zij **geen belang hebben** om de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aan te vechten. Uit het beroepsschrift en de uiteenzetting op de hoorzitting blijkt duidelijk dat zij een probleem hebben met het splitsen van het lot en niet zozeer met het bouwen van een ééngezinswoning. In het beroepsschrift wordt nergens ingegaan op de individuele hinder en nadelen die de beroepsindieners zouden kunnen lijden door de stedenbouwkundige vergunning. Er wordt in het beroepsschrift enkel ingegaan op het feit dat de bouwdichtheid zal vergroten en dat het opsplitsen een precedent is voor de rest van de verkaveling. Dit zijn nadelen die voortvloeien uit de verkavelingsvergunning die de beroepsindieners, met uitzondering van mevrouw Magda Ide, **niet hebben betwist bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen** (RvVb, A/2014/0701, 14 oktober 2014).

De deputatie is van oordeel dat deze beroepsindieners de verkavelingsvergunning nu niet meer in vraag kunnen stellen aangezien zij nagelaten hebben om beroep in te stellen bij de Raad. Zij hebben dan ook geen belang om de stedenbouwkundige vergunning aan te vechten. Zij wijzen bovendien **enkel op de nadelen en hinder van de verkavelingsvergunning** die zij niet persoonlijk hebben aangevochten. Mevrouw Magda Ide heeft de verkavelingsvergunning wel aangevochten, zij was weliswaar niet aanwezig op de hoorzitting maar zij heeft wel nog een individueel belang om de stedenbouwkundige vergunning aan te vechten.

Nu de voorgestelde woning voldoet aan de verkavelingsvoorschriften, en ze op behoorlijke afstanden van de scheidingslijnen voorzien wordt, kan niet gesteld worden dat ze verkeerd ingeplant of slecht vormgegeven werd. De gevels zijn in een sobere grijze gevelsteen, de ramen in zwart aluminium, het geheel is sober en passend in deze groene omgeving.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, en eveneens in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling.

Het gebouw staande tegen de perceelsgrens met de woning Nieuwenhovedreef 1 moet

gesloopt worden voor de ingebruikname van de woning, dit kan als voorwaarde bij een eventuele vergunning voorzien worden.

*Het beroep van mevrouw Magda Ide wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt **verleend onder voorwaarde**. De overige beroepen worden onontvankelijk verklaard.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

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 tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden 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 voert vooreerst aan dat zij heeft vastgesteld dat er voorbereidende werkzaamheden werden uitgevoerd die erop wijzen dat de vergunninghouders minstens de intentie hebben om snel tot de uitvoering van de bestreden beslissing over te gaan. Zo werd een duidelijk kenmerk in fluo aangebracht waar de scheiding van het perceel komt, zodat de aannemer duidelijk ziet waar de werkzaamheden dienen plaats te vinden. Ook werd er reeds een stuk haag en een aantal bomen weggenomen, dat volgens haar kadert binnen het bouwrijp maken van het terrein. De verzoekende partij besluit hieruit dat haar vordering tot schorsing geenszins voorbarig is.

Voorts verduidelijkt de verzoekende partij dat zij woont op de Nieuwenhovedreef 3 te Jabbeke. Haar perceel, dat voordien gelegen was in bosgebied, maakt deel uit van de verkaveling 3 september 1964, gewijzigd op 12 januari 1974, die met de verkavelingswijzigingsvergunning van 29 september 2016 opnieuw gewijzigd werd. Deze laatste verkavelingswijzigingsvergunning

voorziet in de opsplitsing van lot 1 in twee nieuwe loten 1A en 1B. Met de bestreden beslissing wordt de bouw van een eengezinswoning met twee bouwlagen vergund op het nieuwe lot 1B.

Het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking, is gelegen op ongeveer 30 meter van het perceel van de verzoekende partij. Op het oorspronkelijke lot is een jachtopzienerswoning gelegen, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Aan de achterzijde van de jachtopzienerswoning is thans een mooie, groene tuin gelegen. Aan de voortuin bevindt zich een groene dreefstructuur, de Nieuwenhovendreef.

De verzoekende partij voert aan dat door het voorzien van een bijkomende woning in de tuinzone van het oorspronkelijke lot, de kwaliteit van de verkaveling en de waarde van de historische jachtopzienerswoning wordt aangetast. Deze woning lag voordien verscholen in het groen. De bestreden beslissing doet, aldus de verzoekende partij, afbreuk aan het specifieke karakter van de verkaveling waarin de woning van de verzoekende partij is gelegen, met name een verkaveling met grote loten van 2000 m², dat gelegen is in een voormalig bosgebied en waarvan het bomenbestand grotendeels behouden is gebleven. Bovendien, zo voert de verzoekende partij aan, wordt er afbreuk gedaan aan de kenmerken van de onmiddellijke omgeving van de woning van de verzoekende partij. Zo wordt er een verdichting aangebracht, wordt een groene zone ingenomen om een woning op te richten en wordt de waarde van de jachtopzienerswoning in het gedrang gebracht. Aldus wordt er volgens de verzoekende partij afbreuk gedaan aan het specifieke karakter van de verkaveling en het straatbeeld. Zij benadrukt dat dit tevens blijkt uit de diverse adviezen, beslissingen en standpunten die tot de verkavelingswijziging van 29 september 2016 hebben geleid.

Zij stelt verder, onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad, dat het gegeven dat het om een eengezinswoning gaat, allerm minst impliceert dat de vordering niet hoogdringend is.

Zij voert aan dat de hinder en nadelige gevolgen die zij aanhaalt, volstaan om haar vordering te staven.

Gelet op het voorwerp van de vergunning, is het volgens de verzoekende partij voldoende waarschijnlijk dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure te laat dreigt te komen. Er kan volgens haar niet betwist worden dat de ruwbouw van de nieuwe woning op relatief korte termijn kan worden gerealiseerd. Gelet op de reële doorlooptijd van de vernietigingsprocedure zal deze procedure op dat ogenblik nog niet beëindigd zijn. Zij stelt dat zij in tussentijd echter wel reeds geconfronteerd zal worden met ingrijpende wijzigingen van haar uitzicht en leefomgeving, die niet eenvoudig hersteld kunnen worden.

De verzoekende partij voegt hieraan nog toe dat het feit dat zij tot de laatste dag heeft gewacht om haar vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, geen negatie van de hoogdringendheid inhoudt.

Tot slot voegt de verzoekende partij hieraan nog toe dat zij bewust niet om de schorsing heeft verzocht van de verkavelingswijziging van 29 september 2016, die zij met een beroep tot nietigverklaring bestrijdt bij de Raad. Het is immers de bestreden beslissing die een effectieve en concrete uitvoering aan de verkavelingswijziging geeft. Hoewel de verkavelingswijziging de opsplitsing van het perceel mogelijk maakt, is deze opsplitsing niet waarneembaar zonder de effectieve bebouwing van het perceel. Bovendien is de procedure tegen de verkavelingswijziging reeds zodanig ver gevorderd dat een vordering tot schorsing hiertegen niet nuttig zou zijn. Tot slot zou een gebeurlijke vernietiging of schorsing van de verkavelingswijziging geen bescherming bieden tegen de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van de eengezinswoning.

2.

De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partij niet aantoont dat zij het resultaat van de vernietigingsprocedure niet kan afwachten op straffe van zich in een toestand te bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij op geen enkel ogenblik concreet aantoont welke gevolgen zij persoonlijk zal lijden. Er wordt niet aangetoond aan de hand van concrete, precieze en aannemelijke gegevens dat de verzoekende partij de behandeling van de vordering ten gronde niet kan afwachten.

Volgens de verwerende partij haalt de verzoekende partij enkel algemene gevolgen aan, met name de aantasting van de kwaliteit van de verkaveling en de historische woning, zonder te verduidelijken welk het persoonlijk karakter van deze nadelige gevolgen is.

De verwerende partij besluit dat niet wordt aangetoond dat er sprake is van onherroepelijke, persoonlijke, schadelijke gevolgen zodat moet vastgesteld worden dat er geen hoogdringendheid voorhanden is die de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zou rechtvaardigen.

3.

De tussenkomende partij voert vooreerst aan dat er nog geen stappen ondernomen zijn teneinde het perceel bouwrijp te maken. Dit blijkt volgens haar uit het volgende:

- Na het bekomen van de verkavelingswijzigingsvergunning van 29 september 2016 en vóór het bekomen van de huidige bestreden beslissing, werd weliswaar een landmeter gevraagd de gesplitste percelen op te meten, maar dat heeft niets te maken met het bouwrijp maken van het perceel.
- De foto uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarnaar verwezen wordt is foutief. De ster waarmee aangeduid zou worden waar de op te richten woning zal worden neergeplaatst, verwijst naar het perceel met adres Oudenburgweg 51, de linkerbuur van het aanvraagperceel.
- Met betrekking tot de omheining werd enkel de draad vernieuwd en werden enkele struiken verwijderd. Geen bomen werden gerooid.

Volgens de tussenkomende partij kan er aldus bezwaarlijk gesproken worden van het bouwrijp maken van het perceel. Daarbij wijst zij erop dat het louter bouwrijp maken van een perceel niet met zich meebrengt dat er sprake is van enige hoogdringendheid.

Wat betreft de jachtopzienerswoning, stelt de tussenkomende partij dat de bestreden beslissing er juist is op gericht om de kwestieuze woning te behouden. De bouwmaterialen van de nieuwbouwwoning is van die aard om geen afbreuk te doen aan deze jachtopzienerswoning, evenals het groene karakter van de verkaveling op zich. De tussenkomende partij benadrukt hierbij dat de verzoekende partij niet concretiseert in welke zin de uitvoering van de bestreden beslissing enige afbreuk zou doen aan de historische waarde van de jachtopzienerswoning, noch wordt de causaliteit aangetoond tussen enerzijds het optrekken van de nieuwbouwwoning en anderzijds de ingeroepen afbreuk aan de historische waarde van de jachtopzienerswoning. Volgens de tussenkomende partij kan niet nuttig verwezen worden naar het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat werd opgesteld in het kader van de verkavelingswijziging.

Met betrekking tot de aangevoerde afbreuk aan het groene karakter van de verkaveling, benadrukt de tussenkomende partij dat het betrokken perceel gelegen is aan de hand van een

voormalig, maar sinds lange tijd geresidentialiseerd bosgebied, waar de bebossing minder dicht is en waar het perceel aansluiting kan vinden bij de niet beboste aanpalende percelen. Dit motief werd uitdrukkelijk weerhouden in de beslissing voor de verkavelingswijziging van 29 september 2016. Ook wordt hiernaar uitdrukkelijk verwezen in de bestreden beslissing. De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij deze stelling geenszins weerlegt. Er kan volgens de tussenkomende partij niet worden ingezien in welk opzicht het betrokken perceel dat gelegen is aan de rand van groen gebied, maar binnen woongebied, afbreuk kan doen aan het groene karakter van de verkaveling, mede gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap voor Natuur en Bos van 7 april 2016. Zij wijst daarbij eveneens op het feit dat de verzoekende partij geen kritiek uit op het goedgekeurde boscompensatievoorstel in dit voorwaardelijk advies.

Voorts benadrukt de tussenkomende partij wederom dat het aanvraagperceel gelegen is in woongebied, en niet woonparkgebied. Zij wijst op de omgeving, met daarbij een blindenbegeleidingsgesticht "Liefde en Licht", en tegenover het perceel het open gebied met begraafplaats. In het natuurgebied links tegenover het perceel is men bezig met ontbossing. Aan de zijde van het perceel aan de Nieuwenhovendreef, staan dan weer woningen op relatief open en geenszins beboste percelen. Zij wijst er overigens op dat op het perceel zelf, zeker ter hoogte van de bouwplaats, er quasi geen bomenbestand te bespeuren valt.

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, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

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

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Het aanvraagperceel betrof voordien een groter lot (lot 1) in een verkaveling van 3 september 1964, gewijzigd in 1974, waarop een oude jachtopzienerswoning 'De Reigere' staat ingeplant. Bij besluit van 29 september 2016 wordt lot 1 opgesplitst in lot 1A en 1B. Op lot 1A blijft de jachtopzienerswoning behouden terwijl op lot 1B een bijkomende woning wordt voorzien. De bestreden beslissing betreft de stedenbouwkundige vergunning voor deze bijkomende woning.

De verzoekende partij stelt dat zij op 30 meter van het aanvraagperceel woont en voert aan dat de bestreden beslissing de kwaliteit van de verkaveling aantast, het project ruimtelijk niet aangewezen is, de waarde van de historische woning in het gedrang zal worden gebracht en het bestreden project afbreuk doet aan het specifieke en groene karakter van de verkaveling en dat het project niet verenigbaar is met de kenmerken en aanleg van de onmiddellijke omgeving.

3.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij nalaat uiteen te zetten waaruit de hinder voor haar concreet bestaat. Zij toont niet op voldoende concrete en afdoende wijze aan dat zij in zulke mate persoonlijk gehinderd wordt ingevolge de bestreden beslissing dat een behandeling van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht.

De Raad stelt vast dat de situering van het perceel van de verzoekende partij ten opzichte van het aanvraagperceel moet worden genuanceerd. Uit het dossier en uit de door de verzoekende partij eigen bijgebrachte foto's blijkt dat er tussen het perceel van de verzoekende partij en het betrokken perceel nog een bebouwd perceel gelegen is aan de Nieuwenhovedreef.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij niet aantoont dat, of in welke mate, de aangevoerde aantasting van "de waarde van de historische woning" op het bouwperceel voor haar persoonlijke hinder teweegbrengt. De verzoekende partij is niet de eigenares van de betrokken historische woning. Verder brengt zij ook geen foto's bij waaruit blijkt dat zij over rechtstreeks uitzicht op deze historische woning geniet, en dat dit gebeurlijk uitzicht middels de bestreden beslissing zal worden aangetast, noch toont zij zulks op enige andere wijze aan. Nochtans blijkt het bestaan van visuele hinder niet vanzelfsprekend, gelet op het feit dat het perceel van de verzoekende partij niet rechtstreeks paalt aan het aanvraagperceel.

De foto uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarnaar de verzoekende partij verwijst, betreft een foto getrokken vanaf Oudenburgweg, gelegen aan de noordzijde van het aanvraagperceel. De Raad stelt vast dat waar met een foto de wijziging van de bestaande toestand aan de noordzijde van het aanvraagperceel wordt aangeduid, geenszins de weerslag ten aanzien van het (zuidoostelijk gelegen) perceel van de verzoekende partij wordt aangetoond, daarmee in rekening genomen dat er een bebouwd perceel gelegen is tussen het aanvraagperceel en dat van de verzoekende partij.

De verzoekende partij overtuigt evenzeer niet waar zij beargumenteert dat de bestreden beslissing afbreuk doet aan "het specifieke karakter van de verkaveling" waarin de woning van de verzoekende partij gelegen is. Zij concretiseert niet in welke mate het aangevoerde verlies van het groen karakter een impact heeft op haar eigen perceel en woning. Waar de verzoekende partij verwijst naar de wijziging van het bestaande straatbeeld (op de Oudenburgweg) of naar verdichting in de onmiddellijke omgeving, toont zij eens te meer niet op concrete wijze aan in welke mate zij hierdoor persoonlijk geraakt wordt.

Tot slot kan de verzoekende partij niet eenvoudigweg verwijzen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en naar eerdere adviezen en besluiten, waaruit de voormelde nadelige gevolgen moeten blijken. Deze verwijzingen volstaan niet om aan te tonen dat de bestreden beslissing persoonlijke nadelige gevolgen zal veroorzaken jegens de verzoekende partij.

4.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij, door zich louter te beroepen op een aantasting van "de kwaliteit van de verkaveling op zich" en de "waarde van de historische woning" op het bouwperceel, niet aannemelijk maakt dat er concrete omstandigheden voorliggen die een hoogdringende behandeling van de zaak rechtvaardigen.

5.

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

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 19 december 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT