

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb-S-1819-0197
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0706-SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Filip DOBBELAERE2. de heer Ludo MAGERMAN3. mevrouw Mia VANMEIRHAEGE4. de heer Peter DE MANGELAERE5. mevrouw Ann DE LOOF <p>vertegenwoordigd door advocaat Stefaan CNUDDÉ met woonplaatskeuze op het kantoor te 1040 Brussel, Galliërslaan 33</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN</p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 28 juni 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 8 oktober 2015 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de heer Dirk HESPEL, hierna genoemd de aanvrager, een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een perceel in vier loten halfopen bebouwing en een lot open bebouwing op de percelen gelegen te 9800 Deinze, Achterstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 0164P en 0164Y.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 2 oktober 2018.

Advocaat Stefaan CNUDDÉ voert het woord voor de verzoekende partijen.
Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende 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.

De aanvrager dient op 28 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van een perceel in vier loten halfopen bebouwing en een lot open bebouwing” op de percelen gelegen te 9800 Deinze, Achterstraat zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: PRUP) ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze’, goedgekeurd op 6 april 2012.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 augustus 2015 tot en met 9 september 2015, dienen de tweede en de derde verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Farys adviseert op 20 augustus 2015 gunstig.

Telenet adviseert op 1 september 2015 gunstig.

Eandis adviseert op 7 september 2015 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op onbekende datum gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 oktober 2015 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

Evaluatie bezwaren

De aanvraag betreft het verkavelen van een weide in 5 loten, waarvan 4 loten voor half open bebouwing en 1 lot voor een open bebouwing in 2e bouwzone.

De loten voor half open bebouwing hebben breedte voorzien tussen +/- 9m en +/- 10m met een diepte voorzien tussen +/- 29m en +/- 58m. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal 3m.

Het lot in 2e bouwzone heeft een private oprit van 4m breed en rondom bouwvrije stroken van 10m. Overwegende dat deze verkaveling zich ruimtelijk inpast in het bestaande weefsel.

Overwegende dat een horecafunctie in deze residentiële woonwijk inderdaad niet gewenst is en voor overlast zou zorgen.

Overwegende dat het voorzien van de voorbouwlijn op 5m uit de rooilijn in hedendaagse verkavelingen heel gangbaar is. Doordat de woningen dichter voorzien worden van de straat is er net minder inkijk bij de percelen van de burelen en wordt de privacy niet geschonden.

De voorgeplande voortuinstroken met een diepte van 5m s voldoende ruim en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Overwegende dat een gabariet van 2 bouwlagen en eventueel een zadeldak heel gangbaar is en er in de onmiddellijke omgeving reeds woningen staan met 2 bouwlagen.

Overwegende dat dit een toegelaten maximum gabariet betreft en dat de uiteindelijke woningen eveneens een bouwlaag minder kunnen hebben. een bouwvrije strook van 3m geldt als voldoende om de privacy te garanderen en is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Eveneens dient geteld te worden dat de vertrekken op de verdieping en eventueel in het dakvolume slaapvertrekken en sanitaire ruimtes betreffen en geen leefruimten waardoor de inijk beperkt blijft. Overwegende dat de voorschriften betrekking hebben op hoogte van de transparante draadafsluiting op de grens en niet op de hoogtes van eventuele hagen of leibomen.

Overwegende dat de afstandsregels tot de grens van hagen en leibomen bepaald worden in het veldwetboek. Overwegende dat eventuele betwisting over hoogtes van bomen en struiken door de vrederechter berecht wordt.

De bestaande haag kan behouden blijven.

Overwegende dat het bezwaar als ontvankelijk en gegrond voor wat betreft de mogelijkheid tot nevenbestemming horeca en ongegrond voor wat betreft de andere bezwaren.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag is gelegen langs de Achterstraat (=Gemeenteweg).

Het perceel van de aanvraag is thans nog braakliggend.

De omgeving rond de bouwplaats wordt gekenmerkt door overwegend open bebouwingen.

De aanvraag beoogt het verkavelen van de gronden door de opsplitsing van het perceel in 4 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor open bebouwing.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verkavelen van een weide in 5 loten, waarvan 4 loten voor half open bebouwing en 1 lot voor een open bebouwing in 2^e bouwzone.

De loten voor half open bebouwing hebben breedte voorzien tussen +/- 9m en +/-10m met een diepte voorzien tussen +/- 29m en +/- 58m. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal 3m.

Het lot in 2e bouwzone heeft een private oprit van 4m breed en rondom bouwvrije stroken van 10m. Overwegende dat deze verkaveling zich ruimtelijk inpast in het bestaande weefsel.

Gelet op de collegebeslissing betreffende de bezwaren dd. 08/10/2015 waarin gunstig advies verleend wordt op voorwaarde dat geen horeca voorzien wordt als nevenfunctie.

Overwegende dat voorschriften met betrekking tot het gabariet van de voorziene bebouwing in 2e bouwzone toelaten dat er een maximaal voorzien gabariet is van 2 bouwlagen met plat dak. Overwegende dat gesteld kan worden dat dit voor de privacy van de omwonenden zou schaden. Overwegende dat opgelegd dient te worden dat er geen twee volwaardige bouwlagen kunnen voorzien worden op het lot in 2e bouwzone, zijnde lot 3.

De typologie zoals voorzien in huidige aanvraag sluit aan bij de omgeving, welke gekenmerkt is door overwegend half open en open bebouwingen.

Het verkavelen van de gronden, zoals hiervoor aangehaald, verstoort het karakter van de omgeving niet en kent geen stedenbouwkundige bezwaren.

De verkavelingsvoorschriften maken een kwaliteitsvolle en moderne invulling mogelijk.

Het verkavelen van de gronden in 4 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor open bebouwing kadert zowel naar functie als naar typologie binnen de directe omgeving.

De ruimtelijke draagkracht in de omgeving van de aanvraag wordt niet overschreden.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 08/10/2015 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De eventuele verplaatsingskosten voor het verplaatsen van bestaande electriciteits- en/of openbare verlichtingspalen die zich voor een perceel in de verkaveling bevinden zullen aan de verkavelaar of aan de eventuele koper van het perceel aangerekend worden. Bij een eventuele verkoop van het perceel moet de verkavelaar hiertoe een bepaling hierover in de verkoopakte opnemen. Indien het desbetreffende perceel op datum van heden reeds verkocht is zullen deze kosten aan de nieuwe eigenaar aangerekend worden.
 - De voorwaarden die in het schrijven dd. 07/09/2015 - met bijlagen - vanwege de Intercommunale Gaselwest (ref. S&A/AD/CW-283792) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd te worden.
 - De voorwaarden die in het schrijven dd. 06/08/2015. — met bijlagen — vanwege Telenet (ref. 1103246) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd.
 - De voorwaarden die in het schrijven dd. 20/08/2015 - met bijlagen - vanwege TMVW (ref. VK 15-676) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd.
- De voorschriften dienen als volgt aangepast te worden :

Voorschriften .	
Algemeen	
2. Zone voor hoofdgebouw	
1.1 b Nevenbestemming	Stedenbouwkundig voorschrift
Naast wonen kan een gedeelte van de woning een nevenfunctie bezitten tot 100 m ² .	<p>Horeca wordt niet toegelaten als nevenfunctie.</p> <p>Kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten als aan volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. 2. De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m².
2.1c Bouwvolume	Stedenbouwkundig voorschrift
Omwille van de ligging in 2e bouwzone van lot 3 en de privacy van de omwonenden.	De woning op lot 3 kan maximaal voorzien worden van een gabariet van één bouwlaag met plat dak ofwel één bouwlaag met een zadeldak.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

De uitbreidingen van de nutsleidingen (Telenet, Farys, GASELWEST, BELGACOM) wordt aangelegd door de verkavelaar volgens de richtlijnen van de desbetreffende nutsmaatschappij en overeenkomstig het advies van Gaselwest.

Op het openbaar domein, palend aan de rooilijn, zal voor ieder lot bouwgrond een huisaansluitputje met stankscherm geplaatst worden, welke aangesloten zal worden op de gemengde riolering voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater.

Op het openbaar domein, palend aan de rooilijn, zal voor ieder lot bouwgrond een huisaansluitputje zonder stankscherm geplaatst worden, welke aangesloten zal worden op de gemengde riolering voor de afvoer van het regenwater.

De vergunninghouder van de verkaveling is ertoe gehouden een bepaling in de basisakte te laten opnemen waarbij gesteld wordt dat eventuele verplaatsingskosten voor het

verplaatsen van de bestaande elektriciteits- en/of openbare verlichtingspalen, aan de koper van een perceel, waarvoor een dergelijke paal zich bevindt, zullen aangerekend worden.
...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 6 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 januari 2016 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggend project beoogt het verkavelen van het eigendom in 4 kavels geënt op de bestaande wegenis en een achterliggende kavel in tweede bouwzone met private oprit, allen geschikt voor de oprichting van een ééngezinswoning met inbegrip van zorgwoning. Een nevenbestemming is eveneens mogelijk beperkt tot 100 m² en ondergeschikt aan de woonfunctie.

In eerste instantie dient opgemerkt dat het invoeren van een nevenbestemming vanuit een goede ruimtelijke ordening op deze plaats niet gewenst is. De Achterstraat betreft ter plaatse een loutere woonstraat waar de gewenste nevenbestemming niet aanwezig is. Door de beperkte uitrusting van de Achterstraat, zonder parkeervoorzieningen en smal profiel, en rekening houdende met de beperkte breedte en voortuinstrook van de ontworpen kavels dient besloten dat er onvoldoende ruimte aanwezig is om de hinder van een mogelijke nevenfunctie op eigen terrein op te vangen. Ook het invoeren van een nevenbestemming op het achterliggende lot is niet wenselijk gelet op het invoeren van een extra dynamiek in de gebruikelijke achtertuinzone. De hieromtrent geformuleerde bezwaarschriften worden bijgetreden.

Verder dient opgemerkt dat de ontworpen kavels onvoldoende zijn afgestemd op de bestaande ontwikkeling langs de Achterstraat. De kavels 1, 2 en 4 met oppervlakte van ongeveer 300 m² staan niet in verhouding tot de omgevende kaveloppervlakte die varieert tussen 800 m² en 1000 m². De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden bijgetreden. Deze afwijkende maatvoering is louter doorgevoerd om een bijkomend lot in tweede bouwzone mogelijk te maken en heeft er verder toe geleid dat een afwijkende voorbouwlijn langs de Achterstraat noodzakelijk is. De gangbare inplanting langs de Achterstraat bestaat uit een voortuinstrook tussen 8 en 10 m, de ontworpen voortuinstrook van 5 m wijkt hier sterk van af.

Tevens dient opgemerkt dat de stedenbouwkundige voorschriften ondanks de zeer bescheiden oppervlakte van de kavels een te grootschalige bebouwing mogelijk maken.

Zo is onder meer een kroonlijsthoogte van 7 m mogelijk en wordt de dakhelling of -hoogte niet begrensd. Op deze manier is het mogelijk een nieuw gebouw te ontwerpen dat weinig uitstaans heeft met een algemeen gangbaar profiel in een residentiële woonomgeving. Verder is de oprichting van bijgebouwen mogelijk die bijna de helft van de beperkt beschikbare achtertuin in beslag nemen. Op het achterliggende lot is de oprichting van een carport mogelijk over de volledige zijstrook van 10 m. Nergens uit de aanvraag blijkt waarom een gelijkvloerse verdiepingshoogte mogelijks 4 m dient te bedragen.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er niet in geslaagd is een verkaveling voor te stellen op maat van de omgeving.

...

Na de hoorzitting van 19 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 18 februari 2016 gedeeltelijk gegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggend project beoogt het verkavelen van het eigendom in 4 kavels geënt op de bestaande wegenis en een achterliggende kavel in tweede bouwzone met private oprit, allen geschikt voor de oprichting van een ééngezinswoning met inbegrip van zorgwoning. Een nevenbestemming is eveneens mogelijk beperkt tot 100 m² en ondergeschikt aan de woonfunctie.

Het te verkavelen terrein is gelegen in de kern van Astene. De voorgestelde ordening is stedenbouwkundig aanvaardbaar: hoewel de loten 1, 2 en 4 met een oppervlakte van ongeveer 300m² merkkelijk kleiner zijn dan de omgevende kaveloppervlaktes, is enige verdichting in de kern vanuit het oogpunt van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling verdedigbaar.

Ook de ontwikkeling van een bijkomend lot in tweede bouwzone is hier zeker mogelijk aangezien het hier een binnengebied betreft, het lot 3 grenst achteraan aan de percelen gelegen langs de Dorpsstraat. Inbreiding is omwille van hetzelfde principe van verdichting in de kern dan ook aanvaardbaar. De bouwzone wordt op voldoende afstand van de kavelgrenzen ingeplant zodat hinder naar de aanpalenden wordt beperkt tot een aanvaardbaar niveau. Het maximale gabariet blijft bovendien beperkt tot 2 bouwlagen en plat dak.

Evenwel dient opgemerkt dat het invoeren van een nevenbestemming op lot 3 vanuit een goede ruimtelijke ordening op deze plaats niet gewenst is, gelet op het invoeren van een extra dynamiek in de gebruikelijke achtertuinzone. De voorschriften van het lot 3 dienen in die zin te worden aangepast.

...

Besluit

Artikel 1: De derdenberoepen ingesteld tegen de beslissing van 8 oktober 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Deinze houdende verlenen van een voorwaardelijke verkavelingsvergunning, aangevraagd door de heer Hespel Dirk, worden gedeeltelijk ingewilligd.

Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden :

- *De eventuele verplaatsingskosten voor het verplaatsen van bestaande electriciteits- en/of openbare verlichtingspalen die zich voor een perceel in de verkaveling bevinden zullen aan de verkavelaar of aan de eventuele koper van het perceel aangerekend worden. Bij een eventuele verkoop van het perceel moet de verkavelaar hiertoe een bepaling hierover in de verkoopakte opnemen. Indien het desbetreffende perceel op datum van heden reeds verkocht is zullen deze kosten aan de nieuwe eigenaar aangerekend worden.*
- *De voorwaarden die in het schrijven dd. 07/09/2015 - met bijlagen - vanwege de Intercommunale Gaselwest (ref. S&A/AD/CW-283792) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd te worden.*
- *De voorwaarden die in het schrijven dd. 06/08/2015. – met bijlagen – vanwege Telenet (ref. 1103246) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd.*
- *De voorwaarden die in het schrijven dd. 20/08/2015 - met bijlagen - vanwege TMVW (ref. VK 15-676) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd.*
- *De voorschriften dienen als volgt aangepast te worden :*

Algemeen	
1. Zone voor hoofdgebouw	
1.1 b Nevenbestemming hoofdgebouwen.	Stedenbouwkundig voorschrift
Naast wonen kan een gedeelte van de woning een nevenfunctie bezitten tot 100m ² .	<ul style="list-style-type: none">- Horeca wordt niet toegelaten als nevenfunctie.- Kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten als aan volgende voorwaarden voldaan is:<ul style="list-style-type: none">1. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.2. De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m².- Voor het lot 3 is elke nevenfunctie verboden.
2.1.C Bouwvolume	Stedenbouwkundig voorschrift
Omwille van de ligging in 2e bouwzone van lot 3 en de privacy van de omwonenden.	De woning op lot 3 kan maximaal voorzien worden van een gabariet van één bouwlaag met plat dak ofwel één bouwlaag met een zadeldak.
2.1.D. Verschijningsvorm	Stedenbouwkundig voorschrift
	De halfopen bebouwingen dienen het uitzicht te hebben van één eengezinswoning.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de verkavelaar.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

...

Met een arrest van 19 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0374 vernietigt de Raad deze beslissing.

2.

De verwerende partij herneemt de administratieve beroepsprocedure met een negatief verslag van 30 maart 2018 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die opnieuw adviseert de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 10 april 2018 verklaart de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partijen gedeeltelijk gegrond. De verwerende partij beslist de verkavelingsvergunning te verlenen "volgens ingediend plan onder [...] voorwaarden" als volgt:

" ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggend project beoogt het verkavelen van het eigendom in 4 kavels geënt op de bestaande wegenis en een achterliggende kavel in tweede bouwzone met private oprit, allen geschikt voor de oprichting van een ééngezinswoning met inbegrip van zorgwoning. Een nevenbestemming is eveneens mogelijk beperkt tot 100 m² en ondergeschikt aan de woonfunctie.

Het te verkavelen terrein is gelegen in de kern van Astene. De voorgestelde ordening is stedenbouwkundig aanvaardbaar: hoewel de loten 1, 2 en 4 met een oppervlakte van ongeveer 300m² merkkelijk kleiner zijn dan de omgevende kaveloppervlaktes, is enige verdichting in de kern vanuit het oogpunt van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling verdedigbaar.

Het ruimtelijk rendement kan op die manier verhoogd worden, wat past in de evolutie die de ruimtelijke ordening doormaakt.

Op die manier ontstaat er ook een divers woningaanbod. Een dergelijke mix van woningen maakt dat alle segmenten van de markt kunnen bereikt worden. Dit sluit aan bij de doelstellingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Door als voorwaarde op te leggen dat de nokhoogte dient beperkt te worden tot maximaal 9m zullen de te bouwen woningen een kleinschalig gabariet krijgen dat zich op aanvaardbare wijze zal inpassen in deze omgeving.

Wat de diepte van de voortuinstroken betreft van de voorste percelen dient vastgesteld dat de voorgestelde diepte van 5m voor een voortuin gangbaar is en volstaat voor het gevraagde, en het stallen van een wagen toelaat.

Ook de ontwikkeling van een bijkomend lot in tweede bouwzone is hier zeker mogelijk aangezien het hier een binnengebied betreft, het lot 3 grenst achteraan aan de percelen gelegen langs de Dorpsstraat. Inbreiding is omwille van hetzelfde principe van verdichting in de kern dan ook aanvaardbaar. De bouwzone wordt op voldoende afstand van de kavelgrenzen ingeplant zodat hinder naar de aanpalenden wordt beperkt tot een aanvaardbaar niveau. Het maximale gabariet blijft bovendien beperkt tot 2 bouwlagen en plat dak.

Evenwel dient samen met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar opgemerkt dat het invoeren van een nevenbestemming op lot 3 vanuit een goede ruimtelijke ordening op deze plaats niet gewenst is, gelet op het invoeren van een extra dynamiek in de gebruikelijke achtertuinzone.

Mits het opleggen van passende voorwaarden hieromtrent kan tegemoet gekomen worden aan de bezwaren in verband niet deze problematiek : Horeca kan niet worden toegelaten als nevenfunctie, enkel Kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten als aan volgende voorwaarden voldaan is : De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie en de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m². Voor het lot 3 is elke nevenfunctie verboden.

De voorschriften dienen in die zin te worden aangepast, wat kan in toepassing van de in art. 4.3.1 geboden mogelijkheid in die zin voor de vergunningverlenende overheid.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep voor inwilliging vatbaar

Evenwel kan verkavelingsvergunning worden verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden.

- De eventuele verplaatsingskosten voor het verplaatsen van bestaande electriciteits- en/of openbare verlichtingspalen die zich voor een perceel in de verkaveling bevinden zullen aan de verkavelaar of aan de eventuele koper van het perceel aangerekend worden. Bij een eventuele verkoop van het perceel moet de verkavelaar hiertoe een bepaling hierover in de verkoopakte opnemen. Indien het desbetreffende perceel op datum van heden reeds verkocht is zullen deze kosten aan de nieuwe eigenaar aangerekend worden.

- De voorwaarden die in het schrijven dd. 07/09/2015 - met bijlagen - vanwege de Intercommunale Gaselwest (ref. S&A/AD/CW-283792) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd te worden.

- De voorwaarden die in het schrijven dd. 06/08/2015. – met bijlagen – vanwege Telenet (ref. 1103246) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd.

- De voorwaarden die in het schrijven dd. 20/08/2015 - met bijlagen - vanwege TMVW (ref. VK 15-676) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd.

- De voorschriften dienen als volgt aangepast te worden :

Voorschriften	
Algemeen	
2. Zone voor hoofdgebouw	
1.1 b Nevenbestemming hoofdgebouwen.	Stedenbouwkundig voorschrift

<i>Naast wonen kan een gedeelte van de woning een nevenfunctie bezitten tot 100m².</i>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Horeca wordt niet toegelaten als nevenfunctie.</i> - <i>Kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten als aan volgende voorwaarden voldaan is:</i> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.</i> <i>2. De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m².</i> - <i>Voor het lot 3 is elke nevenfunctie verboden.</i>
<i>2.1.C Bouwvolume</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>Omwille van de ligging in 2e bouwzone van lot 3 en de privacy van de omwonenden.</i>	<i>De woning op lot 3 kan maximaal voorzien worden van een gabariet van één bouwlaag met plat dak ofwel één bouwlaag met een zadeldak. De maximale nokhoogte bedraagt 9m</i>
<i>2.1.D. Verschijningsvorm</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<i>De halfopen bebouwingen dienen het uitzicht te hebben van één eengezinswoning.</i>

...”

Dit is de thans bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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.

V. 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.

Volgens de verzoekende partijen houdt de bestreden verkaveling een zeer ingrijpende wijziging in van de onmiddellijke omgeving. Er worden immers twee halfopen bebouwingen van vier woningen met nevenbestemmingen mogelijk gemaakt met een voortuinstrook van slechts vijf meter, en één open bebouwing in tweede bouworde middenin de achtertuinen van hun omliggende woningen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft reeds tweemaal de onverenigbaarheid van het verkavelingsproject met de ontwikkeling langs de Achterstraat benadrukt. Er wordt op een vrij

willekeurige wijze omgesprongen met de beschikbare ruimte om tegemoet te komen aan de verlangens van de aanvrager van de verkavelingsvergunning om het bewuste perceel maximaal te kunnen bebouwen door opsplitsing in kavels van ongeveer 300 m² die niet in verhouding staan tot de omgevende kaveloppervlaktes die variëren tussen 800 m² en 1.000 m².

De bestreden beslissing moet worden geschorst omdat er een onomkeerbare situatie dreigt te ontstaan van voldongen feiten, terwijl voldoende argumenten worden aangehaald die schijnbaar wijzen in de richting van een *prima facie* vernietigbaarheid van de bestreden beslissing.

De schorsing is volgens de verzoekende partijen des te meer aangewezen aangezien de ervaring uitwijst dat de behandelingstermijn van de vordering tot vernietiging onverenigbaar is met een behoorlijke rechtsbedeling die hun rechten alsook de goede ruimtelijke ordening vrijwaart.

Het feit dat de verwerende partij tot tweemaal toe hun fundamentele bezwaren, zoals de grootschalige bebouwing met de inplanting van een kavel in tweede bouwzone en de veroorzaakte extra dynamiek door nevenbestemmingen, volledig naast zich heeft neergelegd in weerwil van de duidelijke conclusies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, verantwoorden volgens de verzoekende partijen de gevorderde schorsing in afwachting van de behandeling van het vernietigingsverzoek.

2.

Volgens de verwerende partij zetten de verzoekende partijen op geen enkele wijze uiteen welke hinder of nadelen zij zouden kunnen lijden door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden verkavelingsvergunning. De vrees dat die leidt tot een 'zeer ingrijpende wijziging van de onmiddellijke omgeving' is te vaag, en wordt niet voldoende concreet en precies gemaakt.

Ook leveren de verzoekende partijen geen elementen aan die doen blijken dat de schorsing van de bestreden verkaveling hoogdringend is. Minstens tonen zij niet aan dat er stedenbouwkundige aanvragen zijn ingediend dan wel stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend voor die kavels.

De algemene stelling van de verzoekende partijen dat de behandelingstermijn van het beroep tot vernietiging te lang is om hun rechten te vrijwaren, volstaat niet om een schorsing van de verkavelingsvergunning te verantwoorden.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

2.

De aanvraag beoogt het verkavelen van twee percelen in vier loten voor halfopen bebouwing (loten 1, 2, 4 en 5) aan de straatzijde en één lot voor open bebouwing in tweede bouworde (lot 3).

De loten 1, 2 en 4 hebben een breedte tussen 9,50 en 10 m en een diepte van ongeveer 30 m. Enkel lot 5 omvat de volledige beschikbare perceeldiepte van ongeveer 58 m. De oppervlakte van lot 3 ($\pm 1.135 \text{ m}^2$) en lot 5 ($\pm 824 \text{ m}^2$) is beduidend groter dan die van de loten 1, 2 en 4 (variërend tussen $\pm 295 \text{ m}^2$ en 297 m^2). De toegang van vier meter breed tot lot 3 situeert zich tussen lot 2 en lot 4.

De achtertuinen van de verzoekende partijen, die eigenaar en/of bewoner zijn van een woning op een aanpalend perceel dan wel van een nabij perceel, liggen ter hoogte van de inplantingszone van de vrijstaande woning in tweede bouworde (lot 3).

Volgens de bestreden beslissing is het te verkavelen terrein thans rechts vooraan bebouwd met een bunker, en voor het overige in gebruik als weiland.

3.

Overeenkomstig het toepasselijke artikel 4.2.17, §1 VCRO geldt een verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan, het wijzigen van het reliëf van de bodem, het ontbossen en/of het afbreken van constructies.

In het licht van die bepaling voeren de verzoekende partijen niet aan dat de mogelijke afbraak van de bunker die thans op het terrein gelegen is, met het oog op het bouwrijp maken van het terrein, hun nadelige gevolgen zal berokkenen.

In de mate de verzoekende partijen stellen dat de verkaveling op zich een 'zeer ingrijpende wijziging' van hun omgeving inhoudt, overtuigt hun uiteenzetting niet van de noodzaak tot een hoogdringende behandeling van de zaak. De verzoekende partijen vrezen voor 'voldongen feiten', waarmee zij doelen op de creatie van voortuinstroken van slechts vijf meter, een open bebouwing in tweede bouworde en kavels die niet in verhouding zouden staan tot de reeds bebouwde bouw kavels in de omgeving. De realisatie van de twee halfopen bebouwingen en de ene open bebouwing vereist eerst nog de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen. Het blijkt niet dat de verkavelaar reeds loten heeft verkocht aan derden dan wel stedenbouwkundige aanvragen en/of vergunningen (thans omgevingsvergunningsaanvragen en -vergunningen voor stedenbouwkundige handelingen) zelf heeft ingediend of bekomen.

Met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat het opleggen van een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, in het bijzonder door het voorwerp van de verkavelingsvergunning, niet evident is.

De Raad wijst er verder op dat het louter doorlopen van de behandelingstermijn van een procedure tot vernietiging niet volstaat om de schorsing te bekomen. De verzoekende partijen moeten immers het bewijs leveren van nadelige gevolgen of schade indien niet onmiddellijk een beslissing zou genomen worden en men de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsberoep zou moeten ondergaan. Zoals gesteld, overtuigen de beweerde nadelige

gevolgen niet. De verklaring van de verzoekende partijen op de zitting dat “ook in het belang van de projectontwikkelaar een spoedige uitspraak gewenst is”, doet hieraan geen afbreuk, alleen al om het feit dat die gevolgen voor hen persoonlijk moeten voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

In de mate de verzoekende partijen de hoogdringende behandeling van de zaak louter afleiden uit de ‘*prima facie* vernietigbaarheid van de bestreden beslissing’ op grond van hun middelen door de andersluidende argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te benadrukken, wordt in essentie enkel de wettigheid van de bestreden verkaveling in vraag gesteld. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft echter een discussie over de grond van de zaak en is op zich niet voldoende om de hoogdringendheid uit af te leiden.

De conclusie van het voorgaande is dat het betoog van de verzoekende partijen geen elementen bevat die kunnen overtuigen dat de behandeling van de zaak hoogdringend is.

4.

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

B. Ernstige middelen

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 oktober 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO