

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0021 van 22 september 2015
in de zaak 1213/0397/SA/3/0375

In zake:

1. de heer **Marc D'HANIS**
2. mevrouw **Christel VAN RAEMDONCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jacqueline MEERSMAN
kantoor houdende te 9000 Gent, Willem Tellstraat 22
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 15 februari 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 30 juli 2012 ingewilligd. De deputatie heeft aan de bvba ZAKENKANTOOR GEERT WINDEY, hierna de aanvrager genoemd, een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het opsplitsen van een perceel in twee loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Sint-Niklaas, Kiemerstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 2332S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 2 juli 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Annelies HAECK die loco advocaat Jacqueline Meersman verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw Ann Bral die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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.

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

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Met een aangetekende brief van 27 juni 2013 leggen de verzoekende partijen een bijkomende memorie neer, inclusief een nieuw stuk, zijnde een notariële akte van 24 mei 1945. In hun bijkomende memorie gaan de verzoekende partijen evenwel niet enkel dieper in op de inhoud van de notariële akte maar formuleren zij tevens een repliek op de nota betreffende de schorsing van de verwerende partij.

In zoverre deze bijkomende memorie een antwoord geeft op de nota van de verwerende partij moet zij uit de debatten betreffende de vordering tot schorsing worden geweerd. De Raad aanvaardt wel dat de verzoekende partijen niet eerder konden beschikken over de betrokken notariële akte en laat ze toe in de debatten betreffende de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 30 mei 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een aanvraag tot verkavelingsvergunning in. De aanvrager wenst het betrokken perceel grond op te splitsen in twee kavels bestemd voor bebouwing. De kavels 1B en 2B zijn uit de aanvraag gesloten nu ze zich in agrarisch gebied bevinden maar zullen verbonden worden met de voorliggende loten 1A en 2A.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Sint-Niklaas-Lokeren', gelegen in 50m woongebied met achterliggend agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 juni 2012 tot en met 3 juli 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De technische dienst van de stad Sint-Niklaas brengt op 31 mei 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Landbouw – Patrimonium van de stad Sint-Niklaas brengt op 12 juni 2012 een gunstig advies uit stellende dat de kosten voor het eventueel verplaatsen van de openbare verlichtingspaal 1069 ten last van de aanvrager vallen.

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening stelt de stad op 19 juni 2012 op de hoogte van het feit dat er geen uitbreiding of ontubbeling van het waterleidingnet noodzakelijk is om de gevraagde verkaveling te bevoorraden.

De dienst Milieu van de stad Sint-Niklaas brengt op 26 juni 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 17 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas verleent op 30 juli 2012 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 17/07/2012. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

...

Erfdienstbaarheden en wegaanleg

Aan de linkerzijde van het perceel is een recht van overgang gevestigd. Deze erfdienstbaarheid wordt verlegd tot tegen de linkerperceelsgrens.

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften + bijhorende voorschriften

Ligging volgens de plannen + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het plan Sint-Niklaas – Lokeren gelegen in woongebied.

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het gebied wordt niet geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich door lintbebouwing bestaande uit hoofdzakelijk vrijstaande woongebouwen met achterliggende weilanden en akkers. Het terrein is bebouwd met een woning met aanhorigheden. Deze constructies zullen worden gesloopt zodat twee loten kunnen gecreëerd worden. De loten zijn bestemd voor de oprichting van

twee open bebouwingen, de afstand tot de laterale perceelsgrenzen bedraagt 3 m. Aan de linkerzijde van het perceel wordt een recht van overweg met een breedte van 4 m voorzien, met een bouwvrije zijdelingse strook van 2 m.

Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

Het betrokken perceel heeft een voldoende breedte om twee open bebouwingen te realiseren. De voorgestelde typologie sluit aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De aanvraag is mits een aantal aanpassingen van de stedenbouwkundige voorschriften stedenbouwkundige aanvaardbaar en passend in de woonomgeving.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen en andere regelgeving

Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Watertoets

In de Kiemerstraat is een gescheiden riolering aanwezig. Afvalwater en hemelwater moeten dan ook gescheiden naar de straatkant worden gebracht. De voorliggende verkaveling heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

De aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning zullen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwater (BVR 1-10-2004) en aan de richtlijnen van de stad Sint-Niklaas inzake regenwaterafvoer bij nieuwbouw en verbouwingswerken (goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 07-02-2011). Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstelling van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 30/07/2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de geformuleerde adviezen. Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- het advies van de dienst milieu d.d. 26-06-2012 is te volgen;
- het advies van de technische dienst d.d. 31-05-2012 is stipt te volgen;
- de bestaande woning met aanhorigheden moet gesloopt worden voor de loten worden verkocht en/of bebouwd;
- de stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt aangepast:

Toelichting	Bindende bepalingen
2.1.B. INPLANTING De aanvraag situeert zich in een landelijke woonomgeving. Om het landelijke karakter te bewaken, dient de voorgevelbreedte van de woning in open bebouwing beperkt te worden.	De voorschriften worden als volgt aangevuld: <ul style="list-style-type: none">• De maximale bezetting op de voorgevelbouwlijn bedraagt 3/5 van de perceelsbreedte (gemeten ter hoogte van de voorgevelbouwlijn).
2.1.C. BOUWVOLUME De voorschriften worden bijgestuurd in functie van de huidige isolatienormen ed.	De voorschriften worden als volgt bijgestuurd: <ul style="list-style-type: none">• Kroonlijsthoogte tussen minimum 3,50 m en maximum 6,50 m.• De hoogte van het bijgebouw is maximaal 3,50 m.
3.2. VERHARDINGEN De voorschriften worden bijgestuurd in functie van een eventueel vrijstaand	De voorschriften worden als volgt bijgestuurd: <ul style="list-style-type: none">• Verhardingen in de bouwvrije

<i>bijgebouw (garage) bereikbaar te maken via een oprit in de bouwvrije zijdelingse strook.</i>	<i>zijdelingse strook zijn toegelaten tot tegen de laterale perceelsgrens.</i>
3.3. INRICHTINGSELEMENTEN <i>Om onderhoud van de oudgeklasseerde waterloop 1 aan de achterste perceelsgrens mogelijk te maken, dient een vrije doorgang van 3 m (gemeten vanaf de bovenste rand van de talud) gerespecteerd te worden</i>	<i>De voorschriften worden als volgt aangevuld:</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>Er dient ten opzichte van de waterloop aan de achterste perceelsgrens een afstand van 3 m (gemeten vanaf de bovenste rand van de talud) gerespecteerd te worden. In deze strook zijn geen boven- en ondergrondse constructies, beplantingen, dierenhokken, vijvertjes, ophogingen, ... toegelaten. Afsluitingen binnen deze strook moeten op 0,75 m tot 1 m van de rand van de talud geplaatst worden met een max. hoogte van 1,50 m. Knotbomen mogen op de kruin van de waterloop geplant worden met onderlinge afstand van min. 12 m.</i>
3.4. AFSLUITINGEN <i>Om onderhoud van de oudgeklasseerde waterloop 1 aan de achterste perceelsgrens mogelijk te maken, dient een vrije doorgang van 3 m (gemeten vanaf de bovenste rand van de talud) gerespecteerd te worden.</i> <i>Het betreft 2 open bebouwingen, waardoor een terrasmuur in het verlengde van de gemeenschappelijk zijgevel hier niet van toepassing is.</i>	<i>De voorschriften worden als volgt aangevuld:</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>Afsluitingen binnen de vrije doorgang aan waterloop 1, moeten op 0,75 m tot 1 m van de rand van de talud geplaatst worden met een max. hoogte van 1,50 m.</i> <i>Volgend voorschrift wordt geschrapt:</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>In het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel kan een terrasmuur voorzien worden in gevelsteen. Lengte:</i>

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 5 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 november 2012 om dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“

...

1 Feitelijke en juridische gronden

...

1.1 Planologische voorschriften

- *Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 7 november 1978 goedgekeurd gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren.*
De bouwplaats ligt in 50m woongebied met achterliggend agrarisch gebied.

...

- *Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan*
- *Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.*

...

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De bouwplaats situeert zich ten zuiden van het stadscentrum van Sint-Niklaas, binnen de oksel gevormd door de E17, de westelijke tangent N41 en de N16, Prins Alexanderlaan. Het goed is gelegen langsheen de Kiemerstraat, een zijstraat van de N41, dat gekenmerkt wordt door lintbebouwing ten zuiden van de straat bestaande uit zowel vrijstaande als halfopen ééngezinswoningen op vrij diepe percelen. Het gangbare gabariet telt één tot twee bouwlagen onder zadeldak.

Op de hoek van de Kiemerstraat met de Dendermondsesteenweg bevindt zich de St.-Lutgardkerk. Aan de overzijde van de Dendermondsesteenweg het bedrijventerrein "Industriepark west".

Onderhavig perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 1883m² met een straatbreedte van 32,42m en een maximale diepte ter hoogte van de rechter zijdelingse perceelsgrens van 71m. Langs de linker zijdelingse perceelsgrens loopt een erfdienstbaarheid van overweg naar het achterliggende perceel dat bebouwd is met een landbouwbedrijf in eigendom van de appellant.

Het rechtsaanpalende perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning met aanhorigheden, één bouwlaag hoog onder schilddak. Op het linksaanpalende perceel bevindt zich een open bebouwing van één bouwlaag onder zadeldak. De eigendom zelf is bebouwd met een vrijstaande ééngezinswoning, één bouwlaag onder licht hellend zadeldak.

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van het perceel in 2 loten voor open bebouwing. De bestaande bebouwing wordt integraal gesloopt. De uitweg wordt verplaatst tot tegen de linker perceelsgrens, met een breedte van 4m.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden voorgesteld:

- loten zijn bestemd voor eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen. Functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten met een max. vloeroppervlakte van 100m².
- bouwzone op min. 11,18m van de rooilijn, bouwvrije zijdelingse stroken van min. 3m, ten opzichte van de uitweg bedraagt de bouwvrije zijstrook 2m;
- bouwdiepte gelijkvloers max. 16m, bouwdiepte verdieping max. 12m;
- kroonlijsthoogte tussen 3m en 6m;
- dakhelling tussen 0° en 45°;
- de bouwhoogte van het bijgebouw is max. 3,30m onder plat dak;
- afzonderlijke garages kunnen worden opgericht in de tuinstrook, op min. 20m achter de bouwlijn van de hoofdbouw, max. oppervlakte 40m², max. kroonlijsthoogte 3m, plat dak;
- alle zaken die behoren tot de normale tuinuitrusting zijn toegelaten tot op 2m van de perceelsgrenzen of min. 1m mits akkoord van de achterpalende eigenaar, kroonlijsthoogte max. 3m, dakhelling tussen 0° en 45°, de totale bebouwbare oppervlakte (incl. eventuele garage) in de achtertuin bedraagt 50m².

...

2 Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

2.2 Juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De verkaveling wordt beperkt tot het 50m

woongebied, het achtergelegen agrarisch gebied wordt als de loten 1B en 2B uit de verkaveling gesloten.

Appellant komt in beroep omwille van de voorziene uitweg van 4m breed die te smal zou zijn om het achterliggende landbouwbedrijf te kunnen bereiken.

De aanvrager daarentegen stelt dat volgens de wegcode landbouwvoertuigen niet breder dan 3m mogen zijn en de voorziene uitweg bijgevolg voldoende breed is. Bovendien is er geen enkel spoor van erfdienstbaarheid op het lijdend erf. Voorliggende betwisting betreft een zuiver burgerrechtelijke zaak, welke de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet als determinerend element in de beslissing mag betrekken. Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter en niet onder de bevoegdheid van de deputatie.

Artikel 4.2.22 § 1 van de VCRO stelt dienaangaande "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

Wat wel van belang is, is de vaststelling van appellant dat de gracht ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens niet op het verkavelingsplan staat ingetekend. Op de orthofoto's is duidelijk een gracht van circa 1m breed te zien, op de scheiding met het aanpalende perceel nr. 2343t. Hierdoor bedraagt de werkelijke breedte van de voorziene uitweg maximaal 3,50m i.p.v. de op plan aangeduide 4m.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning stelt:

"art. 3 § 1 4° een liggingsplan op schaal 1:25.000 of groter, met ten minste:

a) de aanduiding van het goed;

b) de aanduiding van de binnen de onmiddellijke omgeving van het terrein voorkomende verkeerswegen, de bestaande buurtwegen, voetwegen en fietsassen, waterwegen en beken;

..."

De aanvraag is bijgevolg foutief en misleidend opgemaakt;

...

Het aanvraagdossier is bijgevolg onvolledig om op een objectieve basis een beoordeling te kunnen geven en dient vooralsnog te worden geweigerd.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onduidelijkheden voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

..."

Na de hoorzitting van 6 november 2011 beslist de verwerende partij op 13 december 2012 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

Feiten en juridische gronden

...

1.1 Planologische voorschriften

– Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 7 november 1978 goedgekeurd gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren.

De bouwplaats ligt in 50m woongebied met achterliggend agrarisch gebied.

...

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

...

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De bouwplaats situeert zich ten zuiden van het stadscentrum van Sint-Niklaas, binnen de oksel gevormd door de E17, de westelijke tangent N41 en de N16, Prins Alexanderlaan. Het goed is gelegen langsheen de Kiemerstraat, een zijstraat van de N41, dat gekenmerkt wordt door lintbebouwing ten zuiden van de straat bestaande uit zowel vrijstaande als halfopen ééngezinswoningen op vrij diepe percelen. Het gangbare gabariet telt één tot twee bouwlagen onder zadeldak.

Op de hoek van de Kiemerstraat met de Dendermondsesteenweg bevindt zich de St.-Lutgardkerk. Aan de overzijde van de Dendermondsesteenweg het bedrijventerrein "Industriepark west".

Onderhavig perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 1883m² met een straatbreedte van 32,42m en een maximale diepte ter hoogte van de rechter zijdelingse perceelsgrens van 71m. Langs de linker zijdelingse perceelsgrens loopt een erfdienstbaarheid van overweg naar het achterliggende perceel dat bebouwd is met een landbouwbedrijf in eigendom van de appellant.

Het rechtsaanpalende perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning met aanhorigheden, één bouwlaag hoog onder schilddak. Op het linksaanpalende perceel bevindt zich een open bebouwing van één bouwlaag onder zadeldak. De eigendom zelf is bebouwd met een vrijstaande ééngezinswoning, één bouwlaag onder licht hellend zadeldak.

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van het perceel in 2 loten voor open bebouwing. De bestaande bebouwing wordt integraal gesloopt. De uitweg wordt verplaatst tot tegen de linker perceelsgrens, met een breedte van 4m.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden voorgesteld:

- loten zijn bestemd voor eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen. Functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten met een max. vloeroppervlakte van 100m².
- bouwzone op min. 11,18m van de rooilijn, bouwvrije zijdelingse stroken van min. 3m, ten opzichte van de uitweg bedraagt de bouwvrije zijstrook 2m;
- bouwdiepte gelijkvloers max. 16m, bouwdiepte verdieping max. 12m;
- kroonlijsthoogte tussen 3m en 6m;
- dakhelling tussen 0° en 45°;
- de bouwhoogte van het bijgebouw is max. 3,30m onder plat dak;
- afzonderlijke garages kunnen worden opgericht in de tuinstrook, op min. 20m achter de bouwlijn van de hoofdbouw, max. oppervlakte 40m², max. kroonlijsthoogte 3m, plat dak;
- alle zaken die behoren tot de normale tuinuitrusting zijn toegelaten tot op 2m van de perceelsgrenzen of min. 1m mits akkoord van de achterpalende eigenaar, kroonlijsthoogte max. 3m, dakhelling tussen 0° en 45°, de totale bebouwbare oppervlakte (incl. eventuele garage) in de achtertuin bedraagt 50m².

...

2. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

2.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De verkaveling wordt beperkt tot het 50m woongebied, het achtergelegen agrarisch gebied wordt als de loten 1B en 2B uit de verkaveling gesloten.

Appellant komt in beroep omwille van de voorziene uitweg van 4 m breed die te smal zou zijn om het achterliggende landbouwbedrijf te kunnen bereiken.

De aanvrager daarentegen stelt dat volgens de wegcode landbouwvoertuigen niet breder dan 3 m mogen zijn en de voorziene uitweg bijgevolg voldoende breed is. Bovendien is er geen enkel spoor van erfdienstbaarheid op het lijdend erf. Voorliggende betwisting betreft een zuiver burgerrechtelijke zaak, welke de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet als determinerend element in de beslissing mag betrekken. Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter en niet onder de bevoegdheid van de deputatie.

Het aanvraagdossier is wel degelijk volledig. De landmeter heeft de scheidingsgracht op zijn plan aangeduid ter hoogte van de linker perceelsgrens vooraan door aanduiding van een stippellijn links en rechts van de scheidingslijn.

Artikel 4.2.22 § 1 van de VCRO stelt dienaangaande "Vergunningen hebben een zakelijke karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

Op de orthofoto's is duidelijk een gracht van circa 1 m breed te zien, op de scheiding met het aangrenzend perceel nr. 2343t. Hierdoor bedraagt de werkelijke breedte van de voorziene uitweg maximaal 3,50m i.p.v. de op plan aangeduide 4 m.

Hieraan kan tegemoet gekomen worden door het opleggen van een beperkte voorwaarde aangaande een minimale vrije breedte van 4 m voor deze ontsluitingsweg, naast de scheidingsgracht ter hoogte van de linker perceelsgrens.

Een dergelijke voorwaarde resulteert erin dat het gebruik van de achterliggende gronden gegarandeerd wordt op een breedte die voldoende is voor de hier ontwikkelde activiteiten.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde verkaveling kadert in hetgeen binnen deze omgeving gangbaar is. De voorgestelde stedenbouwkundige vergunning, bijgestuurd conform de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde, laat de oprichting toe van woningen die de goede plaatselijke aanleg niet zullen verstoren.

2.4 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is, doch dat de verkaveling kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit, en onder de bijkomende voorwaarde dat de weg een vrije bedding dient te hebben van 4 m.

...

3. Besluit

Artikel 1: het beroep ingesteld door mevrouw Jacqueline Meersman, advocaat namens de heer en mevrouw Marc D'Hanis – Christel Van Raemdonck, zijnde derden, wordt ingewilligd.

Verkavelingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- de weg dient een vrije bedding te hebben van 4 m breed
- het advies van de dienst milieu d.d. 26-06-2012 is te volgen;
- het advies van de technische dienst d.d. 31-05-2012 is stipt te volgen;
- het advies van de dienst landbouw en patrimonium d.d. 12-06-2012 is stipt te volgen;
- de bes

taande woning met aanhorigheden moet gesloopt worden voor de loten worden verkocht en/of bebouwd;

- de stedenbouwkundige voorschriften werden aangepast als volgt:

Toelichting	Bindende bepalingen
<p>2.1.B. INPLANTING De aanvraag situeert zich in een landelijke woonomgeving. Om het landelijke karakter te bewaken, dient de voorgevelbreedte van de woning in open bebouwing beperkt te worden.</p>	<p>De voorschriften worden als volgt aangevuld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale bezetting op de voorgevelbouwlijn bedraagt 3/5 van de perceelsbreedte (gemeten ter hoogte van de voorgevelbouwlijn).
<p>2.1.C. BOUWVOLUME De voorschriften worden bijgestuurd in functie van de huidige isolatienormen ed.</p>	<p>De voorschriften worden als volgt bijgestuurd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kroonlijsthoogte tussen minimum 3,50 m en maximum 6,50 m. • De hoogte van het bijgebouw is maximaal 3,50 m.
<p>3.2. VERHARDINGEN De voorschriften worden bijgestuurd in functie van een eventueel vrijstaand bijgebouw (garage) bereikbaar te maken via een oprit in de bouwvrije zijdelingse strook.</p>	<p>De voorschriften worden als volgt bijgestuurd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verhardingen in de bouwvrije zijdelingse strook zijn toegelaten tot tegen de laterale perceelsgrens.
<p>3.3. INRICHTINGSELEMENTEN Om onderhoud van de oudgeklasseerde waterloop 1 aan de achterste perceelsgrens mogelijk te maken, dient een vrije doorgang van 3 m (gemeten vanaf de bovenste rand van de talud) gerespecteerd te worden</p>	<p>De voorschriften worden als volgt aangevuld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er dient ten opzichte van de waterloop aan de achterste perceelsgrens een afstand van 3 m (gemeten vanaf de bovenste rand van de talud) gerespecteerd te worden. In deze strook zijn geen boven- en ondergrondse constructies, beplantingen, dierenhokken, vijvertjes, ophogingen, ... toegelaten. Afsluitingen binnen deze strook moeten op 0,75 m tot 1 m van de rand van de talud geplaatst worden met een max. hoogte van 1,50 m. Knotbomen mogen op de kruin van de waterloop geplant worden met onderlinge afstand van min. 12 m.
<p>3.4. AFSLUITINGEN Om onderhoud van de oudgeklasseerde waterloop 1 aan de achterste perceelsgrens mogelijk te maken, dient een vrije doorgang van 3 m (gemeten vanaf de bovenste rand van de talud) gerespecteerd te worden.</p>	<p>De voorschriften worden als volgt aangevuld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afsluitingen binnen de vrije doorgang aan waterloop 1, moeten op 0,75 m tot 1 m van de rand van de talud geplaatst worden met een max. hoogte van 1,50 m. <p>Volgend voorschrift wordt geschrapt:</p>

Het betreft 2 open bebouwingen, waardoor een terrasmuur in het verlengde van de gemeenschappelijk zijgevel hier niet van toepassing is.	<ul style="list-style-type: none"> In het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel kan een terrasmuur voorzien worden in gevelsteen. Lengte:
---	---

...

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 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:

“ ...

Verzoekers verwijzen naar artikel 4.8.18 VCRO:

...

Gezien de bestreden beslissing verzoekers tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel strekt, vorderen verzoekers de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Verzoekers benadrukken dat de bestreden vergunningsbeslissing geschorst dient te worden nu de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkenen en dat daartoe ernstige middelen zullen worden aangevoerd.

Verzoekers argumenteren dat indien de verkavelingsvergunning wordt uitgevoerd en de beslissing niet wordt geschorst zij a priori in aanvaring zullen komen met de koper van het perceel dat paalt aan de uitweg.

Tevens zal, indien de vergunning niet wordt geschorst, de beslissing ten gronde mogelijks tegenstrijdig zijn met het vonnis van de burgerlijke rechter.

Dat immers op dit moment een procedure hangende is voor de Vrederechter te Sint-Niklaas teneinde de doorgang ten behoeve van de landbouwvoertuigen te verbreden tot 6 meter, de Vrederechter reeds een plaatsbezoek heeft gedaan en de zaak staat om behandeld te worden op 22 april 2013.

Dat het evident is dat indien ten gronde voor de burgerlijke rechter zou beslist worden, al dan niet na het uitputten van alle rechtsmiddelen, dat een doorgang verleend moet worden van 6 meter, de verkavelingsvergunning onuitvoerbaar wordt. Dat indien de vergunning evenwel niet wordt geschorst en uitgevoerd wordt, dit tot bijkomende procedures kan aanleiding geven omwille van het bestaan van 2 tegenstrijdige beslissingen.

Zoals de alleenstaande woning nu getekend staat op het plan zullen de vrachtwagens naar en van het landbouwbedrijf van verzoekers geen doorgang kunnen nemen en, zelfs indien er geen afsluiting wordt geplaatst, raketings langs de muur van de te bouwen alleenstaande woning passeren.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekers beweren bij onmiddellijk tenuitvoerlegging van de verkavelingsvergunning zij in aanvaring zullen komen met de koper van het perceel dat paalt aan de uitweg. Mogelijks zal de beslissing ten gronde strijdig zijn met het vonnis van de burgerlijke rechter. Verder voeren verzoekers aan dat eenmaal de verkavelde loten verkocht en bebouwd zijn, zij afgesloten zullen worden, waardoor de uitweg onvoldoende breed zal zijn. Hun landbouwvoertuigen zullen mogelijks schade aanrichten aan de afsluiting en zelfs aan de nieuw te bouwen alleenstaande woning. Bovendien zal het gebruik van de doorgang door zware landbouwvoertuigen en vrachtwagens het nabuurschap niet ten goede komen.

Deze aangevoerde nadelen zijn echter geen nadelen die rechtstreeks verband houden met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en zijn bovendien op dit ogenblik louter hypothetisch.

Verzoekers stellen tevens dat de opgelegde voorwaarde betreffende het voorzien van een vrije bedding een onduidelijke voorwaarde betreft. Dit betreft evenwel een discussie over de grond van de zaak en is op zich geen nadeel voor verzoekers dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

Volgens verzoekers zal de verkaveling een aanzienlijke impact hebben op hun leefomgeving. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de minimale breedte van 4 meter voor de ontsluitingsweg, naast de scheidingsgracht, voldoende is voor de ontwikkelde activiteiten op de achterliggende gronden. Bovendien stellen verzoekers zelf dat de uitweg op dit moment 4 meter is. Verzoekers exploiteren thans nog steeds hun landbouwbedrijf via de ontsluitingsweg van 4 meter breed en zullen dit in de toekomst kunnen blijven doen. Verzoekers tonen derhalve onvoldoende dat rekening houdend met de bestaande toestand, door de vergunning en de verlegde ontsluitingsweg hun leefomgeving drastisch in de negatieve zin zal worden beïnvloed.

...”

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.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat wanneer de bestreden beslissing niet wordt geschorst, zij in tegenstrijd kan komen met het door de Vrederechter uit te spreken vonnis wanneer hieruit zou blijken dat de doorgang 6 meter moet zijn. Tevens putten de verzoekende partijen hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit het feit dat zij in aanvaring zullen komen met de koper van het perceel dat paalt aan de uitweg. Tot slot zijn de verzoekende partijen van mening dat de vrachtwagens van en naar hun landbouwbedrijf geen doorgang kunnen nemen.

Wat een mogelijke aanvaring met de koper van het perceel palende aan de uitweg betreft, dient de Raad vast te stellen dat dit ingeroepen nadeel louter hypothetisch is. Op dit ogenblik is er nog helemaal geen sprake van een koper van dit perceel noch van een concrete invulling van enig bouwwerk en/of afsluiting op dit perceel. Ook wat de mogelijke onbereikbaarheid van hun achtergelegen landbouwbedrijf betreft, dient de Raad vast te stellen dat dit nadeel in hoofdte van de verzoekende partijen louter hypothetisch is aangezien de verzoekende partijen over een doorgang blijven beschikken.

Wat een mogelijke tegenstrijdigheid tussen het uit te spreken vonnis van de Vrederechter en (de tenuitvoerlegging van) de bestreden beslissing betreft, is de Raad van oordeel dat vermeld nadeel niet rechtstreeks lijkt voort te vloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op zich. De Raad is in dit verband van oordeel dat de belangen van de verzoekende partijen voldoende gewaarborgd middels de behandeling van de vordering tot vernietiging. Wat de door de verzoekende partijen bijgebrachte notariële akte van 24 mei 1945 betreft, dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij hiervan nu slechts kennis heeft kunnen nemen en dit bijgevolg niet heeft kunnen betrekken in haar besluitvorming over de aanvraag. Ook het bestaan van deze

akte bewijst het ernstig en moeilijk te herstellen karakter van het nadeel niet nu dit opnieuw louter een burgerrechtelijk aspect betreft waarover de Raad zich niet vermag uit te spreken.

3.

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 verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen 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. De bijkomende memorie en de notariële akte van 24 mei 1945 wordt toegelaten tot de debatten betreffende de vordering tot schorsing zoals aangegeven in onderdeel III van dit arrest.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. 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 22 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER