

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0111
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0570/SA

Verzoekende partij	de heer Samuel DE VLEESCHAUWER vertegenwoordigd door advocaat Inke DEDECKER met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Spoorwegstraat 105
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkommende partij	de cvba KLEINE LANDEIGENDOM vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 61

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 maart 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gingelom van 6 september 2016 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 14 sociale woongelegenheden op een perceel gelegen te 3890 Gingelom, Oude Tramstraat/Sint-Rumoldusstraat, en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie C, nummer 289N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 juni 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkommende partij met een beschikking van 16 augustus 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

De voorzitter vraagt de tussenkomende partij om haar verzoekschrift te regulariseren en “een inventaris van de overtuigingsstukken die allemaal overeenkomstig die inventaris genummerd zijn”, te voegen. De tussenkomende partij dient de gevraagde stukken in.

2.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing maar wel 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 12 september 2017.

Advocaat Inke DEDECKER voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Gerald KINDERMANS 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.

De tussenkomende partij dient op 26 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gingelom een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van 14 sociale woongelegenheden, bijhorende tuinbergingen en garages*” op een perceel gelegen te 3890 Gingelom, Oude Tramstraat/Sint-Rumoldusstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie C, nummer 289N.

Op dit bouwperceel is in functie van dit sociaal woonproject ook een vergunning gevraagd voor wegenis- en rioleringswerken.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 april 1977 in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 juni 2016 tot en met 12 juli 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 augustus 2016:

“ ...

2.6 Beoordeling van de resultaten van het openbaar onderzoek

*Overwegende dat de aanvraag openbaar gemaakt werd van 13 juni 2016 tot 12 juli 2016.
Er werden 8 bezwaren ingediend.*

...

Overwegende dat de bezwaren als ontvankelijk, doch hoofdzakelijk ongegrond worden beoordeeld en als volgt worden weerlegd:

Overwegende dat de woningen gedeeltelijk worden opgericht aan de Sint-Rumoldusstraat en rond het nieuw aan te leggen woonerf; dat omwille van een maximaal behoud van het bestaande reliëf en de talud aan de Oude Tramstraat voor deze inrichting van het terrein werd gekozen; dat hierdoor enkel de toegangsweg zorgt voor een doorbreking van de talud; dat deze inrichting het resultaat is van verschillende besprekingen, onder andere met Ruimte Vlaanderen;

Overwegende dat ondanks het sociale karakter van de woningen het ruime en kwalitatieve woningen betreffen op percelen van gemiddeld 3 à 4 are, die voorzien zijn van alle hedendaagse wooncomfort, een ruimte tuin en een private tuinberging; dat het zeker geen minderwaardige woningen betreft;

Overwegende dat de visie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is om te verdichten in het bestaande woongebied i.p.v. nieuwe gebieden aan te snijden; dat dit project, gelegen op een groot onbebouwd hoekperceel, in die zin een ideaal inbreidingsproject is; dat het gelegen is in de woonkern Montenaken, waar verschillende (handels)voorzieningen aanwezig zijn;

Overwegende dat net door de inrichting als woonerf het groene karakter van het perceel deels behouden blijft; dat het behoud van de talud en het richten van enkele tuinen naar de bestaande straten er voor zorgt dat het hoekperceel minder bebouwd oogt; dat centraal in het perceel een groene bufferzone wordt aangelegd, waardoor dit karakter versterkt wordt;

Overwegende dat de verkeersafwikkeling op het woonerf als volgt wordt voorzien: inrijden langs de Oude Tramstraat en uitrijden langs de Sint-Rumoldusstraat; dat bijgevolg éénrichtingsverkeer wordt voorzien op het erf; dat dit zo georganiseerd wordt om onveilige situaties met in- en uitrijdend verkeer op de bestaande straten te vermijden; dat de toegang centraal op het perceel aan de Sint-Rumoldusstraat enkel voor voetgangers en fietsers is en niet voor gemotoriseerd verkeer; dat de centrale ruimte met groenzone tussen de woningen autovrij zal gehouden worden;

Overwegende dat dit louter plaatselijk verkeer voor de 10 woningen op het erf en de 4 woningen aan de Sint-Rumoldusstraat zal betreffen; dat er niet kan gesteld worden dat de toename van deze 14 woningen voor extra verkeersoverlast op schaal van Montenaken of de aangrenzende straten zal zorgen;

Overwegen dat er per woning minimaal 1 toegewezen parkeerplaats wordt voorzien; dat er bovendien nog 9 extra bezoekersplaatsen worden ingericht;

Overwegende dat het al dan niet voorzien van stoepen in de Oude Tramstraat en Sint-Rumoldusstraat los staat van deze vergunningsaanvraag;

Overwegende dat de woningen een hedendaagse, doch sobere vormgeving hebben en zich hierdoor inpassen in het straatbeeld;

Overwegende dat de woning B7 op minimum 3,90m van de perceelsgrens van de woning Oude Tramstraat 38 wordt opgericht en dat er nagenoeg geen raamopeningen in de zijgevel naar dit perceel zijn; dat er enkel vooraan aan de woning op het gelijkvloers een raam van 1,45m breedte wordt voorzien; dat er op de verdieping geen raamopeningen in deze gevel zijn; dat er bijgevolg geen inkijk vanuit deze woning naar de tuin/woning van nr. 38 is; dat door de afstand ook het verminderen van licht eerder beperkt zal zijn;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied; dat de provincie Limburg, dienst Water een gunstig advies over het dossier uitbracht; dat de nodige voorzieningen voor wateropvang op het perceel worden voorzien; dat dit vooraf werd afgetoetst bij de dienst Water; dat er bijgevolg geen wateroverlast te verwachten is;

Overwegende dat volgens artikel 4.3.5 §3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend, dit in het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt; dat dit hier het geval is;

Overwegende dat beide dossiers van bebouwing en wegenis hier onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en volledig op elkaar werden afgestemd; dat beide vergunningsdossiers gelijktijdig werden ingediend en de procedure volledig gelijktijdig werd doorlopen; dat het college eerst een beslissing zal nemen omtrent het wegenisdossier en aansluitend over het dossier van de bebouwing;

2.7 Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Overwegende dat door de verspringing in bouwvolumes er een ritmisch en afwisselend geheel wordt gecreëerd;

dat dit in combinatie met de vormgeving en het materiaalgebruik zorgt voor een hedendaags geheel dat toch tijdloos overkomt; dat het project zich hierdoor integreert in de omgeving;

Overwegende dat binnen het woonproject de nodige aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en dat er de nodige variatie in woningtypes en inplanting aanwezig is;

Overwegende dat er reeds verschillende voorbesprekingen waren met de adviesinstanties en Ruimte Vlaanderen, dat het ontwerp op basis hiervan werd aangepast tot de huidige vorm;

Overwegende dat het project reeds verschillende keren werd besproken en gunstig geadviseerd op het lokaal woonoverleg;

Gelet op de bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek, waar een uitgebreide motivering omtrent de inpasbaarheid van het project wordt gegeven;

Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is; dat het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;

...

De gemeenteraad van de gemeente Gingelom keurt op 30 augustus 2016 de zaak van de wegenis goed.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 6 september 2016, in navolging van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij.

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 5 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 januari 2017 "voorlopig ongunstig" om reden dat voor de voorliggende aanvraag slechts een vergunning kan worden verleend wanneer ook de aanvraag voor de wegenis voor vergunning in aanmerking komt.

Er wordt een hoorzitting op 10 januari 2017 gehouden waarop de partijen aanwezig zijn.

De verwerende partij verklaart het beroep op 15 februari 2017 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

" ...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 9 januari 2017;

Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 10 januari 2017 advocaat Inke Dedecker, de heer Samuel De Vleeschauwer, advocaat Gerald Kindermans (namens Kleine Landeigendom), architect Egide Meertens, architect Robby Habets en de heer Dirk Schalenborgh (Celhoofd Infrastructuur gemeente Gingelom) zijn verschenen;

Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

Overwegende dat het hoekperceel (60are31ca) aan de Oude Tramstraat / Sint-Rumoldusstraat te Montenaken (Gingelom) ligt;

dat Montenaken een landelijke woonkern in buitengebied is, omgeven door kernlandbouwgebied (ruilverkaveling Montenaken en ruilverkaveling Walshoutem);

dat Montenaken een gebied is met een middelgrote dichtheid (15 à 25 woningen per hectare);

dat de Oude Tramstraat en de Sint-Rumoldusstraat erftoegangswegen zijn (lokale wegen type III) waar verblijven en toegang verlenen tot de aanpalende percelen (erffunctie) de hoofdfunctie is;

dat in de Oude Tramstraat het perceel rechts paalt aan een vrijstaande woning;

dat in de Sint-Rumoldusstraat het perceel links paalt aan een vrijstaande woning;

dat achteraan het perceel paalt aan een bedrijfssite;

dat het perceel een hoger gelegen braakliggend terrein / weide is; dat het talud en de bestaande houtwal langs de Oude Tramstraat beeldbepalend zijn;

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van 14 bescheiden woningen voorziet waarvan 10 halfopen en 4 gesloten;

dat de woningen opgericht worden aan de Sint-Rumoldusstraat (4 woningen 2 aan 2 gekoppeld) en aan de nieuwe insteekweg dwars op de Sint-Rumoldusstraat (2 keer 3 aaneengeschakelde woningen en 4 aaneengeschakelde woningen);

dat de woningen circa 2.90m hoger ingeplant zijn dan de Oude Tramstraat en 0.25 à 0.80m hoger dan de Sint-Rumoldusstraat;
 dat de woningen aan de nieuwe wegenis ingeplant worden ter hoogte van de achtertuintzone van de aanpalende vrijstaande woning aan de Oude Tramstraat met minimum 3.35m zijtuinzone;
 dat de achtertuinen gericht zijn naar het talud aan de Oude Tramstraat en naar de aanpalende vrijstaande woning in de Sint-Rumoldusstraat;
 dat de woningen een bescheiden bouwvolume hebben met twee bouwlagen en hellend dak;
 dat het hoofdvolume van de woningen aan de Sint-Rumoldusstraat 11.30m diep en 6.37m breed is, met een meerbreedte over één bouwlaag van 3.70m/3.90m (garages);
 dat het hoofdvolume van de woningen aan de insteekweg een bouwdiepte heeft van 11.05m, plaatselijk 3.05m terugwijkend op de verdieping;
 dat de 4 woningen aan de Sint-Rumoldusstraat elk over een individuele garage en parkeerplaats beschikken; dat 6 woningen aan de nieuwe insteekweg over een privatieve garage in een gemeenschappelijke garagegebouw beschikken; dat vier woningen niet over een privatieve staanplaats beschikken; dat er voor het project 13 openbare parkeerplaatsen zijn voorzien;
 dat in het totaal er voor 14 woningen ($4+4+6+13=$) 27 autostaanplaatsen zijn;
 dat de woningen een beperkt zijgevelprofiel hebben ($11.05m - 3m = 8.05$ bouwdiepte op de verdieping);
 dat elke woning over een omheinde tuin beschikt (draadafsluiting $h=1.80m$);
 dat de woningen aan de insteekweg een individuele tuinberging hebben; dat aan de zijde van de Oude Tramstraat 4 aaneengesloten tuinbergingen een 35.80m lange wand vormen bovenop het talud ($h=2.85$);
 dat de materialen verharding in kleiklinkers, bruin genuanceerd gevelmetselwerk en zwart buitenschrijnwerk zijn;
 dat de voorziene woondichtheid 23,21 woningen per hectare is (14 woningen op een perceel van 60are31ca);
 dat het vloerpeil van de woningen ingeplant wordt op het peil 0.00 of 2m90 hoger dan het peil van de Oude Tramstraat (peil -2.90);

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 8 bezwaren werden ingediend door omwonenden;
 dat de bezwaren hernomen worden in het beroepschrift;
 dat de bezwaren in hoofdzaak gericht zijn tegen het inplanten van woningen op een bouwlijn achter de achtergevels van de bestaande woningen en het inplanten van bijkomende woningen aan wegen die niet uitgerust zijn met fiets- en voetpaden en dus niet aangepast zijn aan drukke bewoning;
 dat beroepers van oordeel zijn dat het inplanten van deze bijkomende woningen abnormale hinder (privacy-, schaduw- en geluidshinder) zal veroorzaken voor aanpalende en de bestaande verkeersonveiligheid en het bestaan rustig karakter van de woonomgeving verder zal aantasten;
 dat men verder van oordeel is dat sociale woningen met platte daken op te kleine percelen (3 à 4are) afbreuk doen aan de bestaande landelijke omgeving; dat er onvoldoende parkeerplaats voorzien wordt voor het stallen van 2 wagens per gezin en dat er geen vergunning verleend kan worden voor het inplanten van 10 woningen aan nog te realiseren wegenis;

Overwegende dat het perceel volgens het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 bekrachtigd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren ligt in woongebied met landelijk karakter;

dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven;

dat de woongebieden met landelijk karakter overeenkomstig artikel 6 (1.2.2.) van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven; dat voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, met inbegrip van de para-agrarische bedrijven, de voorwaarde blijft gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied; dat er dan ook steeds dient te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter; dat dit concreet betekent dat zij niet van aard mogen zijn dat zij de woon- of landbouwfunctie van het gebied verstoren; dat bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

dat de aanvraag naar bestemming verenigbaar is met de voorschriften;

Overwegende dat ter plaatse geen specifieke voorschriften van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling van toepassing zijn;

Overwegende dat uit de verleende adviezen blijkt dat een archeologisch vooronderzoek vereist is en dat de aanvraag verenigbaar is met de normen en doelstelling die gehanteerd worden in de andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening mits de adviezen stikt gevolgd worden;

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid de aanvraag onderworpen dient te worden aan de watertoets;

dat het perceel niet in overstromingsgevoelig gebied ligt;

dat het project een aanzienlijke toename voorziet van de verharde oppervlakte;

dat elke woning voorzien is van een regenwaterput met een capaciteit van 5.000 liter en een infiltratievoorziening van 1.250 liter;

dat uit het gunstig wateradvies van de Provincie Limburg, dienst Water en Domeinen dd. 20 juli 2016 blijkt dat de aanvraag de watertoets doorstaat;

Overwegende dat de aanvraag valt onder de projecten die opgenomen zijn in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieu-effectenrapportage;

dat de conclusie van de aanvrager over de effecteninschatting is dat er rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bestaande analyse blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Overwegende dat er hoofdzakelijk bezwaar geuit werd tegen het inplanten van wegenis achter de achtergevels van de bestaande woningen hetgeen abnormale hinder (privacy- en geluidshinder) zal veroorzaken voor aanpalende en het rustig karakter van de woonomgeving zal aantasten,

dat het perceel in het landelijk dorp Montenaken ligt in woonzone met landelijk karakter, dat de aanvraag verenigbaar is met de geldende voorschriften en richtlijnen voor het inrichten van het woongebied met landelijk karakter (landelijk dorp of gehucht); dat in de landelijke dorpen en gehuchten nieuwe structuren niet zijn uitgesloten, dat deze gebieden bestemd zijn voor dezelfde functies als de woongebieden, maar er moet steeds rekening gehouden worden met het (landelijk) karakter van de omgeving, dat bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is, dat daarentegen is bv. appartementsbouw er niet op zijn plaats, dat de woonfunctie verenigbaar is met de bestaande omgeving, dat een woonerf met woningen met twee bouwlagen voldoende past in het landelijk karakter van de omgeving, dat het talud tussen het bestaande hoger gelegen maaiveld van het perceel en het lager gelegen aanpalende perceel rechts in de Oude Tramstraat behouden blijft, dat de inplanting van het vloerpeil van de woningen tot 2m90 boven het peil van de Oude Tramstraat niet leidt tot abnormale privacy-, schaduw- of visuele hinder; dat uit het terreinprofiel A blijkt dat ter hoogte van de woningen B4-B5 en B6 het niveauverschil met het aanpalende perceel beperkt is tot circa 1 meter; dat er geen abnormale hinder te verwachten is en eventuele beperkt hinder eigen is aan de verdichting van het woongebied; dat het woonproject met een gemiddelde woondichtheid van 23wo/ha functioneel inpasbaar is in de landelijke omgeving; dat er binnen het woonproject voldoende ruimte voorzien is voor groen en gemeenschappelijk openbaar domein;

Overwegende dat er 27 autostaanplaatsen voorzien worden voor 14 woningen; dat er geen bijkomende parkeerdruk te verwachten is voor de omgeving; dat de bezwaren inzake het voorzien van te weinig parkings niet wordt bijgetreden;

Overwegende dat de bestaande wegen erftoegangswegen zijn die als hoofdfunctie hebben het verblijven en toegang geven en waar doorgaand verkeer geweerd dient te worden; dat de verkeersveiligheid hier gewaarborgd dient te worden door het voeren van een verkeersbeleid waarbij weginrichting voor gescheiden verkeer ter plaatse van de bestaande talud met houtwal niet noodzakelijk is en vanuit ruimtelijk oogpunt niet aangewezen is; dat de bezwaren tegen het voorzien van bijkomende woningen aan wegen die niet uitgerust zijn met een voet- en fietspad geen grond vormt voor het weigeren van de vergunning;

Overwegende dat het een ruimtelijk geheel betreft dat uitgaat van een maximaal behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit, nl. hoger gelegen perceel met talud en houtwal aan de Oude Tramstraat; dat het gepast materiaalgebruik en sobere architecturale vormgeving in de omgeving past en de ruimtelijke kwaliteit niet aantast (behoud talud met houtwal); dat de afwijkende dakvorm en typologie niet van die aard is dat deze zich niet integreert in de omgeving;

Overwegende dat de bezwaren inzake het sociaal karakter van het project geen grond vormen voor het weigeren van de vergunning;

Overwegende dat geen abnormale privacy hinder te verwachten is door het inplanten van de woningen tot op een bouwdiepte achter de achtergevels van de aanpalende woningen, dat gelet op de gevelopeningen op de verdieping nl. volledig blinde zijgevels en slaapkamerramen in voor- en achtergevel, de inplanting van de woningen nl. met een zijtuin van min. 3.35m tot 6.20m en de voorziene groenaanleg met twee hoogstambomen tussen de woningen;

dat er geen abnormale visuele of schaduwhinder te verwachten is geelt op het bescheiden bouwvolume van de woningen (zigevelprofiel met een diepte van 8.50m op de verdieping) en de inplanting van de woningen op voldoende afstand (min. 3.35m tot 6.20m) van de perceelsgrens;

dat beperkte hinder eigen is aan de verdichting van het woongebied,

dat de bezwaren inzake hinder geen grond vormen voor het weigeren van de vergunning;

Overwegende dat de deputatie bij besluit van 15 februari 2017 de vergunning voor de wegenis heeft verleend,

dat de deputatie van oordeel is dat de vergunning voor de woningen gelijktijdig met de vergunning voor de wegenis kan worden verleend overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex RO, artikel 4.3.5., §3 waarin bepaald wordt dat 'in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend';

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor onder de volgende voorwaarden:

– het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed dd. 24 juni 2016 strikt nageleefd wordt (voorwaarde m.b.t. vereist archeologisch vooronderzoek),

...

– het voorwaardelijk gunstig advies van Proximus dd. 17 juni 2016 strikt nageleefd wordt;

– het voorwaardelijk gunstig advies van Infrax (riolering) dd. 15 juli 2016 strikt nageleefd wordt;

– het voorwaardelijk gunstig advies van Infrax (nutsvoorzieningen) dd. 20 juni 2016 strikt nageleefd wordt.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 februari 2017 ook de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanleg van wegenis en riolering in functie van de realisatie van deze woonwijk op eenzelfde perceel. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0545/SA.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is slechts 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

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Dergelijk onderzoek is slechts nodig wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging 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 is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet 'omtrent de hoogdringendheid' uiteen dat de afhandeling van de zaak in de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning te voorkomen.

De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal een ernstige weerslag hebben op de leef- en woonomgeving van verzoekende partij.

Zij vreest voor een negatieve visuele impact op het landelijk karakter van woonomgeving door de omvang van het project, maximaal volbouwen van het hoekperceel. Het ruimtegevoel, één van de determinerende redenen voor de aankoop van haar woning, verdwijnt volledig.

Zij stelt te zullen worden geconfronteerd met een ernstige (zon)lichtafname en schaduwhinder, omdat de achterkant van haar woning is voorzien van grote ramen. De woningen B7-B10 zijn veel dieper gelegen ten opzichte van de Oude Tramstraat en zijn (omgekeerd) georiënteerd naar de interne wegenis, waardoor zij veel lichtinval in haar achtertuin en woning zal verliezen.

De verzoekende partij stelt ook dat de wijze van ontsluiting van de woonwijk veel verkeershinder en hiervan afgeleide hinder met zich zal meebrengen. Er zal gemotoriseerd verkeer naar haar tuin toerijden die ter hoogte van haar perceel zal terugdraaien. Er is volgens haar nu reeds een verkeersonveilige situatie, vooral van het verkeer afkomstig van de Sint-Rumoldusstraat en rekening houdend met de aard van de bestaande kleine gemeentelijke wegen.

Tot slot stelt zij dat haar eigendom in waarde zal verminderen door deze hinder en nadelen.

2.

Met betrekking tot de visuele hinder en het ruimtegevoel antwoordt de verwerende partij dat 'woonverlinting' niet verplicht is in een landelijke woonkern en dat het gevraagde woonproject hier dan ook getolereerd kan worden. Zij verwijst naar het provinciaal ruimtelijk structuurplan. De tuinen van de woningen worden op 3,35 en 6,20 m ingeplant ten opzichte van haar perceelgrens. Er wordt ook voorzien in een groenaanleg met twee bomen ter hoogte van haar perceel.

Met betrekking tot de (zon)lichtafname en schaduwhinder stelt zij dat de verzoekende partij dit niet concreet en precies aantoont, waarbij zij wijst op het 'bescheiden' karakter van de woningen en de afstanden tot de perceelgrens met de verzoekende partij.

Met betrekking tot de verkeershinder argumenteert de verwerende partij dat dit nadeel niet persoonlijk is en de beweerde onveilige verkeerssituatie voortvloeit uit de bestaande toestand en niet uit de bestreden beslissing. De verwerende partij wijst op het verkeersluwe karakter van de wegenis ter hoogte van de tuinzone van de verzoekende partij. Er worden 9 openbare

autostaanplaatsen en 3 individuele garages voorzien bij de woningen vóór het gedeelte van de wegenis dat grenst aan de tuinzone van de verzoekende partij. Het gemotoriseerd verkeer bestemd voor 7 van de 14 woningen zal dit gedeelte van de wegenis normaal niet gebruiken. Zij staft dit met uittreksels van de bouwplannen.

De hierop voorgehouden aantasting van de woon- en leefkwaliteit van de verzoekende partij is volgens de verwerende partij dan ook 'zeer sterk' te relativiseren en 'uiterst gering' en volstaat niet voor de hoogdringende behandeling van de zaak.

De verwerende partij meent tot slot dat de verzoekende partij niet concreet maakt dat een uitspraak in de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de ingeroepen nadelige gevolgen te voorkomen.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partij niet met voldoende concrete precieze en aannemelijke gegevens aantoont dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat komt.

Zij is van oordeel dat het ingediende schorsingsverzoek steunt op subjectieve elementen die niets met hoogdringendheid te maken hebben. De niet concreet omschreven hinderaspecten, waarvan ook geen overtuigingsstukken worden neergelegd, moeten volgens de tussenkomenende partij dan ook 'sterk gerelativeerd' worden.

Zij merkt ook op dat er geen oorzakelijk verband is tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze niet kunnen worden voorkomen door de schorsing van de tenuitvoerlegging ervan.

Tot slot stelt de tussenkomenende partij nog dat op de verwerende partij geen verplichting rust tot het intrekken van de vergunning in het geval van een eventuele schorsingsbeslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, 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.

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. 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 staat in functie van sociale huisvesting binnen de woonkern van Montenaken op een onbebouwd hoekperceel aan de Oude Tramstraat/Sint-Rumoldusstraat. Fase 1 is de aanleg van een interne openbare wegenis met gescheiden rioleringsstelsel. Fase 2 omvat veertien sociale woningen (voorliggende aanvraag). De bestreden beslissing heeft enkel betrekking op fase 2. De woning van verzoekende partij ligt op het rechter aanpalende perceel ten opzichte van de Oude Tramstraat.

Het voorziene woonerf heeft twee wegen die elkaar kruisen te midden van het bouwperceel, met name een toegang aan de Oude Tramstraat naar de Sint-Romulusstraat ('rijweg') en een toegang voor fietsers en voetgangers aan de Sint-Rumoldusstraat ('insteekweg'). De wegenis beschikt ook over drie parkeerstroken en twee 'pleintjes'. Het woonerf is opgedeeld in vier bouwblokken (A1-A4, B1-B3, B4-B6 en B7-B10). Bouwblok A1-A4 ontsluit direct op de Sint-Rumoldusstraat. Bouwblok B7-B10 heeft geen individuele garages. Elke woning beschikt over een achtertuin.

De woning van de verzoekende partij ligt ter hoogte van de tuin van woning B7. De zuidwesthoek van haar tuin situeert zich ter hoogte van de aan te leggen groenzone met twee bomen waarachter zich een 'pleintje' bevindt, niet om toegang tot woonpercelen te verlenen of om te parkeren maar enkel om personen en zaken af te zetten. Dit laatste wordt op de openbare zitting van 12 september 2017 door de tussenkomende partij gesteld. Uit de wegenisplannen blijkt dat dat het pleintje zelf geen toegang verleend tot de voorziene percelen. Er zijn aan dit pleintje ook geen parkeerplaatsen voorzien. De woning van de verzoekende partij beschikt over een aantal grote ramen, al dan niet rechtstreeks gericht naar het bouwperceel. De achtergevel bestaat bijna volledig uit ramen.

3.

Een zaak is alleen maar 'hoogdringend' wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel aanzienlijke ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure. In de regelgeving wordt niet vereist dat de ingeroepen nadelige gevolgen "onherroepelijk schadelijk" zouden zijn.

De verzoekende partij moet wel, concreet en met voldoende aannemelijk en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de ingeroepen nadelen te voorkomen. De verzoekende partij dient aan te tonen 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 aanzienlijke ongemakken of nadelen.

4.

Hoewel het voorziene woonerf met de kruisende rij- en insteekweg een zeer aparte inrichting kent en één woonblok zal worden gebouwd ter hoogte van haar eigendom maar dwars op de achtergevel, toont de verzoekende partij niet aan dat de beweerde nadelige gevolgen een dusdanige ernst vertonen dat deze een hoogdringende behandeling van de zaak noodzakelijk, zoals hierna zal blijken.

4.1

Gezien de oriëntatie van de woning en de tuin van de verzoekende partij kan bezwaarlijk worden betwist dat het woonerf zicht heeft op het onbebouwd bouwperceel en de bebouwing ervan haar ruimtegevoel enigszins negatief kan beïnvloeden. Het argument dat het woonerf een 'grote'

omvang kent, volstaat evenwel niet om een hoogdringende behandeling van de zaak te verantwoorden.

Het argument dat haar ruimtegevoel 'volledig' verdwijnt, is te nuanceren. In de mate de verzoekende partij vooropstelt dat het bouwperceel 'maximaal wordt volgebouwd', moet immers worden opgemerkt dat fase 1 in de aanleg van verschillende (publieke) groenzones voorziet, onder meer ter hoogte van haar eigendom, en fase 2 in de aanleg van (privatieve) achtertuinen bij elke woning. De bestreden beslissing lijkt terecht vast te stellen dat de woning B7 voorziet in 'minimum 3,35 m (vrije) zijtuinzone' ter hoogte van de grens van haar eigendom.

4.2

De omstandigheid dat het bouwblok B7-B10 veel dieper ligt ten opzichte van de Oude Tramstraat en omgekeerd georiënteerd is ten opzichte van haar woning, toont niet aan dat de verzoekende partij 'buitenproportioneel' veel lichtinval in haar woning en tuin verliest. Het blijkt dat dit bouwblok waarvan zij de omvang niet verder toelicht, net zoals de 4 aaneengesloten tuinbergingen bovenop het talud aan de Oude Tramstraat niet direct grenzen aan haar eigendom, omwille van het feit dat woning B7 over een niet geringe achter- en zijtuin beschikt. De foto in het verzoekschrift met de grote ramen in haar woning, volstaat op zich evenmin om de zaak hoogdringend te behandelen. Vanuit deze ramen kan slechts zijdelings zicht genomen worden op de woning B7. Ditzelfde geldt voor de inplantingswijze van de andere bouwblokken.

Er moet bovendien rekening gehouden worden met de ligging van het bouwperceel in landelijk woongebied, zodat de verzoekende partij de onbebouwbaarheid van dit hoekperceel niet kan nastreven.

4.3

De beweerde verkeers- en hiervan afgeleide hinder zal zich pas voordoen vanaf de ingebruikname van het woonerf, en met name de sociale woningen (fase 2) waarvan de bouw pas kan starten ná de uitvoering van de terreinaanlegwerken (fase 1). De verzoekende partij legt echter niet uit of de (omvangrijke) fase 1 spoedig kan of zal worden gerealiseerd. De bijkomende mobiliteitsimpact - eerder 'relatief' zoals de tussenkomende partij stelt - zal niet direct voortvloeien uit de voltooiing van fase 1. De verzoekende partij betreft deze gefaseerde uitvoering niet in haar uiteenzetting van de hoogdringendheid, wat nochtans relevant is wat betreft dit beweerde nadelig gevolg.

Door het verkeersluwe pleintje, waarop de verwerende partij en tussenkomende partij nadrukkelijk de aandacht vestigen, en de groenzone ter hoogte van haar tuin is de hinder van het woonerf op haar woon- en leefomgeving van de verzoekende partij bovendien te nuanceren.

De loutere veronderstelling van de verzoekende partij dat er zich 'nu reeds' een verkeersonveilige situatie voordoet, wat zij enkel onderbouwt met het argument dat de Oude Tramstraat en de Sint-Rumoldusstraat kleine wegen zijn en het voorleggen van een aantal niet veelzeggende foto's in het verzoekschrift, volstaat evenmin om een hoogdringende behandeling van de zaak te verantwoorden.

4.4

Bij gebrek aan enige uitleg is de vermeende waardevermindering niet meer dan een hypothese.

5.

Uit voorgaande vaststellingen volgt dat de verzoekende partij niet aantoont dat de zaak in die mate hoogdringend is dat de behandeling ervan in de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit 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 partij de hoogdringendheid niet aantoont, 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 3 oktober 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS