

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0945
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0466/A

Verzoekende partij	de heer Pascal VAN DROOGENBROECK vertegenwoordigd door advocaat Daniël VAN RANSBEECK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9320 Aalst (Erembodegem), Heuvel 28
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de vof DE PENNELEKKER vertegenwoordigd door advocaten Ilse CUYPERS en An VALCKENBORGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Posthofbrug 6

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 februari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert van 29 september 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het aanleggen van wegen-, rioleringswerken en kunstwerken bij een woonerf Ninoofsesesteeweg te 9450 Denderhoutem (Haaltert), Ninoofsesteeweg 22 met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 1618B3, 1618H en 1618R2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 juni 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 4 augustus 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 oktober 2017.

Advocaat Veerle ROGGMAN, *loco* advocaat Daniël VAN RANSBEECK, voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij en advocaat An VALCKENBORGH, *loco* advocaat voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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

III. FEITEN

1.

De aanvraag die aanleiding gaf tot de thans bestreden beslissing kadert binnen een groter project dat de aanleg van een woonerf beoogt.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert weigert op 3 februari 2015 een eerste stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 17 woningen, een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van wegen-, rioleringswerken en kunstwerken alsook een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning.

De tussenkomenende partij dient op 6 mei 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert een tweede stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in voor het bouwen van 17 woningen. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert verleent op 15 september 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

De verwerende partij verleent in graad van beroep de stedenbouwkundige vergunning op 4 februari 2016. De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 maart 2016 de vernietiging van deze stedenbouwkundige vergunning. Dit beroep is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0465/A.

De gemeenteraad van de gemeente Haaltert keurt op 28 september 2015 het tracé en de inrichting van de wegenis goed, mits rekening te houden met de technische opmerkingen van de dienst openbare werken.

2.

De tussenkomenende partij dient op 29 mei 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert opnieuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het "aanleggen van wegen-, rioleringswerken en kunstwerken bij een woonerf" op de percelen gelegen te 9450 Denderhoutem, Ninoofsesteenweg 22.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 juli 2015 tot en met 31 juli 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De dienst openbare werken van de gemeente Haaltert adviseert op 10 september 2015 voorwaardelijk gunstig en heeft enkele technische opmerkingen inzake de wegenis.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 29 september 2015 ongunstig:

“ ...

Voor dit project en voor het wegenisdossier waren er technische opmerkingen waardoor het project in die vorm niet vergunbaar was. Huidige aanvraag heeft enkele opmerkingen opgelost meerbepaald inzake brandpreventie en inzake parkeren.

De overige opmerkingen zijn niet verholpen: het project is te krap (kleine tuinzones voor de woningen van blok b, wegenis is te compact om gemakkelijk de garages in en uit te rijden en bijkomende parkeerfunctie op te nemen, geen keerpunt aanwezig (ook al is dit niet gevraagd door de brandweer dan is dit toch aangewezen voor het gebruiksgemak), de woningen van blok C staan aan het bedrijfspand gebouwd).

Er blijven dan ook belangrijke technische en stedenbouwkundige mankementen in het dossier om het in de huidige vorm te kunnen vergunning.

Het ontwerp moet dan ook aangepast worden.

Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in het gedrang gebracht en is de aanvraag niet aanvaardbaar.

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 29 september 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich NIET aan bij het gemotiveerd advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar: Het college neemt dit advies niet over. De stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd aangezien het dossier voldoet aan de technische eisen inzake brandpreventie en parkeren. Bovendien zijn de stedenbouwkundige argumenten uit het advies die betrekking hebben op de woningen zelf (aparte stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 15 september 2015) niet relevant voor het wegenisdossier.

Alle technische opmerkingen van de nutsmaatschappijen, uit het brandpreventieverslag en van de dienst openbare werken moeten strikt nageleefd worden.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 23 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 december 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Een zekere verdichting op het terrein kan hier zeker aanvaard worden. Het vooropgestelde bebouwingspatroon wijkt echter te sterk af van het omliggende bezettingspatroon dat dus hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door gekoppelde en vrijstaande lintbebouwing. De nieuwe woningen worden namelijk voorzien langs een nieuw aan te leggen insteekweg die dwars aansluit op de Ninoofsesteenweg. Het betreft een doodlopende straat. Gelet op de beperkte rijbreedte van de Ninoofsesteenweg op dit aansluitingspunt (parkeervoorzieningen geschilderd aan de overzijde van de straat), én het afgelijnde fietspad die langs de steenweg loopt, zal er sprake zijn van een toenemende verkeersonveiligheid langs de Ninoofsesteenweg. Het inplanten van 17 extra woningen op het terrein zal het aantal nieuwe verkeersbewegingen op

deze plek sterk doen toenemen. Ook de zichtbaarheid bij het in- en uitrijden van de nieuwe insteekweg is beperkt, gelet op de rechtsaanpalende woning die een bouwvrije strook heeft van slechts 4m, en bovendien tot op de rooilijn ingeplant is.

Ten opzichte van de bouwvrije strook van de rechtsaanpalende woning wordt overigens geen enkele vorm van buffer voorzien. Nochtans zal de nieuwe insteekweg in de achterliggende tuin zorgen voor een bijkomende dynamiek die wordt veroorzaakt door de bediening van de 17 achterliggende woningen.

Volgens de beschrijvende nota bij het dossier van de 17 woningen is de bouwheer momenteel in overleg met de buur links om op termijn een bouw aanvraag in te dienen voor een meergezinswoning over 2 percelen langs de Ninoofsesteenweg.

Indien het de intentie is om naast de 17 woningen ook nog een meergezinswoning op te richten, dan kunnen deze dossiers beter samen ingediend worden zodat ze ook samen beoordeeld kunnen worden. Anders blijft het gissen naar hoe het vooraan gelegen perceelsdeel later nog ontwikkeld zal worden. Dit getuigt niet van een zorgvuldig overheidshandelen en creëert geenszins de vereiste rechtszekerheid.

De voorwaarden inzake de parkeerverordening en de vereisten van voldoende collectief groen kunnen dan ook best afgetoetst worden met het toekomstig project.

In verband met de wegenis dient gesteld dat een voorgaand dossier aangepast werd aan de technische eisen inzake brandpreventie en parkeren. Voorliggende aanvraag voldoet echter geenszins aan alle opmerkingen uit het vorig dossier. Dit wordt ook uitdrukkelijk opgemerkt door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Zo duidt de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar onder meer de volgende elementen aan waaraan niet is voldaan: de wegenis is te compact om gemakkelijk de garages in en uit te rijden en bijkomende parkeerfunctie op te nemen, er is geen keerpunt aanwezig (aangewezen voor het gebruiksgemak) en er zijn technische opmerkingen inzake de aanleg van de wegenis.

De dienst openbare werken van Haaltert vermeldt in haar besluit namelijk volgende voorwaarden:

...

De opmerkingen die door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in zijn advies opgenomen zijn kunnen bijgetreden worden. Bijkomend dient opgemerkt dat de voorgesteld ontsluiting minimaal is gelet op de beperkte breedte van de toegangsweg (gaande van circa 7m naar 4,29m) in combinatie met de lengte van de toegangsweg en het aantal te bedienen woningen. De wegenis is te smal (conflicten tussen parkeren, kruisende voertuigen en spelende kinderen op de straat). Verder wordt opgemerkt dat er geen aandacht besteed is aan een collectieve groenruimte of speelruimte, wat een vereiste is om als volwaardig woonerf te worden beschouwd. De leefbaarheid van het voorliggend project is niet gegarandeerd.

Er zijn nog te veel onvolkomenheden om voorliggende aanvraag gunstig te beoordelen, niet alleen technische elementen, doch ook stedenbouwkundige zaken die bepalend zijn voor de verdere ontwikkeling van het project. Hieruit dient besloten dat het voorgestelde ontwerp onvoldoende rekening houdt met de bestaande omgevende bebouwing en niet voor vergunning in aanmerking komt.

..."

Na de hoorzitting van 15 december 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 februari 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten door dit wegenisdossier in waterdoorlatende materialen. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

De aanvraag betreft het aanleggen van wegen-, rioleringswerken en kunstwerken bij een woonerf Ninoofsesteenweg.

Gelet op de ligging binnen een stedelijke context kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Ingevolge artikel 4.2.17 §2 VCRO dient de gemeenteraad enkel bij verkavelingsaanvragen eerst een besluit over de wegen te nemen alvorens over de vergunningsaanvraag kan beslist worden. Voorliggende aanvraag betreft een stedenbouwkundige vergunning.

De aanvraag voor het bouwen van 17 woningen werd op 15 september 2015 goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. Op 28 september 2015 keurde de gemeenteraad van Haaltert de wegenis goed; op 29 september 2015 werd voorliggende aanvraag goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

Onderzocht dient te worden of onderhavige stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend zonder voorafgaandelijke verkavelingsvergunning.

De Codex geeft de definitie van verkavelen als volgt in art.4.1.1.14°:

...

Een verkaveling moet aangevraagd worden telkens men beoogt een perceel in meerdere loten op te delen ten einde deze te bestemmen voor bewoning. De verkavelingsvergunningsplicht wordt in de Codex vermeld onder Art.4.2.15.§1:

...

Dit artikel is bijgevolg enkel van toepassing op onbebouwde percelen. Eens de percelen bebouwd zijn kunnen ze evenwel zonder verkavelingsvergunning opgedeeld worden.

Volgens het decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid (B.S. 9/8/2010 - reparatiedecreet), wordt in artikel 8 gesteld dat:

...

De verkoop van woningen op plan is bijgevolg thans toegestaan.

In het arrest van 22 april 2014 (A/2014/0306) verwijst de Raad voor Vergunningsbetwistingen naar artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft. Daaruit blijkt dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist zou zijn indien het gaat om onbebouwde kavels en er eerst woningen worden opgericht. In voorliggend geval is er geen reden voorhanden om aan te nemen dat het project niet als groepswooningbouw zou gerealiseerd worden. De woningen zijn fysisch met elkaar verbonden en zullen een gemeenschappelijke werf hebben. Een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning -waarvan de meerwaarde beperkt zou zijn -zeker voor de derde- is dan ook niet nodig.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

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

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

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

Voorliggend project beoogt het aanleggen van wegen-, rioleringswerken en kunstwerken bij een woonerf Ninoofsesteenweg. Langs een nieuw aan te leggen insteekweg worden 17 nieuwe woningen voorzien.

Gelet op de samenhang van voorliggend dossier en het beroep inzake de vergunning voor het bouwen van 17 woningen op dezelfde site, worden deze gezamenlijk beoordeeld.

Het eigendom is gelegen aan de rand van de kern van Denderhoutem. De bestemming van de omgevende kavels ligt vast en bestaat uit een klassieke lintbebouwing langs de Ninoofsesteenweg. Enkel het voorliggende terrein (met een voormalige feestzaal) en het linksaanpalend perceel waar een schrijnwerkerij is gevestigd zijn atypisch in de rij en worden veel dieper bebouwd.

Gelet op de ligging in woongebied en de omliggende bebouwde omgeving kan een zekere verdichting op dit terrein zeker aanvaard worden.

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de toekomstige ontwikkeling van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

De vraag die hier rijst is in hoeverre de aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en zijn omgeving.

De aanvrager legde tijdens de beroepsprocedure een beperkt aangepast plan neer waaruit duidelijk blijkt dat de carport links ook bij het perceel van de woning links van blok B hoort. Op de beperkt aangepaste plannen werd de perceelsgrens duidelijk aangeduid en werd

een inkomdeur voorzien in de zijgevel van de woning zodat deze rechtstreeks toegang heeft tot de carport. In plaats van 86,25m² heeft het perceel een oppervlakte van 112,97m².

Het voorgestelde bebouwingspatroon wijkt af van het omliggende bezettingspatroon dat hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door gekoppelde en vrijstaande lintbebouwing.

De nieuwe woningen worden voorzien langs een nieuw aan te leggen (doodlopende) insteekweg die dwars aansluit op de Ninoofsesteenweg. Het terrein is ongeveer 2014m² groot, het inbrengen van 17 woningen op deze locatie resulteert in een bezetting van 84 woningen/ hectare.

Een dergelijke bezettingsgraad kan in een dergelijke omgeving aanvaard worden nu ze gepaard gaat met een vernieuwende woonvorm die een ruimtelijke behoefte weet te dekken. Deze bezettingsgraad middelt met de omliggende percelen uit tot een aanvaardbare gemiddelde dichtheid.

Met betrekking tot het openbaar groen verwijst de aanvrager terecht naar het overleg dat deze pleegde met de gemeente, waarin aangedrongen werd dit te beperken.

De voorgestelde ontwikkeling van een terrein die voor de 17 woningen resulteert in kavels tussen 113m² en 220m², zorgt voor een gevarieerd en kwalitatief woonaanbod, dat het bestaand woonaanbod aanvult.

De densiteit/bebouwingsdichtheid op de site is niet te groot.

De voorgestelde achtertuinten zijn gelet op de specifieke situatie voldoende ruim. Ze bieden een voldoende buitenruimte voor de wooneenheden. De eventuele inkijk om aanpalende percelen is niet van die aard dat deze resulteert in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt. Daarenboven kan inkijk op andere activiteiten dan wonen bezwaarlijk gelijkgesteld worden als inkijk naar andere woonvertrekken.

Bij een vorige aanvraag waren er voor dit project en voor het wegenisdossier technische opmerkingen waardoor het project in die vorm niet vergunbaar was. Huidige aanvraag heeft deze opmerkingen opgelost (inzake brandpreventie en inzake parkeren).

Voorliggend ontwerp resulteert niet in een aantasting van de bestaande woonkwaliteit van de omgevende kavels en kan aanvaard worden als vernieuwende ontwikkeling van deze plek. Het ingediende bezwaar dient dan ook als ongegrond geëvalueerd inzake de aspecten van de goede ruimtelijke ordening.

De aanvrager is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig perceel.

Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt geconcludeerd dat voorliggende aanvraag kadert binnen een goede, duurzame, en ruimtezuinige ruimtelijke ordening.

In verband met de wegenis dient gesteld dat een voorgaand dossier aangepast werd aan de technische eisen inzake brandpreventie en parkeren.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens de tijdens de procedure ingediende beperkt aangepaste plannen 3 en 4 en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Belang van de Verzoekende Partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

8. Verzoeker heeft in toepassing van art. 4.8.11 § 1, 1ste lid, 3° VCRO een actueel, persoonlijk en wettig belang om onderhavig beroep in te dienen.

De Raad kan uit het ganse verzoekschrift, ook uit het deel dat handelt over de middelen, gegevens putten die aantonen dat verzoeker hinder ondervindt ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing (RvVB A/2013/0551, 24 september 2013). Verzoeker zal daarom hierna bij het bespreken van de middelen de hinder en het nadeel aanduiden die hij ondervindt ingevolge de vergunningsbeslissing. Hij wijst nu reeds op het volgende.

9. Verzoeker baat een schrijnwerkerij uit in de hangar op zijn perceel. Hij benadrukt dat dit op geheel rechtmatige wijze gebeurt. De gebouwen op zijn perceel worden geacht vergund te zijn. Zij zijn reeds op het perceel aanwezig van voor 1962. In die omstandigheden geldt een onweerlegbaar vermoeden van vergunning.

De uitbating van een schrijnwerkerij brengt onvermijdelijk lawaai met zich mee.

De vergunning betreffende de wegeniswerken kadert in het groter project waarbij het gaat om de aanleg van een woonerf. De woningen aangeduid in ‘blok C’ grenzen aan de hangar van verzoeker. Deze woningen zullen vaststaand hinder ondervinden van de toegelaten bedrijfsactiviteit van verzoeker. De bedrijfsactiviteit van verzoeker zal onvermijdelijk onder druk komen te staan ingevolge de verwachtingen die de bewoners van deze woningen hebben op het vlak van hun gebruiksgenot en hun privacy. Een aantal woningen zal inderdaad rechtstreeks grenzen aan het werkhuis van verzoeker waarin grote machines gebruikt worden die lawaai (en bijhorende trillingen) veroorzaken.

In het pand vooraan op het perceel van verzoeker bevindt zich een handelspand. Uiteraard is parkeergelegenheid in de onmiddellijke omgeving van groot belang voor (onder andere) het cliënteel van de handelszaak uitgebaat in dat handelspand.

In het project is er een manifest tekort aan parkeergelegenheid. Het gevolg is dat de bewoners (en de bezoekers) van de 17 woningen genoodzaakt zullen zijn te parkeren langs de Ninoofsesteenweg. Het gevolg is dat de parkeergelegenheid waarover verzoeker thans beschikt in functie van de uitbating, zal verdwijnen. Ook dit zal zijn handelszaak in het gedrang brengen.

Verzoeker zal aldus vaststaand hinder lijden ingevolge het voorwerp van de bestreden vergunningsbeslissing. Het belang van het aanpalend perceel, eigendom van verzoeker, wordt door de bestreden beslissing in het gedrang gebracht en miskend.

...

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij als volgt:

“... ”

25. Het verzoekschrift van verzoekende partij is onontvankelijk. Verzoekende partij slaagt er niet in om het rechtens vereiste belang conform Art. 4.8.11, §1, 3° VCRO aannemelijk te maken en wel om volgende redenen:

- *Vooreerst moet tussenkomende partij vaststellen dat de “vermeende hinder en nadelen” die verzoekende partij aanhaalt, hun oorzaak vinden in het bestreden Deputatiebesluit van 4 februari 2016. Het besluit heeft immers als voorwerp “het aanleggen van wegenwerken, rioleringswerken en kunstwerken”. Verzoekende partij ondervindt geen gevolgen door dit project. Dit blijkt overvloedig uit het gegeven dat hij toch zijn belang tracht te staven door te verwijzen naar “de bouw van 17 woningen”. De “bouw van de 17 woningen” maakt geen voorwerp uit van huidig Deputatiebesluit. Alleen om die reden al is het verzoekschrift onontvankelijk wegens een gebrek aan het rechtens vereiste belang.*
- *Ondergeschikt, voor zover verzoekende partij zijn belang al kan staven door verwijzing naar een ander project nl. de bouw van 17 woningen, quod certissime non, slaagt hij er eens te meer geenszins in om op basis hiervan zijn actueel belang aan te tonen:*
 - *Verzoekende partij stelt vooreerst dat “de woningen vaststaand hinder zullen ondervinden van de toegelaten bedrijfsactiviteit van verzoeker”. Dit betreft geen hinder, noch nadelen die hun oorzaak vinden in het project van verzoekende partij.*
 - *Ook de bewering dat “de bedrijfsactiviteit van verzoeker onvermijdelijk onder druk zal komen te staan ingevolge de verwachtingen die de bewoners van de woningen hebben op vlak van hun gebruiksgenot en hun privacy”, maakt een louter affirmatieve bevestiging uit van het belang van verzoekende partij, zonder enige specificatie van de aard, de omvang en het rechtstreekse of onrechtstreekse karakter van de persoonlijk door hem geleden hinder ten gevolge van het vergunningsbesluit (zie o.a.: RvVB 14 april 2015, nr. A/2015/0237). Daarenboven hangen deze nadelen samen met de bedrijfsactiviteit van verzoekende partij en volgen deze geenszins uit het project van De Pennelekker.*

- Daarenboven kan er zeker geen sprake zijn van een schending van de privacy. Hoewel de woningen type C grenzen aan de zijde van het perceel waarop verzoekende partij zijn bedrijfsactiviteit oefent, spelen hier zeker geen privacy-aspecten mee. Hier bevindt zich immers de loods (zonder ramen) van verzoekende partij:

...

Tussenkomen de partij voorziet daarenboven groenschermen op de terrassen van woningen type C.

- De bewering dat “de parkeergelegenheid waarover verzoeker thans beschikt in functie van de uitbating, zal verdwijnen, minstens erg beperkt zal worden”, slaat eveneens kant, noch wal. De Pennelekker voorziet aan elke woning een parkeergelegenheid (garage of carport). Daarenboven is er voorzien in 8 bijkomende parkeerplaatsen voor bezoekers. Tussenkomen de partij wenst te benadrukken dat het desbetreffende terrein ook in het verleden reeds haar privéterrein was. Verzoekende partij kon toen ook geen parkeergelegenheid ontfangen aan het desbetreffende perceel. Ook deze “vermeende hinder” vindt derhalve niet haar oorsprong in het bestreden besluit.

Tenslotte betreft de bedrijfsactiviteit van verzoekende partij een schrijnwerkerij, die wordt uitgeoefend in de vorm van een éénmanszaak. I.t.t. andere bedrijven of winkelgelegenheden betreft het dus zeker geen activiteit waar de cliënten in grote getalen zomaar binnen en buiten kunnen lopen. De parkingnoodzaak van het bedrijf van verzoekende partij is m.a.w. slechts zeer beperkt.

26. Het belang van verzoekende partij komt m.a.w. geenszins in het gedrang door het Deputatiebesluit dd. 4 februari 2016.

...”

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

“...

Verzoeker bevestigt integraal zijn argumentatie zoals uiteengezet in zijn verzoek tot vernietiging.

3. De vergunning betreffende de wegeniswerken kadert in het groter project waarbij het gaat om de aanleg van een woonerf. Tussenkomen de partij kan de wegeniswerken uiteraard niet simpel loskoppelen van de creatie van een woonerf. Indien er wegen worden aangelegd is dit met het doel om nadien langs die wegen een woonerf te creëren.

Er is geen enkele reden waarom verzoeker op het perceel naast zijn perceel zou moeten geconfronteerd worden met een weg indien nadien langs deze weg er geen woningen zouden gebouwd worden. Verzoeker dreigt aldus zeker hinder en nadelen te ondervinden nu het vaststaand is dat er langs de weg een woonerf zou worden gecreëerd. Komt daarbij dat verzoeker uiteraard ook hinder en nadelen ondervindt door de weg op zich nu daardoor er verkeer zou ontstaan op het naastgelegen perceel. Ook zal verzoeker dan nooit duidelijkheid hebben over welk project er alsnog zou worden gerealiseerd langs de aangelegde wegen.

4. Verzoeker heeft er uitdrukkelijk op gewezen dat de bedrijfsactiviteit van verzoeker onder druk zal komen te staan ingevolge de verwachtingen die de bewoners van de woningen

hebben op het vlak van hun gebruiksgenot en privacy. Verzoeker heeft dit nog verder verduidelijkt en heeft zo onder meer gewezen op de slaapkamers van de woning in blok C die onmiddellijk grenzen aan zijn hangar.

De hinder en de nadelen volgen uiteraard niet uit de bedrijfsactiviteit op zich doch wel uit het feit dat woningen (met een zeer grote dichtheid) zouden worden opgericht op het perceel dat onmiddellijk grenst aan de hangar van verzoeker waarin de machines staan. De uitbating van een schrijnwerkerij – die geheel rechtmatig gebeurt – brengt onvermijdelijk lawaai met zich mee. Het gaat dus wel degelijk om het project van tussenkomende partij dat de bestaande ruimtelijke ordening verstoort. Bij het beoordelen van de aanvraag (en dus bij het onderzoek naar de hinder en de nadelen) is de bestaande onmiddellijke omgeving precies het relevante toetsingscriterium.

5. De overweging van tussenkomende partij dat de parkingnoodzaak van verzoeker slechts beperkt zou zijn, is onjuist.

Bovendien bevindt zich in het pand vooraan op het perceel van verzoeker een handelspand dat wordt verhuurd aan een andere handelaar. Uiteraard is parkeergelegenheid in de onmiddellijke omgeving van groot belang voor (onder andere) het cliënteel van deze handelszaak uitgebraat in dat handelspand.

Verzoeker heeft nooit voorgehouden dat hij voordien parkeergelegenheid had op het privéterrein van tussenkomende partij. Het gaat erom dat de bewoners en de bezoekers van de woningen gelegen in het nieuwe woonerf zich zullen parkeren langsheen de Ninoofsesteenweg. Het is op die manier dat de bestaande parkeermogelijkheden onder druk worden gezet.

Het gevolg van het voorwerp van de aanvraag is dat de parkeergelegenheid waarover verzoeker thans beschikt in functie van de uitbating en waarover de handelszaak beschikt die wordt uitgebraat vooraan in de handelsruimte, zal verdwijnen, minstens erg beperkt zal worden. Ook dit zal de handelszaken en zijn mogelijkheden om zijn handelsruimte vooraan te verhuren, in het gedrang brengen.

...

5.

De tussenkomende partij voegt nog toe:

“... ”

Verzoekende partij stelt nogmaals dat de geplande woningen uit de bestreden beslissing net hinder zullen ondervinden van de activiteiten van de schrijnwerkerij van verzoeker, en niet omgekeerd. Hij verwacht zelf geen hinder van de aangevraagde woningen. Dit betreft geen hinder, noch nadelen die hun oorzaak vinden in het bestreden Deputatiebesluit dd. 4 februari 2016 en het vergunde project van tussenkomende partij.

Daarbij komt nog dat huidige procedure enkel betrekking heeft op de wegen- en rioleringswerken, en geenszins op de woningen. Verzoekende partij ondervindt geen gevolgen door dit project van wegenwerken. Dit blijkt overvloedig uit het gegeven dat hij toch zijn belang tracht te staven door te verwijzen naar de bouw van 17 woningen en naar het groter project met de aanleg van een woonerf.. De “bouw van de 17 woningen” maakt geen voorwerp uit van huidig Deputatiebesluit. Alleen om die reden al is het verzoekschrift onontvankelijk wegens een gebrek aan het rechtens vereiste belang. Laat na concrete hinder van de wegen op zich te omschrijven.

Hinder en nadelen die worden opgesomd, maar hun oorzaak niet lijken te vinden in de bestreden beslissing kunnen een verzoekende partij niet het vereiste belang verschaffen. (zie o.a.: RvVb 1 april 2014, nr. RvVb/A/2014/249.)

Er wordt daarentegen geen beschrijving gegeven van de concrete hinder die verzoekende partij zelf zal ondervinden van de geplande bouwwerken.

Ook de beweerde vermindering van parkeerplaatsen wordt niet aangetoond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het aanleggen van wegen-, rioleringswerken en kunstwerken bij een woonerf.

De verzoekende partij steunt haar belang in essentie op het gegeven dat haar bedrijfsactiviteit (een schrijnwerkerij) in het gedrang zal worden gebracht als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning. Zij concretiseert door te stellen dat de bewoners van de op te richten woningen hinder zullen ondervinden door de uitbating van de schrijnwerkerij. Daarnaast stelt de verzoekende partij dat omwille van het gebrek aan parkeergelegenheid voor de bewoners van het woonerf, deze bewoners genoodzaakt zullen zijn langs de kant van de Ninoofsesteenweg te parkeren, waardoor de parkeergelegenheid in functie van de uitbating van de schrijnwerkerij zal verdwijnen.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, is de Raad samen met de tussenkomende partij van oordeel dat de vooropgestelde hinder en nadelen voortvloeien uit de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van 4 februari 2016 voor het bouwen van zeventien woningen. Het is immers ingevolge de realisatie van de zeventien woningen dat zij lijkt voor te houden dat de werking van haar schrijnwerkerij in het gedrang kan komen, niet ingevolge de wegen- en rioleringswerken die het voorwerp uitmaken van onderhavige procedure.

De door de verzoekende partij opgeworpen nadelige gevolgen vinden met andere woorden hun oorzaak in de stedenbouwkundige vergunningsbeslissing voor de bouw van zeventien woningen, en vertonen geen causaal verband met de werken die met de thans bestreden beslissing werden vergund. De verzoekende partij roept in haar betoog geen enkel nadelig gevolg in dat rechtstreeks

of onrechtstreeks verbonden is met het voorwerp van de thans bestreden beslissing. Het feit dat de stedenbouwkundige vergunning voor de wegen- en rioleringswerken kadert in het groter project, met name de aanleg van een woonerf, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk.

3.

Voor zover de verzoekende partij bij de omschrijving van haar belang verwijst naar het gegeven dat de Raad rekening kan houden met het ganse verzoekschrift bij de beoordeling van het belang, en dus ook met het deel dat handelt over de middelen, dient de Raad op te merken dat ook in de door de verzoekende partij aangevoerde middelen geen hinder of nadelen voorkomen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met het voorwerp van de thans bestreden beslissing.

De exceptie is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vof DE PENNELEKKER is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de eerste tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 juni 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER