

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0038 van 18 maart 2014
in de zaak 1213/0723/SA/3/0681

In zake:

1. de heer **Rudi BOUCKAERT**
2. de heer **Theo MAES**
3. de heer **Reginald BEAUPREZ**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Rudi BOUCKAERT
kantoor houdende te 8650 Houthulst, Koordendraaiershoek 53
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba **RESIDENTIE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Guy BAELDE
kantoor houdende te 8460 Oudenburg, Brugsesteenweg 84
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 25 juli 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 20 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthulst van 13 februari 2013 ontvankelijk en deels gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de BVBA RESIDENTIE, hierna de aanvrager, onder voorwaarden een verkavelingsvergunning verleend.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8650 Houthulst, Koordendraaiershoek zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 0413D2, 0413W, 0453G, 0454H, 0459D, 0462B2, 0465D2, 0467W2 en 0476Y.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. 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 3 december 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Rudi BOUCKAERT die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Guy BAELDE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

De bvba RESIDENTIE verzoekt met een aangetekende brief van 22 augustus 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 november 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

2.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij, hoewel daartoe uitgenodigd met een brief van de griffie van de Raad van 14 november 2013, het verschuldigde rolrecht pas op 2 december 2013 heeft betaald.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, krijgt de tussenkomende partij evenwel de mogelijkheid om in haar schriftelijke uiteenzetting zoals bedoeld in artikel 4.8.19 VCRO en artikel 29, § 2 van het Procedurebesluit toelichting te geven over de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken.

3.

Voorgaande overwegingen verhinderen evenwel niet dat, mede gelet op het principiële voorlopig karakter van de in het kader van de beoordeling van een vordering tot schorsing gedane vaststellingen, de niet-tijdige betaling van het verschuldigde rolrecht door de tussenkomende partij tot gevolg heeft dat de tussenkomst onontvankelijk is voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft en dat derhalve geen rekening kan gehouden worden met de standpunten van de tussenkomende partij bij de beoordeling ervan.

De tussenkomende partij kon op de openbare zitting van 3 december 2013 immers geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aangaande de niet-tijdige betaling van het rolrecht geven. De omstandigheid dat op het kantoor van de raadsman van de tussenkomende partij nieuwe software in gebruik werd genomen waardoor de agenda (tijdelijk) niet kon worden opgevolgd kan alvast niet, minstens niet zonder meer, aangemerkt worden als een reden van overmacht of onoverwinnelijke dwaling.

IV. FEITEN

Op 16 mei 2012 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthulst een eerste aanvraag tot het verkavelen van de percelen. Een tweede aanvraag wordt ingetrokken na een procedurefout.

Op 6 september 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthulst een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan 'Diksmuide-Torhout' gelegen in woongebied.

Dát deel van de percelen dat de verbinding betreft tussen de Koordendraaiershoek en de nieuwe verkaveling is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling. De rest is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 oktober 2012 tot en met 3 november 2012, worden drie collectieve bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

De brandweer van de gemeente Houthulst (Merkem) brengt op 13 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening brengt op 13 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Infrax brengt op 19 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 24 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend erfgoed, brengt op 26 juli 2012 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthulst verleent op 5 december 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Algemene zaken

Beschrijving van de aanvraag, de bouwplaats en de omgeving

Het betreft hier een aanvraag voor het verkavelen van ongeveer 91 are bouwgrond in 23 kavels voor 2 alleenstaande, 12 koppel- en 9 rijwoningen.

Hierbij is ook de aanleg van een nieuw stuk, doodlopende gemeenteweg en een voetgangers- en fietsersverbinding voorzien.

Het ontwerp voorziet een woondichtheid van 25 woningen per hectare.

Enkele overige verkavelingsvoorschriften zijn:

- De woningen mogen maximaal uit één bouwlaag met een hellend dak samengesteld zijn.

- Woningen mogen tot 30cm boven het straatniveau t.h.v. de rooilijn opgericht worden.

- Per bouwperceel is minimum 1 garage of openluchtstelplaats of carport voor voertuigen op eigen terrein verplicht.

Verder voorzien de verkavelingsvoorschriften de mogelijkheid om bijgebouwen (met een maximale oppervlakte van 40m²) en carports op te richten.

De verkaveling situeert zich in een moeilijk ontsluitbaar binnengebied tussen een viertal gemeentewegen. De Koordendraaiershoek is een doodlopende gemeenteweg die een tiental jaar geleden aangelegd werd en die gekenmerkt wordt door recente koppelwoningen. De Borstelstraat is een zeer smalle gemeenteweg waarlangs een twintigtal (hoofdzakelijk alleenstaande) eengezinswoningen staan.

Voor het overige wordt de omgeving hoofdzakelijk gekenmerkt door heterogene éengezinswoningen en restgronden.

Het terrein helt af in zuidwestelijke richting.

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- Overeenstemming met het gewestplan:

Principieel is het voorwerp van de aanvraag, vanuit louter planologisch oogpunt, in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. De ruimtelijke en stedenbouwkundige toetsing blijkt uit de hierna volgende rubrieken.

- Overeenstemming met de op 28/11/2012 goedgekeurde verkavelingswijziging:

Volgens deze verkavelingswijziging is het stukje bestemd voor wegenis met als functie de ontsluiting van de aanpalende gronden.

De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het voorliggende ontwerp voorziet in het verkavelen van een moeilijk ontsluitbaar binnengebied, in een geëigende bestemmingszone in de kern van de gemeente Houthulst. Momenteel is het aanbod van bouwrijpe gronden in de gemeente relatief beperkt en de aanvraag kadert dan ook in het streven van de hogere overheid om kernen te verdichten en om restgronden zoveel mogelijk te kunnen benutten.

De voorziene wegenis is voor een klein deel in een goedgekeurde verkaveling gesitueerd en is in overeenstemming met deze verkaveling.

De voorziene ontsluiting zal voor een beperkte toename van het verkeer in de Borstelstraat en de Koordendraaiershoek zorgen doch, in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat dit de draagkracht van de aanpalende omgeving niet zal overschrijden. Het ontwerp voorziet ook voldoende parkeermogelijkheden (zie hiervoor bij 'Openbaar onderzoek').

De aanvraag is inzake bebouwingsdichtheid (25 woningen per hectare) en aard en volume van de toekomstige bebouwing in overeenstemming met de omgeving.

In tegenstelling tot de vorige versie van de aanvraag zijn nu geen noemenswaardige reliëfwerken voorzien (de wegenis zal ongeveer op het niveau van het bestaande maaiveld) aangelegd worden. Volgens de biologische waarderingskaart zijn de te verkavelen gronden biologisch minder waardevol en het te verkavelen terrein is ruim 700m van de rand van een habitatgebied gesitueerd. Hiermee rekening houdende en

rekening houdende met de aard van het project, de ruimtelijk context en de relatie tot de omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, wordt geconcludeerd dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

Gelet op het voorgaande wordt dan ook geoordeeld dat de aanvraag (mits het opleggen van enkele voorwaarden) verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject voorziet in de aanleg van een aanzienlijke nieuwe verkaveling met wegenis doch ligt, volgens de kaarten die het Vlaams Gewest op internet publiceert, niet in een effectief overstromingsgevoelig gebied.

M.b.t. het aangevraagde project werd het watertoetsinstrument van het Vlaams Gewest doorlopen. Daaruit volgde louter dat aan de VMM advies moest aangevraagd worden. Dit advies is voorwaardelijk gunstig. Voor de aspecten gewijzigde rioleringstoestand, grondwaterstroming, gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater wordt naar dit advies van de Vlaamse Milieumaatschappij verwezen (zie hiervoor bij 'Externe adviezen').

Verder heeft de aanvraag betrekking op een terrein dat momenteel in zuidwestelijke richting afhelt. In tegenstelling tot het vorige ontwerp voorziet het huidige verkavelingsontwerp dat de nieuwe wegenis ongeveer op het huidige maaiveldniveau zal aangelegd worden en d.m.v. een voorwaarde zal opgelegd worden dat de dorpels van de woningen in de verkaveling maximum 25cm (i.p.v. maximum 30cm zoals voorzien in de ingediende verkavelingsvoorschriften) boven het straatniveau t.h.v. de rooilijn mogen aangelegd worden. Dit heeft als gevolg dat ernstige ophogingen overbodig en moeilijk vergunbaar zullen zijn en dat de natuurlijke helling van het terrein (afhellend in zuidwestelijke richting) behouden blijft.

Om het waterbergend vermogen van het terrein niet te verminderen zal d.m.v. een voorwaarde opgelegd worden dat het stukje gracht ten noorden van lot 9 niet mag ingebuisd worden.

Verder voorziet het ontwerp dat alle afvalwater van de toekomstige woningen in de verkaveling naar een collectieve afvalwaterzuiveringsinstallatie zal afgevoerd worden.

Er wordt dan ook geconcludeerd dat het ontwerp verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

De in het decreet inzake grond- en pandenbeleid bepaalde normen en percentages zijn van toepassing op deze aanvraag en volgens deze normen en percentages moeten in het project een sociaal woonaanbod bestaande uit 3 of 4 sociale woningen en/of kavels en een bescheiden woonaanbod van 5 bescheiden woningen en/of kavels gerealiseerd worden.

De verkavelaar stelt voor om d.m.v. het aanbieden van 3 sociale woningen en/of kavels aan de sociale last te voldoen. Dit zou als gevolg hebben dat 13% van de kavels en/of woningen sociaal is, wat redelijk lijkt.

Op 07/11/2012 verklaarde het Woonoverleg zich akkoord met dit voorstel.

Om de realisatie van het sociale en bescheiden woonaanbod af te dwingen, moet een last opgelegd worden.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden)

met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. **De aanvraag wordt dan ook voorwaardelijk gunstig geadviseerd.**

Voorwaarden

- Verkavelingsvoorschrift 2.2.A. m.b.t. parkeervoorzieningen op privaat domein moet aangepast worden tot: 'Per kavel moet minimum één garage of carport voorzien worden.'
- Verkavelingsvoorschrift 2.1.C. m.b.t. het niveau van het vloerpeil moet aangepast worden tot: 'Het vloerpeil van de woningen mag maximum 0,25m boven het straatniveau t.h.v. de rooilijn gelegen zijn.'
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 29/04/1997 houdende de vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer moet stipt nageleefd worden.
- Het stukje gracht aan de noordzijde van lot 9 moet open blijven en mag niet ingebuisd worden.

Lasten

- De verkavelaar moet de sociale last die op deze verkaveling rust, realiseren door drie kavels aan een sociale woonorganisatie te verkopen en de last inzake de realisatie van een bescheiden woonaanbod realiseren door 5 kavels met een oppervlakte van hoogstens 500m² te verkopen.
 - De brandkraan op het einde van de Koordendraaiershoek moet (zoals voorzien op het plan) behouden blijven en tussen lot 11 en lot 12 moet een bijkomende brandkraan voorzien worden.
 - De verkavelaar moet instaan voor het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken, zoals voorzien op de plannen, het bestek en de raming die op 22/06/2012 opgemaakt werden door de landmeter Nico Decoster. De aanleg van de riolering moet hierbij in overleg met en overeenkomstig de richtlijnen van Infrax gebeuren (zie advies d.d. 19/07/2012). Ook de vergoeding ten voordele van de gemeente die in dit advies voorzien is, moet door de verkavelaar betaald worden.
 - De verkavelaar moet instaan, conform het geldende typebestek, voor de aanleg van een voetpad in betonstraatstenen (formaat 220/220/80) en dat in de volledige verkaveling, langs de voorziene openbare wegen (op alle plaatsen waar geen oprit voorzien is — zowel langs de nieuwe wegenis als langs de Borstelstraat). Dit voetpad moet zodanig aangelegd worden dat brandweervoertuigen met een gewicht van 13 ton per as, er zonder beschadigingen te veroorzaken, kunnen overrijden.
 - De verkavelaar moet instaan voor het uitbreiden van het waterleidings-, telefoon-, elektriciteits-, aardgas-, distributie- en openbaar verlichtingsnet, overeenkomstig de richtlijnen van de betreffende nutsmaatschappijen (VMW, Belgacom, Gaselwest en Telenet).
 - De verkavelaar moet de aangelegde infrastructuur en de wegenis (conform het rooilijnplan d.d. 22/06/2012 opgemaakt door landmeter Nico Decoster) gratis afstaan aan de betrokken instanties en moet een akte laten opstellen i.v.m. de kosteloze afstand van alle gronden die bestemd zijn om ingelijfd te worden bij het openbaar domein. Ook de kosten voor de opmaak van deze akte zijn ten laste van de verkavelaar.
 - Om na te kunnen gaan of de verkaveling al of niet vervallen is, moet de verkavelaar moet bij een verkoop, of verhuring voor meer dan 9 jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van een kavel, ofwel een attest met een registratiereelaas ofwel een kopie van de geregistreerde akte aan de gemeente overmaken.
- ...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent geen tijdig advies zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthulst verleent op 13 februari 2013 onder vermelde voorwaarden en lasten een verkavelingsvergunning aan de aanvrager en motiveert verder nog als volgt:

“ ...

Gemeenteraad

Overeenkomstig artikel 4.2.17 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening keurde de gemeenteraad op 18/12/2012 (met 17 ja-stemmen en 1 onthouding) de ontworpen wegenis van deze verkaveling goed. Bij het nemen van deze beslissing nam de gemeenteraad kennis van de n.a.v. het openbaar onderzoek ingediende bezwaren.

...

IN ZITTING VAN 13/02/2013:

Het eerdere voorwaardelijk gunstige advies van het college blijft behouden.

Er wordt wel opgemerkt dat de gemeente (na het college van 05/12/2013) op de hoogte gebracht werd van het feit dat beroep aangetekend werd tegen de op 28/11/2012 goedgekeurde verkavelingswijziging waarin de in deze verkaveling voorziene wegenis voor een klein gedeelte gesitueerd is.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.7.21 §8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening schort dit beroep de vergunning van de verkavelingswijziging op.

De momenteel voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van deze verkavelingswijziging van 28/11/2012 doch is niet in overeenstemming met de oorspronkelijke verkavelingsvergunning d.d. 09/10/2001.

Gelet op het voorgaande zal de volgende bijkomende voorwaarde opgenomen worden:

“Er mag enkel van deze verkavelingsvergunning gebruik gemaakt worden als, conform de bepalingen van artikel 4.7.23 §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, er mag gebruik gemaakt worden van de op 25/06/2012 door de bvba Residentie aangevraagde verkavelingswijziging m.b.t. het wijzigen van lot 30 in de Koordendraaiershoek (deze verkavelingswijziging werd op 28/11/2012 door het college vergund).”

...”

De verzoekende partijen tekenen samen met andere derden tegen deze beslissing op 12 maart 2013 een collectief administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 mei 2013 om dit beroep ontvankelijk en deels gegrond te verklaren en een verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2. GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het **gewestplan Diksmuide-Torhout** (KB 05.02.1979) gelegen in een **woongebied**...

De aanvraag ligt niet in een RUP/BPA/verkaveling.

3. INHOUDELIJKE BESPREKING

3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De **plaats van de aanvraag** is een onbebouwd terrein gelegen tussen de Jonkershovestraat, de Borstelstraat, de Schoolstraat en nabij één van de doodlopende stukken van de Koordendraaiershoek. Het terrein ligt grotendeels ingesloten en paalt

enkel gedeeltelijk rechtstreeks aan de Borstelstraat, een zeer smalle straat waar eenrichtingsverkeer geldt.

Een eerder beroep tegen de vergunning van de verkavelingswijziging voor lot 30 van de naastliggende verkaveling (Koordendraaiershoek) waarbij een strook met een breedte van 6,25 m afgesplitst werd en herbestemd als openbaar domein, werd door de Deputatie ongegrond verklaard en de vergunning werd verleend op 21.03.2013.

Het **ontwerp** voorziet in het verkavelen van het terrein in 23 loten. Een woning langs de Borstelstraat zal gesloopt worden. 18 loten liggen langs een interne wegenis die aansluit op de wegenis van de Koordendraaiershoek. 5 loten palen rechtstreeks aan de Borstelstraat. De interne wegenis heeft een T-vormig tracé en nog een keerpunt tussen de loten 8 en 18. Tussen de nieuwe wegenis van de verkaveling (ter hoogte van het keerpunt) en de Borstelstraat wordt ook voorzien in een voet- en fietsersverbinding tussen deze twee wegen.

Ter hoogte van de aansluiting op de Koordendraaiershoek wordt een openbare groenzone en parkeerzone voorzien met 11 parkeerplaatsen. De wegenis zal afgestaan worden aan het openbaar domein. Ter hoogte van de Borstelstraat wordt een strook van 1 m breed afgestaan om gevoegd te worden bij het openbaar domein.

De loten 1 en 2 zijn bestemd voor open bebouwing en hebben een oppervlakte van 779 en 729 m². De overige loten zijn bestemd voor halfopen en gesloten bebouwing en hebben oppervlaktes tussen 172 m² en 356 m². De kavels zijn bestemd voor eengezinswoningen met inbegrip van zorgwoningen. Als nevenbestemming zijn kantoor, vrij beroep, handel en diensten toegelaten waarbij de complementaire functie maximaal 30% van de vloeroppervlakte beslaat met een totaal maximum van 50 m². Er kan eveneens een bijgebouw/berging opgericht worden (waar noch bedrijfsvoering noch wonen toegelaten is).

De woningen worden ingeplant op minimum 5 m van de rooilijn voor de loten langs de interne wegenis en op 6 m van de rooilijn voor de loten langs de Borstelstraat. De maximale bouwdiepte bedraagt 15 m voor halfopen en gesloten bebouwing en 20 m voor open bebouwing. De afstanden tot zij- en achterkavelgrenzen staan aangeduid op het verkavelingsplan.

De woningen hebben een gabariet van maximum 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m. De dakvorm is vrij. Ingeval van hellende daken is de maximale helling 50°. Dakdoorbrekingen mogen maximaal 1/3 innemen van de gevel waarop ze uitgeven. Per bouwblok moeten de woningen één architectonisch geheel vormen.

Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 40 m² en een maximale bouwhoogte van 1 bouwlaag met plat of hellend dak. Per kavel is 1 garage, openluchtstelplaats of carport voor voertuigen verplicht. Voor de eventuele carport worden voorschriften opgelegd voor wat betreft afmetingen, uitzicht en inplanting.

De bouwvrije zones voor de woningen mogen maximaal voor de helft verhard worden. Minimum 2/3 van de zij- en achtertuin moet ingericht worden als tuin.

Er zijn ook bepalingen met betrekking tot afsluitingen. In de voortuin kunnen open afsluitingen van 2 m hoogte of gesloten afsluitingen van 1 m hoogte. Ter hoogte van een gemene muur mag een gemetste tuinmuur geplaatst worden tot 3 m achter de bouwdiepte. In de zijtuinstroken en achtertuin zijn afsluitingen toegelaten met een maximale hoogte van 2 m.

De loten 9, 10 en 11 zullen verkocht worden om te voldoen aan de sociale last (in het kader van het Decreet Grond-en Pandenbeleid).

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het **gewestplan**. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

Op grond van artikel 4.2.17§2 VCRO is er voor een verkavelingsaanvraag met **wegeniswerken** een **beslissing van de gemeenteraad** nodig over "de zaak van de wegen". De wegenis werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 18.12.2012. Hierbij werd kennis genomen van de ingediende bezwaren bij het openbaar onderzoek en het pre-advies van de gemeente dat gunstig was mits opleggen van voorwaarden en lasten. In de vergunning van de gemeente wordt opgelegd dat er een voetpad moet gerealiseerd worden. Het is niet duidelijk hoe breed dit voetpad moet zijn.

In het **decreet grond- en pandenbeleid** wordt uitdrukkelijk opgelegd dat aan verkavelingen van min. 10 loten of met een oppervlakte groter dan 0,5 ha van rechtswege zowel een sociale last als een last inzake bescheiden woningen moet worden verbonden (artikel 4.1.16. en 4.2.5 DGPB).

In casu bedraagt de minimum "sociale last" (DGPB art. 4.1.8) 3 woonentiteiten en de "bescheiden last" (DGPB, art. 4.2.1) 5 woonentiteiten. Op het verkavelingsplan zijn geen aanduidingen gedaan inzake loten voor te realiseren sociale last en loten voor de realisatie van bescheiden woningbouw. In de motivatienota bij de verkavelingsaanvraag wordt enkel vermeld dat de loten 9, 10 en 11 zullen verkocht worden om te voldoen aan de sociale last. Van een bescheiden last is er geen sprake. In de nota staat ook vermeld dat het aantal loten en de keuze kan gemaakt worden in samenspraak met de sociale bouwmaatschappij na het sociaal woonoverleg.

De verkoop van de loten als sociale last aan een sociale huisvestingsmaatschappij is echter nog niet concreet. Er zijn geen garanties dat er effectief loten zullen verkocht worden. Een verkoopsovereenkomst ontbreekt in het dossier. Er kan niet nagegaan worden of voldaan is aan art. 4.1.25 DGPB.

Volgens art. 4.1.24 en art. 4.2.6§3 DGPB dient in het buitengebied uitgegaan van een norm van 25 tot 35 woningen per hectare. Gezien het volgens de omzendbrief (RW/2010/01) om netto-dichtheden moet gaan, komt dit in casu neer op een perceelsoppervlakte van 285 m² (10.000 m²:35) tot 400 m² (10.000 m²:25). Wat betreft de percelen met sociale last voldoet geen enkel lot qua oppervlakte. De loten zijn allemaal kleiner dan 285 m² wat een dichtheid impliceert van meer dan 35 woningen/ha. Dit betreft aldus een **legaliteitsbelemmering** om de aanvraag te kunnen goedkeuren.

Bij het **openbaar onderzoek** werden 3 bezwaarschriften ingediend. Alle bezwaarschriften werden door meerderen ondertekend (3, 7 of 45 ondertekenaars). Sommige personen ondertekenden meerdere bezwaren.

Het **advies** van de **brandweer** was voorwaardelijk gunstig. Er wordt een bijkomende brandkraan gevraagd en er wordt aandacht gevraagd voor de stabiliteit van de groenstroken zodat een brandweerwagen er altijd kan overrijden zonder risico voor wegzakken.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor en verhardingen groter dan 200 m². De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

In het advies van de VMM wordt opgemerkt dat de hemelwaterafvoer van verharde oppervlakten binnen openbaar domein moet voldoen aan Vlare II en dat voorkeur moet gegeven worden aan volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit : opvang voor hergebruik, infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagde lozing in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of tot slot lozing in een regenwaterafvoerleiding in de straat.

De VMM geeft aan dat de dimensioneringscriteria zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake infiltratie- en buffervoorzieningen moeten gebruikt worden of een dimensionering met eenzelfde terugkeerperiode. Uit de plannen concludeert de VMM dat hier niet aan voldaan is. De VMM stelt voor om het hemelwater van de wegenis te laten infiltreren in de onverharde randzone of in een grachtenstelsel.

Gezien de gemeente oplegt om overal voetpaden aan te leggen zal de hoeveelheid verharding nog vergroten en is infiltratie in de onverharde randzone niet mogelijk.

De huidige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering stelt dat verhardingen die bedoeld zijn om ingelijfd te worden bij het openbaar domein niet behoren tot het toepassingsgebied. In de toekomst zal dit wellicht wijzigen. In een ontwerp tot wijziging van deze verordening is wel opgenomen dat de wegenis in een verkaveling moet voldoen aan de principes van de verordening.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 4 par. 3 van dit besluit dient geen waterparagraaf opgenomen te worden in het besluit betreffende een vergunningsaanvraag indien deze wordt geweigerd op andere gronden.

Dit is hier het geval. Bij een herziening van het ontwerp is het aangewezen om voldoende aandacht te besteden aan de opvang van het hemelwater van de verhardingen en aan het vrijwaren van mogelijkheden om water af te voeren (onder meer het behoud van grachten of compenserende maatregelen als deze ingebuisd moeten worden).

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden die ingesloten liggen tussen de Borstelstraat, Koordendraaiershoek, Jonkershovestraat en Schoolstraat. Een terrein dat gelegen is in het woongebied volgens het gewestplan en in de kern van Houthulst is een ideale plaats om in te breiden en bijkomende woongelegenheden te creëren. Omdat het terrein aan diverse zijden omringd is met woningen moet het nieuwe project rekening houden met deze omgeving.

Er ligt nog een stuk onbebouwd terrein dat nu geen deel uitmaakt van de aanvraag tussen de plaats van de aanvraag, de Jonkershovestraat en de Kronkelstraat. Ook in het beroepschrift wordt hierop gewezen. Deze grond die deels in het binnengebied ligt komt eveneens in aanmerking voor verkaveling. Het verkavelingsontwerp laat geen mogelijkheid open om een verbinding te voorzien naar eventuele latere ontwikkeling van deze gronden. Dit is toch wel een gemiste kans. Volgens het beroepschrift zouden de

eigenaars van deze gronden stellen dat een aankoop van deze gronden bespreekbaar is.

De verkaveling wordt ontsloten via de Koordendraaiershoek. De wegenis van de verkaveling takt aan op een doodlopend stuk. In het beroepschrift wordt gesteld dat er hinder zal zijn door toenemend verkeer voor de woning.

Het verkeer zal inderdaad toenemen in de Koordendraaiershoek maar het aantal bijkomende woningen is relatief beperkt (18 loten hebben ontsluiting hierlangs) zodat de verkeershinder niet overmatig zal zijn. Momenteel telt de Koordendraaiershoek ongeveer 50 woningen. De straat bestaat uit 2 rijvakken en heeft een breedte van 7 m zodat weinig conflicten te verwachten zijn. De verkeerssituatie zal veranderen vooral in het stukje waar aangesloten wordt op de pijpekop omdat de straat niet langer ter hoogte van de pijpekop doodlopend zal zijn. Er zal meer passage zijn in dit deel van de Koordendraaiershoek. De straat zal iets minder verkeersluw zijn maar de verkeersveiligheid komt hier niet in het gedrang.

In het beroepschrift wordt erop gewezen dat de aansluiting op de pijpekop kindonvriendelijk is omdat dergelijke pijpekop een verzamelplaats voor kinderen is.

De beroepers geven ook aan dat het om een moeilijke aansluiting op een pijpekop gaat. Zo wordt er gevreesd dat grote voertuigen achterwaarts de nieuwe verkaveling zullen moeten inrijden omdat er geen draaimogelijkheden zullen zijn. Dit laatste kan weerlegd worden.

In de hoofdstraat van de nieuwe verkaveling zijn 2 haakse insteekstraatjes voorzien zodat de grotere voertuigen hier ook kunnen keren. Ook in het advies van de brandweer wordt er geen probleem gemaakt over de breedte en het tracé van de wegenis.

Beroeper stelt voorts dat aanvrager onvoldoende initiatieven heeft genomen om een alternatieve ontsluiting te voorzien, bijvoorbeeld rechtstreeks op de Jonkershovestraat. Ook in het licht van deze opmerking is het voorzien van een verbindingsmogelijkheid naar de nog te ontwikkelen gronden aan te raden.

De versmalling in de weg ter hoogte van de aansluiting van de nieuwe met de bestaande verkaveling is aanvaardbaar. Eventueel kan hier gewerkt worden met een voorrangregeling zoals vaak gebeurt bij wegversmallingen. Hierbij is het dan evident dat voorrang gegeven wordt aan de wagens die de nieuwe verkaveling inrijden en dat de uitrijdende wagens moeten wachten. In een nieuw ontwerp moet beter duidelijk gemaakt worden hoe dit zal geregeld worden. Nu wordt gesuggereerd op het plan dat 2 auto's elkaar kunnen kruisen maar met een breedte van 4 m is dit toch zeer moeilijk. Ook moet bij het toepassen van een voorrangregeling voldoende plaats voorzien worden voor de wagen die moet halt houden om andere voertuigen voorrang te verlenen.

Verder wordt in het beroepschrift aangehaald dat er te weinig parkeerplaatsen voorzien zijn en dat parkeren in de straat in principe zou moeten verboden worden op basis van een KB over een algemeen reglement voor wegverkeer en gebruik van de openbare weg. Er kan op gewezen worden dat de gemeente als voorwaarde oplegde dat op iedere kavel een garage of carport moet voorzien worden en niet enkel een openluchtstandplaats. In de bouwvrije stroken vooraan de percelen kan ook nog een parkeerplaats voorzien worden. Daarnaast zijn nog 11 bijkomende parkeerplaatsen voorzien. Dit zijn allemaal maatregelen om het parkeren langs de straat te beperken. Toch zou in een nieuw ontwerp kunnen onderzocht worden of er op 2 plaatsen in de verkaveling parkeermogelijkheden kunnen voorzien worden in plaats van alles op 1 plaats te concentreren.

In het beroepschrift wordt diverse keren gesproken van niveauverschillen en hiermee gepaard gaand de eventuele wateroverlast. Het niveau van de verkaveling ligt iets lager dan het niveau van de Koordendraaiershoek. Op het grondplan van de wegenis zijn de hoogtepelen aangeduid. Zoals vermeld in het beroepschrift is er een niveauverschil van 50 cm tussen het perceel Koordendraaiershoek 49 en de groenzone van de nieuwe verkaveling. De nieuwe straat zal geleidelijk aan afhellen maar hoe de concrete overgang gebeurt tussen nr. 49 en de groenzone is niet duidelijk.

Er is geopteerd voor woningen met een gabariet bestaande uit 1 bouwlaag al dan niet afgewerkt met een hellend dak. De woningen met beperkte bouwhoogte (kroonlijsthoogte maximaal 3,5 m) en beperkte mogelijkheden voor dakuitbouwen zijn hierdoor goed inpasbaar in dit binnengebied.

In de voorschriften wordt bepaald dat de maximale bouwdiepte voor open bebouwing 20 m bedraagt. Dit is niet realistisch gezien het net om ondiepe percelen gaat waar de zone voor hoofdgebouwen iets meer dan 10 m diep is. De vraag kan gesteld worden waarom in de voorschriften 20 m toegelaten wordt als dit toch nergens kan gerealiseerd worden. Het biedt geen meerwaarde om een onderscheid te maken met gesloten en halfopen bebouwing waar de bouwdiepte maximaal 15 m bedraagt.

Op vandaag beschikken de eigenaars van de woning van Borstelstraat 22 die niet paalt aan de openbare weg over een uitweg die zich bevindt tussen de nrs. 26 en 18. Het is onduidelijk of er nog andere mensen gebruik maken van deze uitweg. Deze uitweg loopt deels over het terrein dat zal verkaveld worden. In het verkavelingsontwerp behoort deze uitweg tot het niet bebouwd gedeelte van lot 1. De uitweg heeft een breedte van ca. 2,8 m en is gelegen achteraan de achtertuin die slechts een diepte heeft van 8 m.

De uitweg integreren in lot 1 is een zeer slechte oplossing. In de beslissing van de gemeente wordt aangegeven dat de Borstelstraat nr. 22 in het verkavelingsontwerp rechtstreeks kan ontsloten worden via de nieuwe interne wegenis. Het verkavelingsplan voorziet echter niet in een afschaffing van deze uitweg. Doordat de uitweg over lot 1 loopt wordt de woonkwaliteit daar aangetast. De achtertuin heeft dan slechts een diepte van 5 m.

De inrichting van de groenzone staat aangeduid op het grondplan wegenis en riolering en is niet overgenomen op het verkavelingsplan. Er worden 11 parkeerplaatsen voorzien. De kleine helft van de zone wordt ingenomen voor parkeren. Er blijft achteraan een strook van 7 m over die werkelijk zal ingericht worden als groenzone. Er zijn een drietal laanbomen voorzien. In dit ontwerp is de groenzone de restzone die overschiet na invulling van de verkaveling met loten, wegenis, en parkeermogelijkheden en dit gaat ten koste van de kwaliteit.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden die ingesloten liggen tussen de Borstelstraat, Koordendraaiershoek, Jonkershovestraat en Schoolstraat. Een terrein dat gelegen is in het woongebied volgens het gewestplan en in de kern van Houthulst is een ideale plaats om in te breiden en bijkomende woongelegenheden te creëren. Omdat het terrein aan diverse zijden omringd is met woningen moet het nieuwe project rekening houden met deze omgeving.

Het ontwerp voorziet in het verkavelen van het terrein in 23 loten. Een woning langs de Borstelstraat zal gesloopt worden. 18 loten liggen langs een interne wegenis die aansluit

op de wegnis van de Koordendraaiershoek. 5 loten palen rechtstreeks aan de Borstelstraat. De interne wegnis heeft een T-vormig tracé en nog een keerpunt tussen de loten 8 en 18. Tussen de nieuwe wegnis van de verkaveling (ter hoogte van het keerpunt) en de Borstelstraat wordt ook voorzien in een voet- en fietsersverbinding tussen deze twee wegen.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

Op grond van artikel 4.2.17§2 VCRO is er voor een verkavelingsaanvraag met wegniswerken een beslissing van de gemeenteraad nodig over “de zaak van de wegen”. De wegnis werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 18.12.2012.

In het decreet grond- en pandenbeleid wordt uitdrukkelijk opgelegd dat aan verkavelingen van min. 10 loten of met een oppervlakte groter dan 0,5 ha van rechtswege zowel een sociale last als een last inzake bescheiden woningen moet worden verbonden (artikel 4.1.16. en 4.2.5 DGPB).

In casu bedraagt de minimum “sociale last” (DGPB art. 4.1.8) 3 woonentiteiten en de “bescheiden last” (DGPB, art. 4.2.1) 5 woonentiteiten. Op het verkavelingsplan zijn geen aanduidingen gedaan inzake loten voor te realiseren sociale last en loten voor de realisatie van bescheiden woningbouw. In de motivatienota bij de verkavelingsaanvraag wordt enkel vermeld dat de loten 9, 10 en 11 zullen verkocht worden om te voldoen aan de sociale last. Van een bescheiden last is er geen sprake. De verkoop van de loten als sociale last aan een sociale huisvestingsmaatschappij is echter nog niet concreet. Er zijn geen garanties dat er effectief loten zullen verkocht worden. Een verkoopsovereenkomst ontbreekt in het dossier. Er kan niet nagegaan worden of voldaan is aan art. 4.1.25 DGPB.

Volgens art. 4.1.24 en art. 4.2.6§3 DGPB dient in het buitengebied uitgegaan van een norm van 25 tot 35 woningen per hectare. Gezien het volgens de omzendbrief (RW/2010/01) om netto-dichtheden moet gaan, komt dit in casu neer op een perceelsoppervlakte van 285 m² (10.000 m²:35) tot 400 m² (10.000 m²:25). Wat betreft de percelen met sociale last voldoet geen enkel lot qua oppervlakte. De loten zijn allemaal kleiner dan 285 m² wat een dichtheid impliceert van meer dan 35 woningen/ha. Dit betreft aldus een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen goedkeuren. Een nieuw ontwerp zal moeten opgemaakt worden.

Er ligt nog een stuk onbebouwd terrein dat nu geen deel uitmaakt van de aanvraag tussen de aanvraag, de Jonkershovestraat en de Kronkelstraat. Ook in het beroepschrift wordt hierop gewezen. Deze grond die deels in het binnengebied ligt komt eveneens in aanmerking voor verkaveling. Het verkavelingsontwerp laat geen mogelijkheid open om een verbinding te voorzien naar eventuele latere ontwikkeling van deze gronden. Dit is een gemiste kans.

De beroepers vrezen vooral verkeershinder te zullen hebben van de nieuwe verkaveling omwille van de aansluiting op de pijpekop, de asymmetrische wegversmalling, moeilijke toegankelijkheid voor vrachtwagens,

Het verkeer zal inderdaad toenemen in de Koordendraaiershoek maar het aantal bijkomende woningen is relatief beperkt (18 loten hebben ontsluiting hierlangs) zodat de verkeershinder niet overmatig zal zijn. Momenteel telt de Koordendraaiershoek ongeveer

50 woningen. De straat bestaat uit 2 rijvakken en heeft een breedte van 7 m zodat weinig conflicten te verwachten zijn. De verkeerssituatie zal veranderen vooral in het stukje waar aangesloten wordt op de pijpekop omdat de straat niet langer ter hoogte van de pijpekop doodlopend zal zijn. Er zal meer passage zijn in dit deel van de Koordendraaiershoek. De straat zal iets minder verkeersluw zijn maar de verkeersveiligheid komt hier niet in het gedrang.

In het beroepschrift wordt diverse keren gesproken van niveauverschillen en hiermee gepaard gaand de eventuele wateroverlast. In een aangepast ontwerp moet meer aandacht besteed worden aan de concrete oplossingen ter hoogte van de overgang tussen bestaande bebouwde percelen en de zone die verkaveld zal worden.

Het ontwerp op zich kan ook nog verbeterd worden. Zo is de situatie met de uitweg die over lot 1 loopt en 3 van de 8 m van de achtertuin inneemt negatief voor de leefkwaliteit van lot 1. Ook de groenzone is op vandaag ondermaats vormgegeven. Enkel een strook die overschiet achter de voorziene parkeerplaatsen wordt ingericht als groenzone maar er is geen zicht op een concrete inrichting. Gezien er een verkaveling van 23 loten gerealiseerd zal worden is voldoende aandacht voor een kwalitatieve groenvoorziening noodzakelijk.

...

Na de hoorzitting van 21 mei 2013 beslist de verwerende partij op 20 juni 2013 om het beroep ontvankelijk en deels gegrond te verklaren en onder voorwaarden een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout (KB 05.02.1979) gelegen in een woongebied...

De aanvraag ligt niet in een RUP/BPA/verkaveling.

3. VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22 VCRO)

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt...

4. MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt:

...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

wegenis

Op grond van artikel 4.2.17§2 VCRO is er voor een verkavelingsaanvraag met wegeniswerken een beslissing van de gemeenteraad nodig over "de zaak van de

wegen". De wegenis werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 18.12.2012. Hierbij werd kennis genomen van de ingediende bezwaren bij het openbaar onderzoek en het pre-advies van de gemeente dat gunstig was mits opleggen van voorwaarden en lasten. In de vergunning van de gemeente wordt opgelegd dat er een voetpad moet gerealiseerd worden. Het is niet duidelijk hoe breed dit voetpad moet zijn. Tijdens de hoorzitting verduidelijkt de raadsman van de aanvrager dat hij een verduidelikend plan mee heeft waarop de voetpaden zijn aangeduid. Deze zullen een breedte hebben van 1,50 m en voldoen dus ruimschoots aan de wettelijk vereiste minimumbreedte van 1 m.

Grond- en pandenbeleid

In het decreet grond- en pandenbeleid wordt uitdrukkelijk opgelegd dat aan verkavelingen van min. 10 loten of met een oppervlakte groter dan 0,5 ha van rechtswege zowel een sociale last als een last inzake bescheiden woningen moet worden verbonden (artikel 4.1.16. en 4.2.5 DGPB).

In casu bedraagt de minimum "sociale last" (DGPB art. 4.1.8) 3 woonentiteiten en de "bescheiden last" (DGPB, art. 4.2.1) 5 woonentiteiten. Op het verkavelingsplan zijn geen aanduidingen gedaan inzake loten voor te realiseren sociale last en loten voor de realisatie van bescheiden woningbouw. In de motivatienota bij de verkavelingsaanvraag wordt enkel vermeld dat de loten 9, 10 en 11 zullen verkocht worden om te voldoen aan de sociale last. Van een bescheiden last is er geen sprake. In de nota staat ook vermeld dat het aantal loten en de keuze kan gemaakt worden in samenspraak met de sociale bouwmaatschappij na het sociaal woonoverleg.

De verkoop van de loten als sociale last aan een sociale huisvestingsmaatschappij is echter nog niet concreet. Er zijn geen garanties dat er effectief loten zullen verkocht worden. Een verkoopsovereenkomst ontbreekt in het dossier. Op basis van het aanvraagdossier kan niet nagegaan worden of voldaan is aan art. 4.1.25 DGPB. Tijdens de hoorzitting verduidelijkt de raadsman van de aanvrager dat de sociale partner in dit project "Ijzer & Zee" is. Op de hoorzitting wordt een wederzijdse intentieverklaring neergelegd. Ondertussen werd d.d. 12/06/2013 een verkoopsovereenkomst opgesteld. Hiervan werd een kopie bezorgd.

Volgens art. 4.1.24 en art. 4.2.6§3 DGPB dient in het buitengebied uitgegaan van een norm van 25 tot 35 woningen per hectare. Gezien het volgens de omzendbrief (RW/2010/01) om nettodichtheden moet gaan, komt dit in casu neer op een perceelsoppervlakte van 285 m² (10.000 m²:35) tot 400 m² (10.000 m²:25). Wat betreft de percelen 9, 10 en 11 (= percelen met sociale last) voldoet geen enkel lot qua oppervlakte. De loten zijn allemaal kleiner dan 285 m² wat een dichtheid impliceert van meer dan 35 woningen/ha.

Tijdens de hoorzitting verduidelijkt de raadsheer van de aanvrager dat zij van oordeel zijn dat het aantal woningen per hectare dient berekend op de volledige verkaveling en niet louter op de percelen met sociale last. Deze redenering strookt niet met de toepasselijke wetgeving en kan bijgevolg niet aanvaard worden. De omzendbrief RW/2010/01 stelt namelijk dat het artikel uitdrukkelijk bepaalt dat bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening uitgegaan moet worden van de woningdichtheden in kwestie en enkel voor wat het sociaal gedeelte van het bouw- of verkavelingsproject betreft.

Voor de loten die als sociaal aangeduid zijn, is geen enkel voldoende groot (gemiddelde minimumoppervlakte 285 m²).

Als alternatief schuift de aanvrager de loten 16, 17 en 18 naar voor als percelen met sociale last. De gemiddelde perceelsgrootte van deze 3 loten bedraagt 286 m² en

voldoet bijgevolg aan de norm van 25 tot 35 wo/ha.

Zoals hierboven al gesteld, dient er een bescheiden woonaanbod te zijn van minstens 5 loten. Dit werd niet aangegeven op plan. Tijdens de hoorzitting verduidelijkt de raadsman van de aanvrager dat er maar liefst 21 loten van de verkaveling voldoen aan de bescheiden last, vandaar dat zij van oordeel waren dat het niet nodig was dit expliciet aan te duiden op plan. Om eventuele misverstanden te vermijden, werden op het verduidelijkend plan 5 loten aangeduid voor bescheiden wonen, meer bepaald de loten die ontsluiten aan de Borstelstraat.

Bij het openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend. Alle bezwaarschriften werden door meerderen ondertekend (3, 7 of 45 ondertekenaars). Sommige personen ondertekenden meerdere bezwaren. De bezwaren komen verder nog aan bod.

Het advies van de brandweer was voorwaardelijk gunstig. Er wordt een bijkomende brandkraan gevraagd en er wordt aandacht gevraagd voor de stabiliteit van de groenstroken zodat een brandweerwagen er altijd kan overrijden zonder risico voor wegzakken.

Waterparagraaf

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor en verhardingen groter dan 200 m². De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

In het advies van de VMM wordt opgemerkt dat de hemelwaterafvoer van verharde oppervlakten binnen openbaar domein moet voldoen aan Vlarem II en dat voorkeur moet gegeven worden aan volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit : opvang voor hergebruik, infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagde lozing in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of tot slot lozing in een regenwaterafvoerleiding in de straat.

De VMM geeft aan dat de dimensioneringscriteria zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake infiltratie- en buffervoorzieningen moeten gebruikt worden of een dimensionering met eenzelfde terugkeerperiode. Uit de plannen concludeert de VMM dat hier niet aan voldaan is. De VMM stelt voor om het hemelwater van de wegenis te laten infiltreren in de onverharde randzone of in een grachtenstelsel.

Gezien de gemeente oplegt om overal voetpaden aan te leggen zal de hoeveelheid verharding nog vergroten en is infiltratie in de onverharde randzone niet mogelijk.

De huidige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering stelt dat verhardingen die bedoeld zijn om ingelijfd te worden bij het openbaar domein niet behoren tot het toepassingsgebied. In de toekomst zal dit wellicht wijzigen. In een ontwerp tot wijziging van deze verordening is wel opgenomen dat de wegenis in een verkaveling, moet voldoen aan de principes van de verordening.

Op zich is het dus niet vereist dat het hemelwater van de wegenis kan infiltreren in de naastliggende randzone. Aangezien voor de aanleg van de riolering wordt samengewerkt met Infrax en de gemeente, kan aangenomen worden dat de nodige voorzieningen zullen getroffen worden om het water van de wegenis correct af te wateren.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

De raadsman van de aanvrager verduidelijkt op de hoorzitting dat de waterhuishouding doorgesproken werd met Infrax en met de gemeente Houthulst. In de Borstelstraat zal een nieuwe gescheiden riolering worden aangelegd, zodat ook het DWA van de verkaveling kan afgevoerd worden naar een collectieve waterzuiveringsinstallatie. De interne riolering van de verkaveling wordt voorzien van een knijpconstructie zodat bij Intense regenval eerst in de nieuwe buizen van de verkaveling kan gebufferd worden. Waar mogelijk, worden ook de bestaande grachten behouden.

Naast de globale aanpak worden ook een aantal voorwaarden gesteld aan de individuele loten: iedere woning moet verplicht een hemelwaterput voorzien en hemelwater hergebruiken. Rond de woning kan er maximaal 15 cm opgehoogd worden en bovendien is zowel in voortuin als in achtertuin groenzone verplicht wat infiltratie mogelijk maakt.

Met de voorziene maatregelen kan aangenomen worden dat de impact op de waterhuishouding verwaarloosbaar zal zijn.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden die ingesloten liggen tussen de Borstelstraat, Koordendraaiershoek, Jonkershovestraat en Schoolstraat. Een terrein dat gelegen is in het woongebied volgens het gewestplan en in de kern van Houthulst is een ideale plaats om in te breiden en bijkomende woongelegenheden te creëren. Omdat het terrein aan diverse zijden omringd is met woningen moet het nieuwe project rekening houden met deze omgeving.

Er ligt nog een stuk onbebouwd terrein dat nu geen deel uitmaakt van de aanvraag tussen de plaats van de aanvraag, de Jonkershovestraat en de Kronkeistraat. Ook in het beroepschrift wordt hierop gewezen. Deze grond die deels in het binnengebied ligt komt eveneens in aanmerking voor verkaveling. Het verkavelingsontwerp laat geen mogelijkheid open om een verbinding te voorzien naar eventuele latere ontwikkeling van deze gronden. Dit is toch wel een gemiste kans. Volgens het beroepschrift zouden de eigenaars van deze gronden stellen dat een aankoop van deze gronden bespreekbaar is. Tijdens de hoorzitting benadrukt de raadsman van de aanvrager dat er wel degelijk contact geweest is met de betrokken eigenaars. Twee eigenaars zijn echter niet bereid om een verkoop te overwegen. Een verbinding naar eventuele latere ontwikkeling van de naastliggende gronden is bijgevolg niet aan de orde.

De verkaveling wordt ontsloten via de Koordendraaiershoek. De wegnis van de verkaveling takt aan op een doodlopend stuk. In het beroepschrift wordt gesteld dat er hinder zal zijn door toenemend verkeer voor de woning.

Het verkeer zal inderdaad toenemen in de Koordendraaiershoek maar het aantal bijkomende woningen is relatief beperkt (18 loten hebben ontsluiting hierlangs) zodat de verkeershinder niet overmatig zal zijn. Momenteel telt de Koordendraaiershoek ongeveer 50 woningen. De straat bestaat uit 2 rijvakken en heeft een breedte van 7 m zodat weinig conflicten te verwachten zijn. De verkeerssituatie zal veranderen vooral in het stukje waar aangesloten wordt op de pijpekop omdat de straat niet langer ter hoogte van de pijpekop doodlopend zal zijn. Er zal meer passage zijn in dit deel van de Koordendraaiershoek. De straat zal iets minder verkeersluw zijn maar de verkeersveiligheid komt hier niet in het gedrang.

In het beroepschrift wordt erop gewezen dat de aansluiting op de pijpekop kindonvriendelijk is omdat dergelijke pijpekop een verzamelplaats voor kinderen is.

De beroepers geven ook aan dat het om een moeilijke aansluiting op een pijpekop gaat. Zo wordt er gevreesd dat grote voertuigen achterwaarts de nieuwe verkaveling zullen

moeten inrijden omdat er geen draaimogelijkheden zullen zijn. Dit laatste kan weerlegd worden.

In de hoofdstraat van de nieuwe verkaveling zijn 2 haakse insteekstraatjes voorzien zodat de grotere voertuigen hier ook kunnen keren. Ook in het advies van de brandweer wordt er geen probleem gemaakt over de breedte en het tracé van de wegenis.

Beroeper stelt voorts dat aanvrager onvoldoende initiatieven heeft genomen om een alternatieve ontsluiting te voorzien, bijvoorbeeld rechtstreeks op de Jonkershovestraat. Zoals hierboven al gesteld is dergelijke verbinding niet aan de orde, gelet op het feit dat twee eigenaars niet willen verkopen.

De versmalling in de weg ter hoogte van de aansluiting van de nieuwe met de bestaande verkaveling is aanvaardbaar. De weg heeft een breedte van 4 m, eventueel kan hier gewerkt worden met een voorrangsregeling zoals vaak gebeurt bij wegversmallingen. Hierbij is het dan evident dat voorrang gegeven wordt aan de wagens die de nieuwe verkaveling inrijden en dat de uitrijdende wagens moeten wachten.

Verder wordt in het beroepschrift aangehaald dat er te weinig parkeerplaatsen voorzien zijn en dat parkeren in de straat in principe zou moeten verboden worden op basis van een KB over een algemeen reglement voor wegverkeer en gebruik van de openbare weg. Er kan op gewezen worden dat de gemeente als voorwaarde oplegde dat op iedere kavel een garage of carport moet voorzien worden en niet enkel een openluchtstandplaats. In de bouwvrije stroken vooraan de percelen kan ook nog een parkeerplaats voorzien worden. Concreet dient iedere kavel voorzien van een garage/carport en een openluchtstandplaats. Daarnaast zijn nog 11 bijkomende parkeerplaatsen voorzien. Dit zijn allemaal maatregelen om het parkeren langs de straat te beperken.

In het beroepschrift wordt diverse keren gesproken van niveauverschillen en hiermee gepaard gaand de eventuele wateroverlast. Het niveau van de verkaveling ligt iets lager dan het niveau van de Koordendraaiershoek. Op het grondplan van de wegenis zijn de hoogtepeilen aangeduid. Zoals vermeld in het beroepschrift is er een niveauverschil van 50 cm tussen het perceel Koordendraaiershoek 49 en de groenzone van de nieuwe verkaveling. De nieuwe straat zal geleidelijk aan afhellen. Gezien de Koordendraaiershoek een stuk hoger zal liggen dan huidig aangevraagde verkaveling, valt niet in te zien dat er wateroverlast zal zijn voor de beroepers. Er kan nog verduidelijkt worden dat vanuit de bestaande verkaveling naar de groenzone toe enkel wat oppervlaktewater van het talud te verwachten is. Het bestaande talud wordt afgewerkt onder een helling van 6/4 wat overeenkomt met een helling van ca. 33%. Het talud is op de te verkavelen zone gelegen waardoor de aanpalende eigenaars in deze werken niet worden gestoord.

Er is geopteerd voor woningen met een gabariet bestaande uit 1 bouwlaag al dan niet afgewerkt met een hellend dak. De woningen met beperkte bouwhoogte (kroonlijsthoogte maximaal 3,5 m) en beperkte mogelijkheden voor dakuitbouwen zijn hierdoor goed inpasbaar in dit binnengebied.

Op vandaag beschikken de eigenaars van de woning van Borstelstraat 22 die niet paalt aan de openbare weg over een uitweg die zich bevindt tussen de nrs. 26 en 18. Deze uitweg loopt deels over het terrein dat zal verkaveld worden. In het verkavelingsontwerp behoort deze uitweg tot het niet bebouwd gedeelte van lot 1. De uitweg heeft een breedte van ca. 2,8 m en is gelegen achteraan de achtertuin die slechts een diepte heeft van 8 m.

De uitweg integreren in lot 1 is een zeer slechte oplossing. In de beslissing van de gemeente wordt aangegeven dat de Borstelstraat nr. 22 in het verkavelingsontwerp rechtstreeks kan ontsloten worden via de nieuwe interne wegenis. Het verkavelingsplan voorziet echter niet in een afschaffing van deze uitweg. Ondertussen werd verduidelijkt dat Borstelstraat 22 een rechtstreekse ontsluiting krijgt op de wegenis van de nieuwe verkaveling, zodat de uitweg over lot 1 komt te vervallen. Hiervan werd een schriftelijke overeenkomst toegevoegd aan het dossier.

De inrichting van de groenzone staat aangeduid op het grondplan wegenis en riolering en is niet overgenomen op het verkavelingsplan. Er worden 11 parkeerplaatsen voorzien. De groenzone wordt voorzien van een aantal laanbomen. Ook langs de voetpaden, verspreid door de verkaveling, worden een aantal laanbomen voorzien.

4D CONCLUSIE

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden die ingesloten liggen tussen de Borstelstraat, Koordendraaiershoek, Jonkershovestraat en Schoolstraat. Een terrein dat gelegen is in het woongebied volgens het gewestplan en in de kern van Houthulst is een ideale plaats om in te breiden en bijkomende woongelegenheden te creëren. Omdat het terrein aan diverse zijden omringd is met woningen moet het nieuwe project rekening houden met deze omgeving.

Het ontwerp voorziet in het verkavelen van het terrein in 23 loten. Een woning langs de Borstelstraat zal gesloopt worden. 18 loten liggen langs een interne wegenis die aansluit op de wegenis van de Koordendraaiershoek. 5 loten palen rechtstreeks aan de Borstelstraat. De interne wegenis heeft een T-vormig tracé en nog een keerpunt tussen de loten 8 en 18. Tussen de nieuwe wegenis van de verkaveling (ter hoogte van het keerpunt) en de Borstelstraat wordt ook voorzien in een voet- en fietsersverbinding tussen deze twee wegen.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

Op grond van artikel 4.2.17§2 VCRO is er voor een verkavelingsaanvraag met wegeniswerken een beslissing van de gemeenteraad nodig over "de zaak van de wegen". De wegenis werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 18.12.2012.

In het decreet grond- en pandenbeleid wordt uitdrukkelijk opgelegd dat aan verkavelingen van min. 10 loten of met een oppervlakte groter dan 0,5 ha van rechtswege zowel een sociale last als een last inzake bescheiden woningen moet worden verbonden (artikel 4.1.16. en 4.2.5 DGPB).

In casu bedraagt de minimum "sociale last" (DGPB art. 4.1.8) 3 woonentiteiten en de "bescheiden last" (DGPB, art. 4.2.1) 5 woonentiteiten.

Tijdens de hoorzitting werd verduidelijkt dat loten 16, 17 en 18 als loten met sociale last zullen verkocht worden. Deze loten voldoen aan de bepalingen van het DGPB. Er werd een verkoopsovereenkomst toegevoegd aan het dossier.

Er werden initieel geen loten voor bescheiden wonen aangeduid op plan omdat quasi alle loten voldoen aan deze voorwaarden. Aanvullend werden de 5 loten aan de Borstelstraat aangeduid als loten voor bescheiden wonen.

Er ligt nog een stuk onbebouwd terrein dat nu geen deel uitmaakt van de aanvraag tussen de aanvraag, de Jonkershovestraat en de Kronkelstraat. Ook in het beroepschrift wordt hierop gewezen. Deze grond die deels in het binnengebied ligt komt eveneens in aanmerking voor verkaveling. Het verkavelingsontwerp laat geen mogelijkheid open om een verbinding te voorzien naar eventuele latere ontwikkeling van deze gronden. Twee eigenaars zijn echter niet bereid om een verkoop te overwegen. Een verbinding naar eventuele latere ontwikkeling van de naastliggende gronden is bijgevolg niet aan de orde.

De beroepers vrezen vooral verkeershinder te zullen hebben van de nieuwe verkaveling omwille van de aansluiting op de pijpekop, de asymmetrische wegversmalling, moeilijke toegankelijkheid voor vrachtwagens,

Het verkeer zal inderdaad toenemen in de Koordendraaiershoek maar het aantal bijkomende woningen is relatief beperkt (18 loten hebben ontsluiting hierlangs) zodat de verkeershinder niet overmatig zal zijn. Momenteel telt de Koordendraaiershoek ongeveer 50 woningen. De straat bestaat uit 2 rijvakken en heeft een breedte van 7 m zodat weinig conflicten te verwachten zijn. De verkeerssituatie zal veranderen vooral in het stukje waar aangesloten wordt op de pijpekop omdat de straat niet langer ter hoogte van de pijpekop doodlopend zal zijn. Er zal meer passage zijn in dit deel van de Koordendraaiershoek. De straat zal iets minder verkeersluw zijn maar de verkeersveiligheid komt hier niet in het gedrang.

In het beroepschrift wordt diverse keren gesproken van niveauverschillen en hiermee gepaard gaand de eventuele wateroverlast. Gezien de Koordendraaiershoek een stuk hoger zal liggen dan huidig aangevraagde verkaveling, valt niet in te zien dat er wateroverlast zal zijn voor de beroepers. Er kan nog verduidelijkt worden dat vanuit de bestaande verkaveling naar de groenzone toe enkel wat oppervlaktewater van het talud te verwachten is. Het bestaande talud wordt afgewerkt onder een helling van 6/4 wat overeenkomt met een helling van ca. 33%. Het talud is op de te verkavelen zone gelegen waardoor de aanpalende eigenaars in deze werken niet worden gestoord.

Ondertussen werd verduidelijkt dat Borstelstraat 22 een rechtstreekse ontsluiting krijgt op de wegenis van de nieuwe verkaveling, zodat de uitweg over lot 1 komt te vervallen. Hiervan werd een schriftelijke overeenkomst toegevoegd aan het dossier.

Verspreid over de verkaveling, zowel in de groenzone als ter hoogte van de voetpaden, worden laanbomen voorzien als groeninkleding van de verkaveling.

...

De vergunning wordt verleend volgens ingediend plan en onder volgende voorwaarden:

- ***Verkavelingsvoorschrift 2.2.A. m.b.t. parkeervoorzieningen op privaat domein moet aangepast worden tot 'Per kavel moet minimum één garage of carport voorzien worden evenals een openluchtstandplaats'.***
- ***Verkavelingsvoorschrift 2.1.C. m.b.t. het niveau van het vloerpeil moet aangepast worden tot 'Het vloerpeil van de woningen mag maximum 0,25 m boven het straatniveau t.h.v. de rooilijn gelegen zijn'.***
- ***Het besluit van de Vlaamse regering van 29/04/1997 houdende de vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer moet stipt nageleefd worden.***
- ***Het stukje gracht aan de noordzijde van lot 9 moet open blijven en mag niet ingebuisd worden.***
- ***In het kader van de sociale last, dienen de loten 16, 17 en 18 verkocht aan***

een sociale woonorganisatie.

- **De loten 19, 20, 21, 22 en 23 worden verkocht in het kader van een bescheiden woonaanbod.**
- **De lasten, zoals opgenomen in het bestreden besluit d.d. 13/02/2013 van Houthulst, blijven bestaan.**

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan, niet. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

Het uitgraven of vernietigen van de verharde uitweg (restant gemeenteweg) van Borstelstraat tot aan huisnummer 22 kan ertoe leiden dat er geen toegang meer is tot de percelen van Dhr. Beauprez en Dhr. Verfaillie. Het verdwijnen van deze weg, die beantwoordt aan de eisen gesteld aan een voldoende uitgeruste weg en het inlijven van deze grond in het lot 1 van de nieuwe verkaveling zou leiden tot de onmogelijkheid om hun percelen nog te verkavelen.

...”

2.

De verwerende partij, die geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend heeft, lijkt dit moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel wijzen de verzoekende partijen op een mogelijk gebrek aan toegang tot de percelen van de derde verzoekende partij en van de heer VERFAILLIE doordat een deel van de (voldoende uitgeruste) weg die er langsloopt, bij lot 1 wordt ingelijfd.

Op grond van de omschrijving van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partijen met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, stelt de Raad vast dat vermeld nadeel enkel in hoofde van de derde verzoekende partij voldoende persoonlijk kan worden genoemd en dat de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, in zoverre ze uitgaat van de eerste en de tweede verzoekende partij, om die reden dient verworpen te worden.

3.

Voorgaande overwegingen verhinderen niet dat de voorliggende vordering tot schorsing ook in hoofde van de derde verzoekende partij dient verworpen te worden. Onverminderd de vraag of het ingeroepen nadeel niet te herleiden valt tot een financieel, en dus principieel herstelbaar, nadeel, is de Raad van oordeel dat de door de derde verzoekende partij geuite vrees bij gebrek aan concrete gegevens het niveau van de loutere hypothese niet overstijgt.

Noch de ernst, noch het moeilijk te herstellen karakter van het ingeroepen nadeel, wordt op een voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing voldoende wijze aannemelijk gemaakt, laat staan daadwerkelijk aangetoond.

Bovendien betreft het in te lijven stuk weg een bestaande erfdienstbaarheid ten aanzien waarvan derde verzoekende partij geen rechten aantoont. Aan de hand van de middelen de bestreden

beslissing vergunde plannen stelt de Raad verder vast dat de bedoelde uitweg het bebouwd, achterliggend perceel Borstelstraat 22, eigendom van de heer Albert CLAEYS en mevrouw Monica KESTELOOT, bedient.

Het zijn laatst genoemden die op 18 mei 2013 afstand hebben gedaan van de erfdienstbaarheid met recht van doorgang zodat het omschreven nadeel niet, minstens niet rechtstreeks, lijkt voort te vloeien uit de bestreden beslissing op zich. Het resterende deel van de uitweg, gelegen ter hoogte van de Borstelstraat 18 en naast het eigendom van de derde verzoekende partij, is zelfs niet in de verkaveling begrepen.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de derde verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba RESIDENTIE is onontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad verwierpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
4. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0723/SA/1/0681.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
 met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER