

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. RvVb/S/1516/0225 van 17 november 2015  
in de zaak RvVb/1415/0525/SA/0503

*In zake:* de heer **Ferdinand B. JANTZEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de **deputatie** van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
deputatie:* de nv **IPON**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dirk ABBELOOS  
kantoor houdende te 9200 Dendermonde, Noordlaan 82-84  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 mei 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 26 maart 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 12 december 2014 ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Bunderweg, Molenstraat en Maenhoutstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 417A, 418, 419, 423B, 424.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft deels een afschrift van het administratief dossier neergelegd in de samenhangende zaak, gekend onder het rolnummer RvVb/1415/0524/SA/0502. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 4 augustus 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALK die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Dirk ABBELOOS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv IPON verzoekt met een aangetekende brief van 22 juni 2015 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 10 juli 2015 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk voor wat de vordering tot schorsing betreft.

## **IV. FEITEN**

1.

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

Na een willig beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem wegens de onuitvoerbaarheid van de vergunning (die het verplaatsen van voetweg

37 vergt) trekt de verwerende partij op 13 december 2012 haar beslissing van 9 februari 2012 in en verleent diezelfde dag een nieuwe verkavelingsvergunning onder voorwaarden.

Met een arrest van 9 juli 2013 (met nummer S/2013/0184) schorst de Raad de beslissing van 13 december 2012 om deze vervolgens met een arrest van 24 maart 2015 (met nummer A/2015/0165) te vernietigen. Dit dossier is gekend onder het rolnummer 1213/0383/SA/3/0358. Met een arrest van 24 maart 2015 (met nummer A/2015/0163) stelt de Raad in het dossier met rolnummer 1213/0328/SA/3/0309 vast dat het beroep van mevrouw Pacale BARBION, mevrouw Cora MIRY, de heer Tom RIEDER, de heer Edouard DE MAURISSENS en de heer Etienne VAN DURME tegen de beslissing van 13 december 2012 zonder voorwerp is geworden. Met een arrest van 24 maart 2015 (met nummer A/2015/0164) doet de Raad eenzelfde vaststelling ten aanzien van het beroep van de gemeente SINT-MARTENS-LATEM in het dossier met rolnummer 1213/0381/A/3/0356.

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

2.

Op 18 juli 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning (11 loten voor open bebouwing en 6 voor gekoppelde bebouwing) 'Latem Kern' langsheen de nieuw aan te leggen weg met goedgekeurd wegtracé van 7 september 2011.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het bekkenbeheerplan van de Leie is van toepassing.

Ten noordoosten van de site staat de als monument beschermde 'Windmolen Koutermolen'.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 juli 2014 tot en met 24 augustus 2014, worden 104 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

De nv TRAJECT brengt op 17 juli 2014 een gunstig advies uit over de mobiliteitstoets.

De nv Waterwegen en Zeekanaal brengt op 6 augustus 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen brengt op 20 augustus 2014 een gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 22 augustus 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De GECORO van de gemeente Sint-Martens-Latem brengt op 8 september 2014 een ongunstig advies uit, verwijzend naar een voorontwerp van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Latem

Kern' dat een ongewijzigde beleidsoptie voor het betrokken binnengebied bevat, met name het behoud als lokaal groen binnengebied.

De brandweer van Gent brengt op 16 september 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verwerende partij brengt op 12 november 2014 gunstig advies uit over de watertoets.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 10 december 2014 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem weigert op 12 december 2014 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**Openbaar onderzoek**

(...)

**Behandeling van de bezwaren door het college**

*In de bezwaren wordt terecht verwezen naar de nog lopende beroepsprocedures bij verschillende instanties waardoor nog onzekerheid blijft omtrent de uitvoerbaarheid van de verkaveling.*

*Daarnaast zijn ook de opmerkingen omtrent mobiliteitsproblematiek en miskennen van de planologische bestemming van het gebied terecht.*

(...)

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar :*

*Met voorliggend verkavelingsontwerp wenst de aanvrager klaarblijkelijk uitvoering te geven aan een gedeelte van de oorspronkelijke verkaveling aangevraagd op 29/4/2011. Meer zelfs. Op 27/6/2014 werd door aanvrager een wegenisdossier ingediend identiek aan het bij de oorspronkelijke verkaveling voorziene wegenisontwerp.*

*Hiermee lijkt de verkavelaar te kennen te geven om de oorspronkelijke verkaveling alsnog in haar geheel te kunnen realiseren. Voor dit wegenisontwerp werd door het CBS op 7/11/2014 beslist tot weigering.*

*Houdende de oorspronkelijke verkaveling werd op 9/7/2013 door de RvVB een schorsingsarrest uitgesproken waarbij de Raad het middel 'onverenigbaarheid met de gewestplanbestemming' prima facie gegrond verklaarde.*

*Verder wordt het dossier doorkruist door een betwiste verplaatsing van Voetweg 37 (noodzakelijk voor de realisatie van de oorspronkelijke verkaveling).*

*Uit wat voorafgaat en gelet op de gegrondheid van een aantal ingediende bezwaren dient vanuit het oogpunt van behoorlijk bestuur de aanvraag als ongegrond te worden bevonden.*

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 19 januari 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 maart 2015 om dit beroep in te willigen en onder voorwaarden een verkavelingsvergunning te verlenen.

Met een nota van 12 maart 2015 vraagt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem, verwijzend naar zowel een eerdere vraag van 13 november 2012 in verband met de oorspronkelijke verkavelingsaanvraag van 29 april 2011 als de deelaanvragen voor de verkaveling (nu zonder meergezinswoning en zonder de gekoppelde en één open bebouwing links) respectievelijk de aanleg van de wegenis en riolering (inclusief de voorziene gedeeltelijke verplaatsing van voetweg 37), om het beroep niet in te willigen wegens legaliteitsbelemmering (unieke ligging van het op zich belangrijk en beeldbepalend koutergebied, gebrek aan een uitvoerbare beslissing voor het verplaatsen van de voetweg 37, gebrek aan een nieuw gemeenteraadsbesluit over de zaak der wegen en de onmogelijkheid de door de brandweer gestelde voorwaarden (minimale wegbreedte en draaistraal) te realiseren en de goede ruimtelijke ordening (draagkracht overschreden en wenselijkheid tot behoud van de functie 'lokaal groen binnengebied' omdat er nog voldoende woningvoorraad is).

Na de hoorzitting van 17 maart 2015 beslist de verwerende partij op 26 maart 2015 om het beroep in te willigen en onder voorwaarden een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

## **1. Feitelijke en juridische gronden**

(...)

### **1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project**

*Het goed situeert zich als binnengebied in de kern van de gemeente Sint-Martens-Latem, tussen de Maenhoutstraat, Molenstraat en Bunderweg/Oudburgweg, alle volwaardig uitgeruste gemeentewegen.*

*Het terrein grenst aan de westzijde aan het kerkhof van Latem, aan de noordzijde bevindt zich, langsheen de overzijde van de straat, de molen van Latem. Het perceel is momenteel onbebouwd.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door open en halfopen bebouwing op huiskavels van gemiddelde grootte langs de Maenhoutstraat en Bunderweg en door vrijstaande eengezinswoningen op grotere huiskavels langs de Molenstraat en Palepelstraat. Langs de Maenhoutstraat komen diverse functies voor zoals handel, diensten, horeca.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het creëren van 11 kavels voor eengezinswoningen in open bebouwing en 2 maal 3 kavels (loten 11 tem 13 en 5 tem 7) voor gekoppelde bebouwing.*

(...)

*De ontsluiting voor wagenverkeer is voorzien naar de Bunderweg.*

*Er worden 23 publieke parkeerplaatsen voorzien, waarvan 4 voorbehouden voor mindervaliden.*

*De aanvraag voorziet in een bescheiden woonaanbod van 3 eenheden, voorzien op de loten 5, 6 en 7.*

(...)

## **2. Motivering**

(...)

### **2.3 De juridische aspecten**

## **Aangaande de gewestplanbestemming**

*Het terrein is gelegen in een woongebied van culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het vigerende gewestplan. Conform artikel 6.1.2.3 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wordt in de woongebieden van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Voor het overige gelden ook in die gebieden de regels die in woongebieden van toepassing zijn.*

*Volgens het principearrest-Anckaert van de Raad van State betreft de ‘wenselijkheid van het behoud’ (enkel) “beeldbepalende elementen” (RvS 28 februari 2002, nr. 104.125). Bij de toetsing van een aanvraag in dergelijk bestemmingsgebied moet dus (enkel) nagegaan worden of het aangevraagde visuele relaties met specifieke beeldbepalende elementen.*

*De Raad van State heeft in het kader van een verkavelingsinitiatief gelegen aan de vlakbij huidige aanvraag gelegen Palepelstraat, gelegen binnen dezelfde bestemmingszone te Sint-Martens-Latem, geoordeeld “(...) dat dient gesteld te worden dat het goed deel uitmaakt van een ruim woongebied, waarbij de historische, culturele en/of esthetische context van ondergeschikt belang is, gezien de omgeving reeds vrijwel volledig ingevuld is met verkavelingen, en het perceel volledig gelegen is buiten het gezichtsveld van beschermde monumenten binnen de ruimere omgeving; (...)” (RvS 12 december 2008, nr. 188.766).*

*Ten eerste.*

*Volgende feitelijke elementen tonen aan dat er in dit dossier geen sprake is van ‘de wenselijkheid van het behoud’.*

*(1) De Landschapatlas Vlaanderen is het wetenschappelijk instrument om de landschappelijke waarde van een bepaald gebied te toetsen. Het terrein is op geen enkele wijze op deze atlas opgenomen.*

*De Landschapsatlas geeft onder de vorm van ankerplaatsen aan waar de meest waardevolle landschappen van Vlaanderen zich bevinden. In de nabije omgeving van de desbetreffende percelen zijn twee ankerplaatsen geselecteerd, nl. het kasteeldomein ‘Grand Noble’ en de ‘Leiemeersen’. Het feit dat het terrein van de aanvraag bij de totstandkoming van de Landschapsatlas niet werd geselecteerd bij de afbakening van de nochtans nabijgelegen ankerplaatsen geeft meteen aan dat de landschappelijke waarde ervan sterk dient te worden genuanceerd, ja zelfs achterhaald is.*

*Een en ander wordt overigens bevestigd door het feit dat bij de bescherming van de ‘Leiemeersen’ als landschap (definitieve bescherming 2005) geen rekening werd gehouden met huidig terrein.*

*(2) Het terrein is gelegen in wat traditioneel ‘Latem Kouter’ wordt genoemd, doch de kouteraspecten zijn kennelijk teloorgegaan.*

*In de Landschapsatlas wordt een ‘kouter’ als volgt gedefinieerd:*

*“Akkerland zonder perceelsrandbegroeiing (de Engelse term ‘open fields’) en gelegen op gronden die van nature uit goed gedraineerd zijn. Akkers en kouters vertegenwoordigen het oudste bouwland van de agrarische gemeenschap.”*

*Bij deze toponymische definitie wordt aangegeven dat het gaat om grotere oppervlakten open bouwland, waarbij door het gemeenschappelijke karakter van de gronden (verplichte vruchtafwisseling en periodes van braak) perceelsrandbegroeiing niet mogelijk was. Vanuit die definitie is meteen duidelijk dat huidig restterrein niet (langer) als een kouter kan worden beschreven. Belangrijke delen van de vroegere 'kouter' werden in het verleden immers reeds ingenomen door bebouwing en door gemeenschapsvoorzieningen (begraafplaats, met uitbreidingsmogelijkheid), waardoor het vroegere open karakter van de volledige zone is verdwenen.*

*Ten tweede.*

*Het gegeven dat op ca. 100 m van de site een 'Koutermolen' gelegen is kan niet betrokken worden in de 'wenselijkheid van het behoud' in de zin van artikel 6.1.2.3 van het KB van 28 december 1972 'betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen'.*

*Een groot deel van het binnengebied heeft immers geen zicht op de molen omwille van de huizenrij langs de Molenstraat.*

*De houten staakmolen 'Koutermolen' werd als monument beschermd in 1945. Op dat ogenblik werd er bewust voor gekozen om alleen de molen te beschermen en niet de omliggende zone.*

*De keuze om enkel de molen en niet de omliggende zone te beschermen, werd overigens in de loop der tijd herbevestigd in het kader van de opmaak van de Inventaris Onroerend Erfgoed voor de gemeente Sint-Martens-Latem in 1991. Op basis van die inventaris werden de meest relevante relictten – doch niet de omgeving van de molen – beschermd.*

*Vrij recent, in de loop van de jaren 2000 werden opnieuw verschillende relictten in Sint-Martens-Latem voorgedragen voor bescherming. Er dient te worden vastgesteld dat ook toen een bijkomende bescherming van de omgeving van de Koutermolen niet opportuun werd geacht.*

*Overigens dient te worden aangestipt dat de 'Koutermolen' zich niet meer op zijn oorspronkelijke inplantingsplaats bevindt. (...) Het gebruik van de molen is – gelet op de stabiliteitsproblemen ingevolgde de verplaatsing in 1979 – uitgesloten.*

*Er is bij vergunning, verleend in tweede administratieve aanleg op 26 februari 2015 en conform de gemeenteraadsbeslissing van 7 september 2011, voorzien in een wandelas tussen de Maenhoutstraat en de Molenstraat met respect voor het zicht op de Koutermolen; deze wordt aangelegd als een wandelpad in het groen, zodanig dat de visuele relatie op de molen voor het traag verkeer geaccentueerd en versterkt wordt.*

*In dat kader dient nog aangestipt te worden dat Onroerend Erfgoed een gunstig advies heeft verleend.*

*(...)*

**Aangaande de last bescheiden wonen**

*(...)*

**Aangaande de wegenis**

1.

*De te verkavelen site is gelegen tussen de Kapt. Karel Maenhoutstraat, Molenstraat en Bunderweg.*

*Zij wordt doorsneden door een wegenistracé dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 7 september 2011. Een en ander is niet gelegen binnen de perimeter van de verkavelingsaanvraag. De technische uitrustingswerken werden vergund in tweede administratieve aanleg op 26 februari 2015.*

*2.*

*Het door de raadsleden van de gemeente Sint-Martens-Latem (nota, gemaald op 13 maart 2015) ingeroepen arrest RvVb 4 juni 2013, nr. A/2013/0294, heeft niet de strekking die de gemeente daaraan wil geven (m.n. de strekking dat een nieuw verkavelingsdossier niet zou kunnen verwijzen naar een eerder door de gemeenteraad goedgekeurd wegenistracé en dat dus bij elke nieuwe verkavelingsaanvraag met wegenis een nieuwe raadsbeslissing over de zaak der wegen nodig is, ook als is het wegenistracé en het uitrustingsniveau van de wegenis over de dossiers heen identiek).*

*In dit arrest is letterlijk gesteld dat “moet vastgesteld worden dat, hoewel het tracé van de wegen identiek zou zijn aan een vorig ontwerp waarover de gemeenteraad zich wel had uitgesproken, de uitrusting van de verkaveling duidelijk verschilt van het vorige ontwerp.*

*Zo wordt thans voorzien in een groene zone met infiltratiebekken en open buffer terwijl in het vorige ontwerp dit bekken, als onderdeel van de riolering van de verkaveling, onder de wegenis was voorzien. Anders dan in het vorige ontwerp het geval was, voorziet het goedgekeurde plan in een voetgangersweg die doorheen de groene zone loopt en die twee openbare wegen (de ontsluitingsweg van de verkaveling en een bestaande voetweg) met elkaar verbindt. Het is hierbij de vraag of deze weg al dan niet deel uitmaakt van het tracé van de wegenis die eveneens door de gemeenteraad dient beoordeeld te worden.”*

*Het is inderdaad vaste rechtspraak dat de bevoegdheid van de gemeenteraad over de zaak der wegen zich uitstrekt over én het wegenistracé en de uitrusting van het openbaar domein. In het dossier dat ten grondslag ligt aan het voornoemde arrest wijzigde het uitrustingsniveau substantieel over de dossiers heen, hetgeen tot een nieuwe beoordeling noopte.*

*In huidig dossier zijn het tracé van de wegenis en het uitrustingsniveau identiek gebleven (m.a.w. het wegenistracé en de wegenisuitrusting zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 7 september 2011 (in functie van de toenmalige beslissing van 26 september 2011 van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Martens-Latem waarbij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden werd afgegeven) en het huidige tracé en de huidige weguitrusting (zoals vergund dd. 26 februari 2015) zijn identiek gebleven).*

*A contrario mag uit voornoemd arrest dus worden afgeleid dat er geen aanleiding was en is tot een nieuwe beoordeling door de gemeenteraad.*

*Het is inderdaad duidelijk: de gemeenteraad dient zich in het kader van een beoordeling van de zaak der wegen uit te spreken over het wegenistracé en het uitrustingsniveau (verplichte beoordeling) en mag zich daarbij niet uitspreken over de stedenbouwkundige aspecten van de verkaveling (RvS 8 november 2012, nr. 221.302, Hansen).*



*Als wegenistracé en uitrustingsniveau gelijk blijven, dient er dus geen nieuwe beoordeling door de gemeenteraad omtrent de zaak der wegen te gebeuren, ook al worden er beperkte stedenbouwkundige wijzigingen aangebracht aan het verkavelingsconcept.*

*Als er wijzigingen worden doorgevoerd aan wegenistracé en/of uitrustingsniveau, dan moet er wel een nieuwe beoordeling door de gemeenteraad gebeuren.*

3.

*De opmerkingen van de raadslieden van de gemeente (nota overgemaakt per mailbericht van 13 maart 2015) omtrent de buurtweg nr. 37 kunnen niet in aanmerking worden genomen. De perimeter van de verkaveling overlapt op geen enkele wijze met het juridische tracé van de buurtweg nr. 37. Opgemerkt moet worden dat ook het stedenbouwkundig wegenisdossier, hoger vermeld, evenmin raakt aan het oorspronkelijk tracé van de buurtweg nr. 37.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Voorliggende verkavelingsaanvraag wordt bestemd voor het creëren van 17 loten voor het oprichten van vrijstaande en gekoppelde wooneenheden, nl. 11 kavels voor eengezinswoningen in open bebouwing en 2 maal 3 kavels (loten 11 tem 13 en 5 tem 7) voor gekoppelde bebouwing.*

*Er is hier sprake van een kernversterkend verdichtingsvoorstel, wat kadert in een goede ruimtelijke ordening.*

*Het in de motivatienota uiteengezet concept toont aan dat deze verkaveling voldoende relaties heeft met het weefsel in deze omgeving. Ook wordt voldoende afstand gerespecteerd t.o.v. de molen, zodat de maalvaardigheid ervan niet in het gedrang komt.*

*De verkaveling voorziet in een gemengd aanbod van eengezinswoningen.*

*De ontwikkeling van het binnengebied door vrijstaande eengezinswoningen met twee volwaardige bouwlagen vormt op zich een goede aansluiting met de vrijstaande typologie welke kenmerkend is voor de omliggende straten.*

*Het stedenbouwkundig concept en de ruimtelijke invulling voor de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning binnen de verkaveling dient eenheid te vertonen met de bebouwing in de omgeving van het project, zowel binnen als buiten de grenzen van de verkaveling.*

*De maximale kroonlijsthoogte wordt in voorliggende aanvraag beperkt tot 5m voor de vrijstaande bebouwingen en 6m voor de gekoppelde gebouwen. De nokhoogte wordt hierbij beperkt voor beide tot 9m. Alle hoofdgebouwen zijn uit te voeren met een volwaardig zadeldak.*

*Het feit dat de woningen voorzien worden met kroonlijsthoogte van maximum 5m en 6m afgewerkt met een hellend dak, overstijgt enigszins de lagere schaal, welke de bebouwing op de aangrenzende huiskavels kenmerkt. Hierdoor wordt de ruimtelijke impact van het invullend verkavelingsproject op de omgeving beperkt.*

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

*Uit de bij de aanvraag gevoegde mobiliteitsstudie blijkt dat dit project geen capaciteitsproblemen veroorzaakt op het wegennet en op de onderzochte kruispunten in de omgeving.*

*Uit de plannen blijkt dat de voorziene gebouwen op ruime afstanden van de perceelsgrenzen voorzien worden, en dat bijgevolg geen sprake is van zichthinder die de maat van normale zichthinder tussen dergelijke voor bebouwing geschikte percelen overstijgt.*

*Het beoogde verkavelingsvoorstel brengt de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang.*

*Er is geen reden om aan te nemen dat een ordening van dit gebied door middel van een rup zou leiden tot een kwalitatief beter resultaat dan hetgeen hier voorgesteld wordt. Voorliggend voorstel ordent immers quasi het ganse overblijvende, voor bebouwing bestemde binnengebied op een manier die gedetailleerder is dan hetgeen gangbaar is bij een rup.*

*De rechtszekerheid voor de belanghebbenden is dan ook groter met een dergelijke ordening via een verkavelingsvergunning dan bij de ordening via een rup, en daarenboven zal de keuze voor een verkavelingsplan ongetwijfeld resulteren in een snellere, coherente realisatie.*

*Rekening houdend met de decretale beoordelingselementen inzake een goede ruimtelijke ordening kan concreet gesteld worden als volgt.*

*Functionele inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik*

*Binnen de verkaveling wordt gewerkt met een gemengde woningtypologie. Met de mix van gekoppelde bebouwing en individuele villa's verkrijgt men een zeer landelijke densiteit (ruim 13 woningen/ha), op maat van de omgeving.*

*Alle sociale en dienstenvoorzieningen bevinden zich in de directe nabijheid van het centrum van Latem.*

*De voorschriften streven naar een samenhangend architecturaal geheel, gebaseerd op een duidelijk stedenbouwkundig concept.*

*Rekening houdend met de lagere schaal van de aangrenzende huiskavels wordt de maximale kroonlijsthoogte beperkt tot 5m voor de vrijstaande bebouwingen en tot 6m voor de gekoppelde gebouwen; de nokhoogte hierbij tot 9m. Alle hoofdgebouwen zijn uit te voeren met een volwaardig zadeldak.*

*Door het opleggen van deze voorschriften wordt de ruimtelijke impact van het invullend verkavelingsproject op de omgeving beperkt.*

*Door de ontwikkeling van het binnengebied wordt ingespeeld op de lokale noden op het vlak van het creëren van bijkomende gedifferentieerde woonkavels.*

*Uit de bij de aanvraag gevoegde mobiliteitsstudie blijkt dat dit project geen capaciteitsproblemen veroorzaakt op het wegennet en op de onderzochte kruispunten in de omgeving.*

*Uit de plannen blijkt dat de voorziene gebouwen op ruime afstanden van de perceelsgrenzen voorzien worden, en dat bijgevolg geen sprake is van zichthinder die de maat van normale zichthinder tussen dergelijke voor bebouwing geschikte percelen overstijgt.*

*Het residentiële project met ruime groene tuinzones is daarom synergetisch verenigbaar met de bestaande residentiële bebouwing in de onmiddellijke omgeving en het groene karakter van het gebied.*

#### *Mobiliteitsimpact*

*Er wordt gewezen op de positieve conclusies van de mobiliteitstoets uitgevoerd door het Gentse bureau 'Traject Mobility Management'. Deze studie concludeerde (vanuit een maximaal scenario van 39 entiteiten) dat er door het destijds aangevraagde geen capaciteitsproblemen op het wegennet en op de onderzochte kruispunten op de omgeving ontstaan. De extra verkeersgeneratie die zou ontstaan door de geplande ontwikkeling kan vlot afgewikkeld worden via de bestaande wegeninfrastructuur. Aangezien deze studie rekening hield met een maximaal scenario (39 woonentiteiten) zijn de conclusies ervan a fortiori relevant in de context van huidige aanvraag die slechts 17 woningen betreft.*

#### *Bouwdichtheid*

*Op de site wordt een densiteit gerealiseerd van ruim 13 woningen/ha, wat verantwoord wordt door de afstemming op de dichtheden in de omgeving en de ligging in buitengebied.*

#### *Visueel-vormelijke effecten en cultuurhistorische aspecten*

*Hieromtrent kan worden verwezen naar hetgeen gesteld is bij de bespreking van de conformiteit met de gewestplanbestemming.*

#### *Hinderaspecten*

*Aangaande de milieueffecten, inclusief de afstemming op het integraal waterbeleid, wordt verwezen naar de luiken watertoets en MER-toets.*

*Uit de plannen blijkt dat de voorziene gebouwen op ruime afstanden van de perceelsgrenzen voorzien worden, en dat bijgevolg geen sprake is van zichthinder die de maat van normale zichthinder tussen dergelijke voor bebouwing geschikte percelen overstijgt.*

*Nopens de discipline veiligheid wordt verwezen naar het voorwaardelijk gunstig brandpreventieverslag van 16 september 2014. De daarin bepaalde parameters voor de wegenis zijn in de schoot van de verkaveling gerespecteerd.*

*Wat betreft de bereikbaarheid van de verkaveling via externe wegenis kan worden verwezen naar het gegeven dat de Brandweer Gent omtrent een vorig verkavelingsinitiatief op de site een test heeft uitgevoerd op 3 mei 2012. In het daaropvolgende brandweeradvies van 4 mei 2012 werd gesteld:*

*" ...*

*De Bunderweg, en de toekomstige verkaveling, is bereikbaar voor brandweervoertuigen.  
...*

*“Uit de huidige vaststellingen bij ons laatste nazicht ter plaatse uitgevoerd, blijkt echter dat de toekomstige verkaveling bereikbaar is langs een welbepaalde aanrijdroute komende van de Kortrijksesteenweg.  
Dit zal gecommuniceerd worden naar de operationele ploegen brandweer Gent en toekomstige Zone Centrum.”*

*Aangezien de Brandweer Gent ter plaatse het nodige nazicht deed, kan worden geconcludeerd dat ook de aanrijdroute bereikbaar is voor de brandweer.*

*Algemeen besluit inzake de afstemming op de goede ruimtelijke ordening*

*Het project accordeert met de decretale toetsingselementen inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

## 2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*De verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens het ingediende verkavelingsvoorstel en rekening houdend met de volgende algemene en aanvullende stedenbouwkundige voorwaarden:*

- *De voorwaarden vervat in het advies van Onroerend Erfgoed, en het brandpreventieverslag dienen strikt te worden nageleefd.*
- *De voorwaarden vervat in de adviezen van Farys, Eandis en Telenet, dienen strikt te worden nageleefd.*
- *Om tegemoet te komen aan de voorwaarden vervat in het advies van de provincie Oost-Vlaanderen in het kader van het decreet inzake het integraal waterbeleid, wordt voor de percelen bestemd voor open bebouwing de infiltratie op eigen terrein van het regenwater opgelegd.*
- *Rekening houdend met de bepalingen van het grond- en pandendecreet wordt het aantal bescheiden woningen vastgelegd op 3 eenheden (loten 5, 6, 7).*
- *Aanvullende stedenbouwkundige voorwaarden:  
Bij vrijstaande bebouwing zijn in de tuinzone niet-vergunningsplichtige werken of handelingen toegestaan; algemeen dient de hoogte van bijgebouwen beperkt te blijven tot maximaal 3m.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

3.

De heer Wai Sang LIU heeft met een aangetekende brief van 4 mei 2015 ook een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer RvVb/1415/0524/SA/0502.

4.

De stedenbouwkundige vergunning, verleend voor de uitvoering van technische werken, de aanleg van wegen, een voetpad en riolering door de verwerende partij op 26 februari 2015, maakt het voorwerp uit van een vordering tot vernietiging na verwerping door de Raad van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid (uitgaande van de huidig verzoekende partij en de

heer Wai Sang LIU) met een arrest van 21 april 2015 met nummer UDN/2015/0013 (rolnummer RvVb/1415/0010/UDN). Er is een verzoek tot voortzetting ingediend.

De huidige verzoekende partij en de heer Wai Sang LIU dienden, zij het elk afzonderlijk, ook een vordering tot vernietiging in tegen de vergunning van 26 februari 2015 (zaak met rolnummer RvVb/1415/0470/A/0456), net zoals mevrouw Pascale BARBION, mevrouw Cora MIRY, de heer Tom RIEDER, de heer Edouard de MAURISSENS en de heer Etienne VAN DURME (rolnummer RvVb/1415/0498/A/0481) en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem (zaak met rolnummer RvVb/1415/0499/A/0482).

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een hoogdringendheid voorhanden 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 omschrijft de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

#### **V.SPOEDEISENDHEID**

(...)

*Het kan voor een verzoekende partij bij het aantonen van de hoogdringendheid volstaan aan te tonen dat de schorsing wordt gevorderd met het oog op het vermijden van onherroepelijke schadelijke gevolgen.*

- 1. In eerste instantie dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid **ernstige ongemakken** zal veroorzaken aan de verzoekende partij (zie verder).*
- 2. Op grond van de bestreden verkavelingsvergunning zouden op korte termijn **afzonderlijke bouwvergunningen** voor de op te richten woningen kunnen worden aangevraagd en vergund. Gelet op de manifeste onwettigheid van de verkavelingsvergunning, is het van belang dat deze toestand wordt “**bevroren**” in afwachting van een uitspraak over het verzoekschrift tot vernietiging van de bestreden verkavelingsvergunning én de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis. In die zin is het ook van het grootste belang dat er in afwachting van deze arresten door de verkavelaar geen afzonderlijke kavels binnen deze onwettige verkaveling kunnen worden verkocht, en dat de verkavelingsakte niet kan worden verleden in de zin van artikel 4.2.16 VCRO. Ook vanuit die optiek kan het resultaat van de*

vernietigingsprocedure – die ca. 1 jaar duurt – niet worden afgewacht en beantwoordt de schorsingsprocedure aan de vereiste van hoogdringendheid.

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

Uw Raad dient ook vast te stellen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing een **zwaarwichtig nadeel** zal berokkenen aan de verzoekende partij, en dat de belangen van de verzoekende partij slechts gevrijwaard kunnen worden door een onmiddellijke schorsing. Het bestreden besluit houdt de toelating in voor het verkavelen van het terrein voor maar liefst 17 woningen op zeer korte afstand van de eigendommen van de verzoekende partij. Dit zorgt in hoofde van de verzoekende partij voor een **moeilijk te herstellen ernstig nadeel**.

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

Woning verzoekende partij (georiënteerd naar het weiland

[...]

Uitzicht vanuit voortuin

[...]

Uitzicht vanuit living

[...]

Uitzicht vanuit de slaapkamer

[...]

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

(...)

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

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

*In dit kader wenst de verzoekende partij erop te wijzen dat dit MTHEN **rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden verkavelingsvergunning** (...). Het gegeven dat, gelet op de gewestplanbestemming “woongebied”, hoe dan ook enige bebouwing moet kunnen worden verdragen, sluit geen MTHEN aangaande de bouw van een woning uit (...).*

*Uit het bovenstaande blijkt dat ook afdoende dat de verzoekende partij zal worden geconfronteerd met een ernstige visuele verstoring en met een verlies van het bestaande open zicht en een belemmering van zijn privacy. Deze nadelen vloeien rechtstreeks voort uit de verkavelingsvergunning.*

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

*...”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Verzoekende partij beweert dat de uitvoering van huidige bestreden beslissing haar ernstige nadelen, zoals ‘het verlies van open zicht op het landschap’, zal bezorgen.*

*Deze stelling mist elke ernst, en toont alleszins de hoogdringendheid van een schorsing niet aan.*

*De bestreden beslissing verleent een verkavelingsvergunning, zelfs zonder enige aanleg van wegenis. Het betreft aldus de loutere juridische opsplitsing van een grond in loten, met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Voor zover relevant kan enkel geoordeeld worden dat het verlenen van de bestreden beslissing meteen ook de volledige tenuitvoerlegging ervan inhoudt. Er valt met andere woorden geen tenuitvoerlegging te schorsen, en geen nadeel meer te voorkomen.*

*Er kan daarenboven sowieso geen enkel fysiek gevolg uit deze bestreden beslissing ontstaan. Zodoende kan er ook geen enkel fysiek nadeel uit ontstaan.*

*Aangezien de bestreden beslissing al volledig is uitgevoerd, en geen fysiek nadeel kan berokkenen, kan er van een hoogdringendheid om mogelijke nadelen te voorkomen evenmin sprake zijn.*

*De vordering tot schorsing is manifest ongegrond.*

*...”*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*43.*

*Verzoekende partij heeft tegen het wegenisdossier een UDN-procedure ingeleid bij uw Raad, waarbij het verzoek evenwel afgewezen werd bij arrest nr. UDN/2015/0013 van 21 april 2015 in de zaak RvVb/1415/0010/UDN.*

*(...)*

*Verzoeker heeft de voortzetting van de procedure gevraagd...als gevolg van het gebrek aan passende diligentie en alertheid, conform de termen van het arrest.*

*44.*

*Door de voortvarende handelswijze van verzoeker is het nu zo dat een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning voor wegenis voorhanden is, dewelke effectief ook in een verregaande fase van uitvoering is.*

*Langs deze wegenis in een tot wonen bestemd gebied kunnen effectief ook buiten het verkavelingsdossier vergunningen voor woningbouw worden afgegeven, desgevallend voor groepswoningbouw. (...)*

*45.*

*De door verzoeker beweerde nadelen kunnen zich dus evengoed realiseren ingevolge de niet met een schorsingsverzoek bestreden stedenbouwkundige vergunning voor wegenis.*

*Verzoeker kan dan nu ook niet met goed gevolg een schorsingsprocedure (tegen de verkaveling voor woningbouw) inleiden bij uw Raad, nu hijzelf door een gebrek aan diligentie verzaakt heeft aan het inleiden van een schorsingsprocedure tegen het wegenisdossier. Dit alleen reeds onderbouwt dat geen MTHEN voorhanden is.*

*46.*

*Verzoeker stelt – geresumeerd – dat zijn uitzicht op het grasland wordt geschonden (...) Dergelijke nadelen zijn volgens uw Raad niet als ernstig te beschouwen wanneer het gaat om de realisatie van een woningbouwproject in een voor woningbouw bestemd gebied waarvoor, bij gebreke aan een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, geen bijzondere stedenbouwkundige voorschriften gelden, zoals in casu. In zulke gebieden moet van de bewoners een normale mate van tolerantie worden verwacht en kan aanvaard worden dat een nieuw project in een beperkte mate bijkomende hinder veroorzaakt.*

*47.*

*(...)*

*Verzoeker tot tussenkomst doet opmerken dat verzoeker geen ‘recht’ heeft op een uitzicht zonder woningen, net nu het project gesitueerd wordt in bestaand woongebied conform het gewestplan.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

*1.*

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige bestuursrechtscolleges heeft de schorsingsvoorwaarden gewijzigd. Sinds 1 januari 2015 moet een verzoekende partij, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing te bekomen, aantonen dat er sprake is van hoogdringendheid en minstens een ernstig middel aanvoeren.

De verzoekende partij die zich op de hoogdringendheid beroept, dient, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting te geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.



Op de verzoekende partij rust de bewijslast om concreet, met andere woorden met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen.

De verzoekende partij moet dus aantonen dat, mocht zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zal worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met ernstige ongemakken of nadelen.

De nadelige gevolgen die de verzoekende partij dreigt te ondergaan en waartegen zij zich wenst te verzetten, dienen bovendien hun exclusieve oorzaak te vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing moet immers volstaan om vermelde nadelige gevolgen te voorkomen.

2.

De verzoekende partij wijst, om de hoogdringendheid aan te tonen, op de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsprocedure van circa één jaar, die volgens haar de kans vergroot op het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen voor in de verkaveling op te richten woningen waarvan het herstel in de oorspronkelijke staat nog moeilijk te verkrijgen zal zijn.

De mogelijkheid om kavels te verkopen, en bij uitbreiding reeds te bebouwen, wordt volgens de verzoekende partij dan ook best bevroren in afwachting van de beslissing omtrent de vordering tot vernietiging tegen de verkavelingsvergunning en van de vorderingen tot vernietiging tegen de vergunning voor de aanleg van de wegen.

Verder wijst de verzoekende partij op de aantasting van haar woon- en leefklimaat in de zin van een ernstige visuele verstoring met verlies van het bestaande open zicht en een belemmering van haar privacy. Met de begraafplaats onmiddellijk achter haar woning, is deze immers volledig georiënteerd naar het momenteel nog ongeschonden weiland.

3.

Met de bestreden beslissing wordt een vergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in 11 loten voor open bebouwing en 6 voor gekoppelde bebouwing. Deze verkavelingsvergunning vormt de rechtsgrond voor latere stedenbouwkundige vergunningen in de verkaveling. Ter zitting van 4 augustus 2015 legt de verzoekende partij een door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem op 13 juli 2015 ontvangen aanvraag neer van de tussenkomende partij voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie eengezinswoningen in de bestreden verkaveling (loten 11, 12 en 13).

Het feit dat reeds een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd op grond van de bestreden beslissing, bevestigt de vrees van de verzoekende partij dat de tussenkomende partij zo snel mogelijk uitvoering wil geven aan de bestreden beslissing. De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat zij het resultaat van de procedure ten gronde, die volgens haar ongeveer één jaar duurt, niet kan afwachten.

Ook wijst de verzoekende partij op de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis, waarover nog een uitspraak over de vordering tot vernietiging moet gedaan worden, na het verwerpen van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid met het arrest van 21 april 2015 (nummer UDN/2015/0013). De wegenis is volgens de gegevens waarover de Raad beschikt reeds zo goed als afgewerkt.

De verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat, indien de bestreden beslissing niet geschorst wordt, er kavels kunnen verkocht worden of reeds stedenbouwkundige vergunningen kunnen afgeleverd worden voor de bouw van woningen. De verzoekende partij toont met de hoger geciteerde uiteenzetting afdoende aan dat de behandeling van de vernietigingsprocedure onherroepelijk te laat zal komen om de verwezenlijking van de door haar ingeroepen nadelen, die een rechtstreekse oorzaak vinden in de bestreden beslissing, te voorkomen.

4.

De tussenkomenende partij verwijst naar de verwerping van het beroep tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid en stelt dat er nu een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning voor wegenis voorhanden is, waarvan de verzoekende partij enkel de vernietiging heeft gevraagd en geen schorsing, hetgeen volgens de tussenkomenende partij wijst op een gebrek aan diligentie.

Omdat bij de behandeling van de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid reeds bleek dat de weg grotendeels was aangelegd, impliceert dit volgens de tussenkomenende partij ook dat een gewone schorsing van de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning van 26 februari 2015 zonder nut zou zijn. Anders dan wat de tussenkomenende partij aanneemt, kan de verzoekende partij in het voorliggende dossier evenwel geen gebrek aan diligentie verweten worden omdat zij geen gewone vordering tot schorsing heeft ingeleid in het dossier betreffende de wegen. De verzoekende partij heeft wel een beroep tot vernietiging ingesteld tegen de wegenis.

5.

De verzoekende partij verwijst verder in haar verzoekschrift op de nadelen die zij zal ondervinden van de bestreden beslissing en verwijst naar het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat in het kader van de vorige procedure werd weerhouden in het arrest van 9 juli 2013 met nummer S/2013/0184. Aangezien voor vorderingen ingeleid vanaf 1 januari 2015 de voorwaarde van 'het moeilijk te herstellen ernstig nadeel' vervangen is door de vereiste van 'hoogdringendheid', kan de uiteenzetting van de verzoekende partij maar in aanmerking genomen worden voor zover hieruit feiten blijken die de hoogdringendheid aantonen.

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

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

De omstandigheid dat vermelde hinder pas zal worden gematerialiseerd bij de tenuitvoerlegging van nog te verlenen, maar kennelijk wel reeds aangevraagde stedenbouwkundige vergunningen doet geen afbreuk aan de vastgestelde hoogdringendheid. De Raad is integendeel van oordeel dat, gelet op de historiek en de concrete omstandigheden van het voorliggende dossier, en dit

zowel in rechte als in feite, de verzoekende partij de eventuele verlening van stedenbouwkundige vergunningen niet kon afwachten zonder desgevallend het verwijt te krijgen de hoogdringendheid zelf in de hand te hebben gewerkt.

6.

Er is dan ook 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.

## **B. Ernstige middelen – tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van artikel 28 en artikel 28bis van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

Zij meent dat niet kon geoordeeld worden dat de verplaatsing van voetweg nr. 37 niet bepalend is voor de aanvraag terwijl de voormalige juridische ligging van die weg de wegenis raakt en deels (ter hoogte van lot 8) de aanvraag raakt:

*“ ...*

*Er moet worden vastgesteld dat de ingediende plannen zich nog steeds baseren op een verlegging van de voetweg nr. 37. Exact op de (voormalige) juridische ligging van de voetweg wordt niet enkel de wegenis voorzien, maar tevens een deel van de verkaveling — minstens lot 8 — is exact op deze voormalige juridische ligging van de voetweg nr. 37 gelegen.*

*(...)*

*De verlegging van de voetweg werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 19 december 2012. Tegen dit besluit werden verschillende beroepen ingesteld bij de Raad van State, o.m. door de verzoekende partij.*

*(...)*

*Er moet worden vastgesteld dat het MB van 12 december 2012 tot verplaatsing van de voetweg nr. 37 een manifest onwettige beslissing is die op grond van artikel 159 Grondwet dan ook buiten toepassing moet worden gelaten door uw Raad.*

*Concreet betekent dit dat de verplaatsing van de voetweg nr. 37 voor onbestaande moet worden gehouden en dat er aldus nog steeds rekening dient te worden gehouden met de voormalige juridische ligging van voetweg nr. 37, die wel degelijk overlapt met de contouren van de bestreden verkavelingsvergunning (in het bijzonder met bouwlot nr. 8).*

*De loutere stelling in het bestreden besluit dat de perimeter van de verkaveling op geen enkele wijze met het juridische tracé van de voetweg nr. 37 overlapt, is dan ook manifest gebrekkig en onzorgvuldig.*

*Het getuigt van een **onbehoorlijk, onzorgvuldig en onredelijk bestuur** in hoofde van de deputatie doordat zij nog vlug een stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis en riolering én de bestreden verkavelingsvergunning heeft goedgekeurd, terwijl er een ernstig legaliteitsprobleem is met de buurtwegwijziging. De onwettigheid en vernietiging van de verplaatsing van de voetweg **brengt onherroepelijk ook de onwettigheid van de bestreden vergunningsbeslissing** (en de vergunning voor de technische werken) met zich mee. Deze aanvraag heeft immers betrekking op een verkaveling waarvan de loten specifiek gelegen zijn ter hoogte van de voormalige ligging van de voetweg, zodat een*

*voorafgaandelijke verplaatsing van de voetweg conform de buurtwegenwet vereist is. In ieder geval is de uiterst beperkte motivatie op dat vlak in het bestreden besluit **foutief en niet draagkrachtig**.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Opnieuw dient te worden vastgesteld dat het middel onontvankelijk is wegens een gebrek aan belang én wegens een gebrek aan voorwerp.*

*Zoals reeds bij het eerste middel vastgesteld bestaat het belang van verzoekende partij enkel binnen het kader van de visuele hinder en overlast als gevolg van de bestreden beslissing.*

*Opnieuw kan vastgesteld worden dat: Ten eerste de bedding van een voetweg, of verlegging daarvan geen enkele visuele hinder in hoofde van verzoekende partij kan veroorzaken, en dat zij zich dus opnieuw op een algemeen belang wenst te steunen. Ten tweede dat huidige aanvraag de bestaande of te verplaatsen of verplaatste voetweg op geen enkele wijze als voorwerp heeft, zodat het middel voorwerp mist.*

*De stelling van verzoekende partij dat minstens het lot 8 van de verkaveling op de bedding van de voormalige voetweg gelegen is, is fout.*

*Het lot 8 paalt blijkens de plannen van de aanvraag aan de voetweg, maar heeft er voor de rest geen enkele invloed op. Verzoekende partij toont niet aan, brengt zelfs geen argumentatie bij, dat de voetweg op enige wijze beïnvloed zou worden (en wat haar belang daar dan bij zou zijn), of dat de plannen fout zijn.*

*De juridische betwisting omtrent de voetweg is voor huidige aanvraag irrelevant, hetgeen de deputatie terecht opmerkte in de bestreden beslissing.*

*...”*

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*De inschrijving in de Atlas vestigt op zichzelf geen recht en heeft enkel een declaratieve werking: (...) Zulks betekent dat wanneer een juridisch tracé gevrijwaard wordt door een vergunning, aan de eisen van de Buurtwegenwet is voldaan.*

*In dat kader dient zoals gesteld te worden vastgesteld dat de bestreden verkaveling op geen enkele wijze een overbouwing of belemmering inhoudt van het bestaande juridische tracé.*

*Enkel wordt een stukje wegenis - via de stedenbouwkundige vergunning van 26 februari 2015 – ingegroend (...).*

*Het bestaande tracé wordt - het dient te worden onderstreept - nergens ontoegankelijk gemaakt en kan blijvend worden bewandeld.*

*...”*

4.

Met een aanvullende nota van 9 juli 2015 legt de verzoekende partij een afschrift neer van het arrest van de Raad van State van 8 mei 2015 (nr. 231.164) tot vernietiging (bij gebrek aan een door de Vlaamse regering goedgekeurd algemeen rooilijnplan in de zin van artikel 28bis van de buurtwegenwet) van de vergunning van 24 november 2011 voor de gedeeltelijke verplaatsing van voetweg 37 en van het besluit van de Vlaamse minister van onder meer Ruimtelijke Ordening van 19 december 2012 tot verwerping van de beroepen tegen die vergunning.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Anders dan de verwerende partij stelt, oordeelt de Raad dat verzoekende partij wel een rechtmatig belang heeft bij dit middel. In de bestreden beslissing wordt immers wel degelijk aandacht besteed aan de problematiek van de verlegging van de voetweg nr. 37 en de impact ervan op de bestreden beslissing.

De verwerende partij kan dus niet volstaan met te stellen dat de wegenis geen voorwerp is van de huidige bestreden beslissing om te besluiten dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel of dat de verzoekende partij geen visuele hinder zou ondervinden van deze weg. De verzoekende partij heeft wel degelijk belang om op deze motivering in de bestreden beslissing omtrent de impact van de buurtweg nr. 37 kritiek te leveren.

De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

2.

In de bestreden beslissing wordt over de wegenis gesteld dat het tracé en het uitrustingsniveau hetzelfde zijn gebleven zodat de beslissing van de gemeenteraad van 7 september 2011 (die niet werd aangevochten) nog steeds kan gebruikt worden om de thans bestreden beslissing te verlenen. Verder stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat noch de perimeter van de verkaveling, noch het stedenbouwkundig wegenisdossier overlapt met het juridisch tracé van buurtweg nr. 37 zodat geen rekening moet gehouden worden met buurtweg nr. 37.

Voor de nieuwe wegenis werd een afzonderlijke vergunning aangevraagd waartegen een beroep bij de Raad tot vernietiging hangende is. Het valt niet te betwisten dat deze wegenis volledig ten dienste staat van de in dit dossier betwiste verkavelingsvergunning. De loten van deze verkavelingsvergunning worden immers ontsloten door deze nieuwe wegenis. Er moet dus vastgesteld worden dat de aangevraagde verkaveling de aanleg van nieuwe wegenis omvat, ongeacht het gegeven dat de aanleg van deze wegenis het voorwerp uitmaakt van een afzonderlijke vergunningsaanvraag.

Het kan niet ontkend worden dat de beoordeling van de verkaveling niet los kan gezien worden van de wegenis die de loten bereikbaar maakt. Een mogelijke onwettigheid met betrekking tot de wegenis heeft dus ook de onwettigheid van de verkavelingsvergunning tot gevolg.

3.

Het arrest van de Raad van State van 8 mei 2015 (nummer 231.164) heeft de beslissing met betrekking tot de gedeeltelijke verplaatsing van buurtweg nr. 37 vernietigd onder meer op grond van de volgende overwegingen:

“ ...

*Uit het voorgaande volgt dat, wanneer in een verkaveling de tracéwijziging van een buurtweg is begrepen, het college van burgemeester en schepenen niet bevoegd is om*

*een verkavelingsvergunning te verlenen vooraleer de volgende beslissingen zijn genomen:*  
*- een beslissing tot vaststelling van een rooilijnplan in de zin van artikel 28bis van de buurtwegenwet, en - een beslissing tot wijziging van de buurtweg overeenkomstig artikel 28 van de buurtwegenwet.*

*...*

Gegeven de vernietiging van de beslissing met betrekking tot de (gedeeltelijke) verplaatsing van buurtweg nr. 37, herleeft het oorspronkelijke tracé van deze buurtweg. In de bestreden beslissing wordt betreffende deze buurtweg door de verwerende partij gesteld dat het juridisch tracé ervan niet wordt gewijzigd door de perimeter van de verkaveling. Uit de plannen van de aangevraagde verkaveling lijkt op het eerste zicht inderdaad de perimeter van de verkaveling (in stippellijn) de perimeter van de buurtweg niet te overlappen.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing echter ook dat de wegenis “evenmin raakt aan het oorspronkelijk tracé van de buurtweg nr. 37”. Uit de stukken blijkt echter dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken gedeeltelijk op het tracé ligt van de buurtweg nr. 37 en er op het eerste zicht duidelijk een verbreding van de buurtweg aan te pas komt, aangezien de buurtweg lijkt over te gaan op een rondpunt en een deel van het tracé van de buurtweg, ter hoogte van lot 7 tot 8 verbreed wordt tot een met een wagen toegankelijke straat.

De verwerende partij kon in de bestreden beslissing dus niet stellen dat aan het oorspronkelijk tracé van buurtweg nr. 37 niet werd geraakt. De artikelen 27 en 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen (zoals gewijzigd door het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, waarbij artikel 28 bis werd opgeheven) luiden als volgt:

*“ ...*

#### *Artikel 27*

*De gemeenteraden zijn gehouden om, ten verzoeken van de deputatie van de provinciale raad, te beraadslagen over de opening, de afschaffing, de wijziging of de verlegging van een buurtweg en eventueel het bijhorende ontwerp van rooilijnplan.*

*In geval van weigering te beraadslagen of de nodige maatregelen te nemen, is de deputatie bevoegd om, behoudens 's Konings goedkeuring, van ambtswege de aanleg der werken en de aankopen te bevelen, en in de uitgaven te voorzien, mits inachtneming van de voorschriften van het voorgaande hoofdstuk.*

#### *Artikel 28*

*Het voornemen tot opening, afschaffing, wijziging of verlegging van een buurtweg wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. Met behoud van de toepassing van artikel 27, eerste lid, stelt de gemeenteraad hiertoe een ontwerp van rooilijnplan vast dat onderworpen wordt aan onderstaande procedure, behoudens in het geval van een afschaffing.*

*De beraadslagingen der gemeenteraden worden onderworpen aan de bestendige deputatie van de provinciale raad, welke beslist binnen de 90 dagen na ontvangst van de beraadslaging van de gemeenteraad, behoudens beroep bij de Koning vanwege de gemeente of van de belanghebbende derden.*

*Bij ontstentenis van een tijdige beslissing van de deputatie kan de gemeente beroep instellen tegen het uitblijven van de beslissing.*

*De beslissingen van de deputatie worden bekendgemaakt door de colleges van burgemeester en schepenen, van de zondag af na dezelve ontvangst en blijven gedurende acht dagen aangeplakt.*

*Het beroep bij de Koning schorst de beslissingen. Het moet uitgeoefend en aan de gouverneur overgemaakt worden, binnen de vijftien dagen volgende op de in vorige paragraaf vermelde bekendmaking.*

*...*

4.

Artikel 27 van de Buurtwegenwet bepaalt expliciet dat de wijziging van de weg onder het toepassingsgebied van de wet valt, dit betekent dus ook de verbreding van de buurtweg. De beslissing tot verbreding dient derhalve genomen te worden door de deputatie.

Aangezien de beoordeling van de thans betwiste verkaveling niet los gezien kan worden van de beoordeling van de wegenis, kan de verzoekende partij gevolgd worden waar zij stelt dat een voorafgaande beslissing omtrent de verbreding/wijziging van de buurtweg conform de buurtwegenwet vereist is. Bovendien stelt het arrest van de Raad van State van 8 mei 2015 met nummer 231.164 dat:

*“ ...*

*Uit het voorgaande volgt dat, wanneer in een verkaveling de tracéwijziging van een buurtweg is begrepen, het college van burgemeester en schepenen niet bevoegd is om een verkavelingsvergunning te verlenen vooraleer de volgende beslissingen zijn genomen:*

- een beslissing tot vaststelling van een rooilijnplan in de zin van artikel 28bis van de buurtwegenwet, en*
- een beslissing tot wijziging van de buurtweg overeenkomstig artikel 28 van de buurtwegenwet.*

*...”*

De Raad stelt vast dat een rooilijnplan, naast de beslissing tot wijziging van de buurtweg, evenzeer ontbreekt, hetgeen in strijd is met artikel 28 van de wet op de buurtwegen.

Het tweede middel lijkt op het eerste gezicht, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv IPON is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 26 maart 2015 waarbij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend is voor de percelen gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Bunderweg, Molenstraat en Maenhoutstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 417A, 418, 419, 423B, 424.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 17 november 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER