

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 november 2017 met nummer RvVb/S/1718/0245
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0668/SA

Verzoekende partij	mevrouw Lucie VERMEULEN vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint Niklaas, Vijfstraten 57 en door advocaat Thierry WALBRECHT met kantoor te 2000 Antwerpen, Frankrijklei 115
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de nv GROEP HUYZENTRUYT vertegenwoordigd door advocaat Jürgen VANPRAET met woonplaatskeuze op het kantoor te 8210 Zedelgem, Spoorwegstraat 11

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 mei 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren van 12 december 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 4 eengezinswoningen (loten 10 t/m 13) op het perceel gelegen te 9230 Wetteren, Eeminckwegel 9-15, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 0671v02.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 augustus 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

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

2.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 7 november 2017.

Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Jürgen VANPRAET voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 30 september 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “bouwen van 4 eengezinswoningen (loten 10 t/m 13)” op het perceel gelegen te 9230 Wetteren, Eeminckwegel 9-15, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 0671v02 .

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Hekkestraat’, goedgekeurd op 26 januari 2006, in een zone voor bebouwing.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘V.886/1’ van 21 december 2015.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 12 december 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,
(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

[...]

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de planologische bepalingen waarmee de aanvraag conform is;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Toezicht en Beheer Wetteren, dat wordt bijgetreden;

Overwegende dat het oprichten van 4 halfopen eengezinswoningen zich integreert in de omgeving qua vormgeving, volume, materiaalgebruik en esthetiek;

Overwegende dat er voldoende lichtinval in de woonentiteiten is voorzien, dat de woningen voldoende ruim zijn opgevat;

Overwegende dat er twee parkeerplaatsen per entiteit zijn op eigen terrein, namelijk onder de carport en op de oprit;

Overwegende dat er voldoende waterbergende capaciteit wordt voorzien;

Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden;

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit de goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren.

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

(...)

Openbaar onderzoek

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het gemotiveerd advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar.

... ”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 20 januari 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 maart 2017 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 maart 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 30 maart 2017 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien in de nodige opslag en infiltratie.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. 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 bouwen van 4 eengezinswoningen.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde 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

a) Ontvankelijkheid

Tijdigheid

Volgens het attest van aanplakking werd de aanvraag kenbaar gemaakt op 21 december 2016. Het beroep dient derhalve blijkens de bekendmaking van de aanvraag uiterlijk te worden ingediend op 20 januari 2017. Het beroep voldoet aan deze vereiste en is aldus tijdig.

Belang en hinder

Appellant stelt onder meer dat zij belang en hinder heeft in de zin dat het project ook wordt ontsloten via haar straat en deze doodlopende weg zal overbelast worden, dat ook de aanblik van het project mindergenot van woning, tuin en leefomgeving zal veroorzaken, dat er ook parkeeroverlast zal worden gecreëerd, dat aldus rechtstreekse of onrechtstreekse hinder zal ontstaan.

Het beroep voldoet derhalve aan de ontvankelijkheidsvereisten.

b) Archeologienota

Volgens appellant heeft de aanvrager zijn aanvraag 'gesaucissioneerd' om zo artificieel onder de grens van 3000 m² aan kadastrale perceelsoppervlakte en onder de 1000m² aan oppervlakte bodemingrepen te vallen en ten dien einde geen archeologienota aan te moeten aanleveren, zoals opgelegd door artikel 5.4.1,3° van het Archeologiedecreet.

Hierover dient gesteld dat de aanvrager op 21 december 2015 een verkavelingsvergunning verkregen heeft, méér dan zes maanden voor de inwerkingtreding van hoofdstuk 5 van het decreet betreffende het onroerend erfgoed en de daarin vervatte verplichting tot het bekomen van een archeologienota voorafgaand aan de indiening van een vergunningsaanvraag. Deze aanvraag tot het bekomen van een verkavelingsvergunning diende dus niet vergezeld te zijn van een archeologienota.

Een verkavelingsvergunning heeft bovendien als finaliteit het opdelen ('saucissioneren' volgens terminologie beroeper) van een stuk grond in percelen met het oog op woningbouw. De 3 voorliggende aanvragen, waarin telkens 4 woningen worden aangevraagd die ruimtelijk bijeen horen, konden door de aanvrager (of diverse aanvragers) ook worden aangevraagd onder de vorm van 12 afzonderlijke aanvragen, namelijk één per bouwlot.

Dat de aanvrager ervoor koos om dit niet te doen en tot groepering per 4 over te gaan doet geen afbreuk aan het feit dat het om afzonderlijke loten (afzonderlijke kadastrale percelen) gaat.

Gelet op de aanwezigheid van de verkavelingsvergunning is er geen reden om de aanvragen erbinnen (in dit geval: de 3 voorliggende en de reeds verkregen vergunningen in het verleden voor de meergezinswoningen en de wegenis) als één groot bouw bouwproject te gaan zien.

Conform art. 5.4.1,3° Onroerend Erfgoeddecreet is het toevoegen van een archeologienota verplicht voor:

“...3° aanvragen waar de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 1000m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3000 m² of meer bedraagt en waarbij de percelen volledig gelegen zijn buiten archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones.”

De nota is derhalve nodig indien de drie geciteerde condities samen voorkomen. Gelet op het feit dat de kadastrale oppervlakte per bouwlot beduidend minder is dan 3000m² en de bodemingreep per kadastraal perceel beduidend minder is dan 1000m² dient geen archeologienota te worden aangeleverd.

Subsidiar kan overigens nog worden opgemerkt dat de oppervlakte over alle loten heen van de 3 aanvragen voor in totaal 12 woningen slechts 2261m² bedraagt.

c) Overeenstemming met het geldende plan

De aanvraag stemt overeen met de beschikkingen van het gedetailleerde geldende verkavelingsplan van 21 december 2015. Zulks wordt ook door appellant niet bestreden.

Appellant meent evenwel dat de aanvraag strijdig is met het RUP ‘Hekkerstraat’, beslist door de Bestendige Deputatie op 26 januari 2006, en meent verder ook dat de aanvraag hieraan eveneens dient te worden getoetst voor wat strenger is dan de verkavelingsvergunning of voor wat niet geregeld is in de verkavelingsvergunning, hij stelt dat desbetreffend de woningen strijdig zijn met de oppervlaktevoorschriften van het RUP, dat deze afwijkingen niet als beperkt kunnen worden aanzien en het gevraagde de visie en strekking van het RUP ondermijnt.

Vooreerst dient de aanvraag aan de verkaveling te worden getoetst, maar er dient evenzeer naar het RUP te worden gekeken voor die zaken die niet in de verkavelingsvoorschriften staan. De verkaveling kan niet afwijken van het RUP door iets wat in het RUP staat niet letterlijk over te nemen. En los daarvan kan het RUP hier aanzien worden als een gedetailleerde veruitwendiging van de goede ruimtelijke ordening waaraan bij omissies in de verkavelings-voorschriften moet getoetst worden.

In bijlage 1 van het RUP wordt een grondgebonden woning als volgt omschreven:

“woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of tuin. Ze staan t.o.v. gestapelde woningen.”

In art. Bd00 van de voorschriften van het RUP wordt voorzien dat grondgebonden woningen een minimale netto vloeroppervlakte van 120m² moeten hebben: “Alle zones hebben als

hoofdbestemming wonen. In nevenbestemming van maximaal 30% is in elke zone kleinhandel, horeca en praktijk- en kantoorruimte mogelijk. Voor het wonen wordt binnen de verschillende zones een typologische differentiatie nagestreefd. De wooneenheden, die niet grondgebonden zijn, variëren van ruime appartementen, over duplexen tot kleinere studio's. Grondgebonden woningen hebben een minimale netto-vloeroppervlakte van 120m²."

Netto-vloeroppervlakte wordt in bijlage 1 van het RUP gedefinieerd als:

"netto-vloeroppervlakte van een woonentiteit: De netto-vloeroppervlakte van een woonentiteit is de som van de oppervlakten van de nuttige gebruiksruimte van de verschillende niveaus van de woongelegenheid (excl. kelder, garages, gemeenschappelijke circulatie, fietsenberging, tuinberging, ...). De vloeroppervlakte ingenomen door muren wordt hier dus niet bij gerekend. Onder schuine daken wordt ook geen rekening gehouden met de vloeroppervlakte op minder dan 1,80m onder het schuine plafond."

In dit geval ligt de bruto vloeroppervlakte op 104m², wat inderdaad wat minder is dan 120m² aan netto oppervlakte. Echter is er geen strijdigheid met het RUP gezien de vermeende afwijking in bewoonbare oppervlakte niet relevant is voor de goede ruimtelijke ordening of een meerwaarde zou betekenen voor het geheel.

Het artikel Bb00. stelt immers onderaan ter afsluiting van deze voorschriften:

"De criteria worden enkel ingevuld indien ze relevant zijn voor de goede ruimtelijke ordening van de zone of een meerwaarde voor het geheel."

In conclusie dient derhalve gesteld dat het gevraagde in deze ook aan de beschikkingen van het RUP voldoet.

Appellant meent ook dat gezien het project volgens hem ook groter is dan 1500m² aan vloeroppervlakte, ook de volgens het RUP vereiste uitgebreide aanvullende nota ontbreekt, dat ook in die zin de aanvraag onvolledig en onontvankelijk is.

De voorschriften van het RUP stellen in art. Avl 1 Modaliteit dat "aan een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een project dat groter is dan 1 500m², meer dan 15 woongelegenheden heeft of een aanzienlijke impact heeft op de omgeving, een uitgebreide aanvullende nota moet worden toegevoegd die een inzicht moet verschaffen in:

- de functie van het project, programma van eisen en architecturaal voorkomen;
- de ruimtelijke kwaliteit van het totale project (in elke uitvoeringsfase) en van elke toegevoegde bouwmassa;
- de relaties van het project met de omgeving (Organisatie van het programma, waarborgen van privacy, beperken van hinder, ...);
- bijzondere aandacht voor een goede ontsluiting, parkeren en interne circulatie.
- een verduidelijking van het ontwerp op basis van een analyse van de bestaande toestand, de relatie van het project tot de potenties en ontwikkelingsmogelijkheden van deze bestaande toestand en de doelstellingen die daarbij vooropgesteld worden;
- een beplantings- en aanlegplan met aanduiding van de concrete aanleg van de open ruimte;"

Dit artikel is niet van toepassing, gezien het 'project' slaat op een bescheiden woning per bouwlot, en per aanvraag de vloeroppervlakte van 1500m² geenszins wordt overschreden noch meer dan 15 woningen worden gevraagd.

Uit het bovenstaande blijkt dat de aanvraag de legaliteitstoetsing doorstaat.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Art 4.3.1.§ 2.VCRO stelt: "De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

(...)

Gezien de aanvraag conform is aan de verkavelingsvoorschriften dewelke in detail de criteria van een goede ruimtelijke ordening weergeven, kan worden besloten dat de aanvraag ook de opportuniteitstoetsing doorstaat.

De beoordeling van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens de voorwaarden gesteld door het college van burgemeester en schepenen.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 mei 2017 ook de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 maart 2017 waarbij aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 4 eengezinswoningen (loten 1 t/m 4) op het perceel gelegen te 9230 Wetteren, Eeminckwegel 24-30, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 0698G 3. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0628/SA.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 mei 2017 ook de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 maart 2017 waarbij aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 4 eengezinswoningen (loten 5 t/m 8) op het perceel gelegen te 9230 Wetteren, Eeminckwegel 16-22, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 0698G 3. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0636/SA.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

Deze exceptie moet slechts onderzocht en beoordeeld worden 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

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt vooreerst dat zij ernstige hinder en nadelen zal lijden als gevolg van de bestreden beslissing. Zij licht toe dat haar woning vooralsnog gelegen is in een rustige buurt aan een doodlopende straat (Eeminckwegel) zonder doorgaand verkeer. Voor de nieuw op te richten bebouwing wordt een ontsluiting voorzien via een verbinding tussen de Hekkerstraat en de Eeminckwegel waardoor er zich een toename van verkeer zal voordoen in de voorlopig rustige buurt waar zij woont.

Het gevolg hiervan is volgens de verzoekende partij geluidshinder, minstens een toename van omgevingsgeluid. Ook zal de parkeerdruk verhogen en verplaatst worden naar de omliggende straten inclusief de straat van de verzoekende partij, gelet op het feit dat er ter hoogte van de op te richten woningen zelf maar weinig parkeergelegenheid wordt voorzien.

De verzoekende partij vreest bovendien visuele hinder als gevolg van het verdwijnen van het aanwezige groen ter hoogte van de bouwplaats dat het groene karakter van de buurt kenmerkt en het feit dat het thans onbebouwd perceel, palend aan haar eigendom zal worden bebouwd met dertien woningen. Zij wijst ook op inkijk in haar woning en tuin vanuit de op te richten woningen.

Verder stelt de verzoekende partij dat de behandeling van de vordering tot vernietiging te laat zal komen om de aangehaalde hinder en nadelen te voorkomen aangezien het terrein van alle groen werd ontdaan, reeds volledig bouwrijp werd gemaakt en de wegenis reeds werd aangelegd zodat de ruwbouw op een zeer korte periode kan worden gerealiseerd. Daarenboven blijkt uit de informatie op de website van de tussenkomende partij dat reeds 8 van de 13 woningen verkocht zijn, zodat het voor zich spreekt dat de werken zullen starten de 36^e dag na de aanplakking van de vergunning.

Tot slot wijst de verzoekende partij op de hoge mate van onwaarschijnlijkheid dat er nog zal worden overgegaan tot herstel in de oorspronkelijke toestand eens de woningen er staan en het gegeven dat het benaastigsten hiervan uiterst moeilijk tot quasi onmogelijk is als aanpalende eigenaar.

2.

De verwerende partij stelt vast dat de verzoekende partij de aangevoerde hoogdringendheid steunt op de vaststelling dat er op de website van de tussenkomende partij reeds woningen staan aangeduid als verkocht. Zij wijst er echter op dat deze website ook vermeldt dat er nog geen stedenbouwkundige vergunning voor het project is.

Vooraf dit laatste doet volgens de verwerende partij uitschijnen dat de tussenkomende partij eerst de procedure bij de Raad zal afwachten.

3.

De tussenkomende partij betwist eveneens het voorhanden zijn van hoogdringendheid, voornamelijk gelet op het feit dat geen hinder of nadelen worden aangevoerd die rechtstreeks voortvloeien uit de bestreden beslissing maar die het gevolg zijn van de bestemming van het gebied op grond van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Hekkerstraat', dan wel dat zij voortvloeien uit de verkavelingsvergunning van 21 december 2015. Noch tegen het voormeld GRUP, noch tegen de verkavelingsvergunning heeft verzoekende partij enig beroep – hetzij administratief hetzij juridisch beroep – ingesteld. Zij meent dan ook dat de verzoekende partij zelf aan de oorzaak ligt van de ingeroepen nadelen en spoed.

De tussenkomende partij wijst er op dat in woongebied een relatief hoge mate van tolerantie mag verwacht worden van bestemmingsgeen hinder, zodat het loutere feit dat er wordt gebouwd op zich niet de hoogdringendheid kan verantwoorden.

Zij is ook van oordeel dat de verzoekende partij de ingeroepen hinder en nadelen ook niet concreet aantoon.

Wat betreft de ingeroepen parkeerproblematiek stelt de tussenkomende partij dat deze kritiek niet alleen onjuist is maar bovendien in wezen kritiek is op de verkavelingsvergunning.

Over de vereiste hoogdringendheid stelt de tussenkomende partij dat niet wordt aangetoond in welk opzicht de uitkomst van de vernietigingsprocedure in het licht van de aangehaalde hinder en nadelen te laat zal komen. Dat de wegenis reeds werd aangelegd en het aanwezige groen geruimd is, is het gevolg van de verkavelingsvergunning van 21 december 2015, en niet van de bestreden beslissing.

Tot slot merkt de tussenkomende partij op dat de loten 1 tot en met 4 niet palen aan het perceel van de verzoekende partij zodat er van enige visuele hinder, inkijk of minwaarde geen sprake kan zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met

de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De bestreden beslissing vergunt de bouw van 4 eengezinswoningen op de loten 10 t/m 13 zoals vergund middels de verkavelingsvergunning 'V.886/1' van 21 december 2015 voor het verkavelen van 13 loten voor eengezinswoningen en 2 loten voor meergezinswoningen.

De verzoekende partij zet uiteen dat zij eigenaar is van het aan de zuidzijde aanpalende perceel ten opzichte van de projectsite waarop de verkaveling wordt gerealiseerd en waarbinnen het voorwerp van de bestreden beslissing gesitueerd is, meer bepaald licht zij toe dat haar woning gelegen is aan de Eeminckwegel, zijnde een *"rustige doodlopende straat (met pijpenkop) zonder enig verkeer"*. Noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij betwist dat de verzoekende partij woont waar zij beweert te wonen.

De verzoekende partij voert volgende nadelige gevolgen aan voor de gevorderde hoogdringende behandeling:

1. De nieuwe verbindingsweg tussen de Hekkerstraat en de Eeminckwegel, die als ontsluitingsweg voor de verkaveling dient, is de oorzaak van het teloorgaan van het rustige karakter van de buurt en zorgt voor een toename van verkeer en omgevingslawaaï;
2. De parkeerdruk in haar woonomgeving zal op hinderlijke wijze toenemen gelet op het gebrek aan parkeerplaatsen in de verkaveling zelf;
3. De bestaande open ruimte zal verdwijnen samen met het aanwezige groen, waardoor de aanblik van haar buurt en straat zal wijzigen en dus ook haar leefomgeving;
4. De vrees voor inkijk vanaf de op te richten woningen in haar woning en tuin.

3.

Het wordt niet betwist dat de bestreden beslissing, die de bouw van 4 eengezinswoningen vergunt, kadert in de realisatie en concrete invulling van de bestemming van de site zoals vastgelegd in het GRUP 'Hekkerstraat' en de inrichting ervan zoals nader vastgelegd in de verkavelingsvergunning van 21 december 2015. De aanleg van de wegenis maakt geen deel uit van het voorwerp van de bestreden beslissing maar zit daarentegen vevat in de verkavelingsvergunning.

De tussenkomende partij merkt in dat verband op dat de verzoekende partij dit GRUP of deze verkaveling niet heeft bestreden via een administratief of juridisch beroep. Ook de beslissing inzake de wegenis werd niet aangevochten. De verzoekende partij betwist deze vaststelling niet.

De realisatie op zich van de in het GRUP 'Hekkerstraat' bepaalde bestemming en de concrete inrichting van het gebied op grond van de verkavelingsvergunning, kunnen in beginsel concrete gevolgen inhouden voor de mobiliteit, privacy, en het verlies van groen in de buurt.

In de mate dat de bestreden beslissing de in het GRUP 'Hekkerstraat' bepaalde bestemming en de in de verkavelingsvergunning op gedetailleerde wijze geregelde inrichting voor de betreffende site concreet realiseert, vinden de nadelen die daaruit voortvloeien hun oorzakelijk verband in het GRUP en de verkaveling en kunnen deze niet meer worden ingeroepen om de hoogdringendheid bij de vordering tot schorsing van de thans bestreden beslissing te verantwoorden.

Slechts in de mate dat de geldende stedenbouwkundige voorschriften een appreciatiemarge laten voor de vergunningverlenende overheid, kunnen de daaruit voortvloeiende hinder en nadelen nog in aanmerking worden genomen. Het is evenwel aan de verzoekende partij om in dat geval aan te tonen om welke voorschriften het gaat en afdoende aannemelijk te maken dat de verwerende partij, in de invulling van de haar door het GRUP en/of de verkavelingsvergunning gebeurlijk gelaten appreciatievrijheid, met de bestreden beslissing nadelen veroorzaakt die niet uitsluitend aan het GRUP of aan de verkaveling(svoorschriften), toegeschreven kunnen worden.

4.

De verzoekende partij voert met betrekking tot de hoogdringendheid in het algemeen verkeers- en parkeerhinder met toenemend omgevingslawaaï aan, visuele hinder en inkijk, het verdwijnen van het bestaande groen in de buurt, en het feit dat het oorspronkelijk onbebouwde aanpalende perceel thans zal worden bebouwd maar zij geeft in haar uiteenzetting niet aan in welk opzicht deze hinder en nadelen te onderscheiden zijn van de loutere gevolgen die inherent zijn aan de bestemming en de inrichting van het gebied op grond van het definitief vastgestelde GRUP 'Hekkerstraat' en de verkaveling van 21 december 2015.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het verkavelingsplan zoals vergund op 21 december 2015 op gedetailleerde wijze de inrichting van de verkaveling regelt met inbegrip van een precieze ordening van de bebouwing op elk lot met aanduiding van de inplanting van de respectievelijke woningen, bijhorende autostaanplaats en tuinzones, alsook de inrichting van het openbaar domein met de verbindingsweg tussen de Hekkerstraat en de Eeminckwegel en de te voorziene groenzones en parkeergelegenheid.

Wat betreft de aangevoerde inkijk in de woning en de tuin, beperkt de verzoekende partij zich tot de vaststelling dat dergelijke hinder mogelijk is *“gelet op de oriëntatie langsheen de nieuwe weg”*. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de loten 10 tot en met 13, anders dan de overige loten, gelegen zijn aan de zijde waar de verkaveling grenst aan het eigendom van de verzoekende partij. Voor zover echter de concrete inrichting van het projectgebied met inbegrip van de precieze inplanting en oriëntatie van de op te richten woningen op de loten 10 tot en met 13 reeds werd vastgelegd in de verkavelingsvergunning van 21 december 2015, toont de verzoekende partij niet aan dat de aangevoerde hinderaspecten in oorzakelijk verband staan met de bestreden beslissing en vreemd zijn aan eventuele hinderaspecten voortvloeiende uit de betrokken verkavelingsvergunning, dewelke zij overigens niet heeft aangevochten.

De klacht over mogelijke inkijk wordt door de verzoekende partij bovendien niet verder toegelicht noch geconcretiseerd zodat ze ook niet in aanmerking kan genomen worden om enige hoogdringendheid te ondersteunen.

In zoverre de verzoekende partij verkeershinder, toename van parkeerdruk en toename van omgevingslawaaï wijt aan de nieuwe verbindingsweg tussen de Hekkerstraat en Eeminckswegel waar zij woont, moet met de tussenkommende partij vastgesteld worden dat deze ingeroepen nadelen hun uitsluitende oorzaak vinden in de verkavelingsvergunning van 21 december 2015.

Het loutere feit dat de verzoekende partij voorhoudt dat de verkaveling onwettig zou zijn, is niet voldoende om opnieuw een appreciatiemarge aan de verwerende partij te verlenen. De vraag of de verkaveling van 21 december 2015 al dan niet onwettig is, betreft bovendien de grond van de zaak en kan niet dienen om de hoogdringendheid te staven.

Eenzelfde vaststelling moet gemaakt worden inzake het verdwijnen van het bestaande groen. De ontruiming van de aanwezige begroeiing vindt immers, zowel voor de aanleg van de wegenis als voor het kavelrijp maken van de site, haar uitsluitende oorzaak in deze verkavelingsvergunning als realisatie van wat in het GRUP voorzien werd. Bovendien moet vastgesteld worden dat een schorsing hier niet meer doelmatig zou zijn aangezien, zoals de verzoekende partij zelf heeft vastgesteld, de ontruiming van de begroeiing reeds is gebeurd, net zoals de aanleg van de wegenis. In zoverre mist de vordering de vereiste hoogdringendheid.

5.

De vaststelling op zich dat het perceel reeds bouwrijp is gemaakt, dat de ruwbouw in een zeer korte periode kan worden gerealiseerd en dat volgens de informatie op de website van de tussenkomende partij reeds 8 van de 13 woningen zijn verkocht, zodat de werken wellicht zeer snel zullen worden aangevat na het verlopen van de voorgeschreven wachtermijn, zijn op zich geen redenen die een schorsing kunnen verantwoorden.

De verzoekende partij overtuigt in haar betoog immers niet dat de door haar ingeroepen nadelen uitsluitend hun oorzaak vinden in de bestreden beslissing. Voor het overige mist haar uiteenzetting concrete elementen om de ingeroepen hinder, en in het bijzonder de inijk, aannemelijk te maken.

Ook de op de zitting van 7 november 2017 ingeroepen nieuwe feitelijkheden, met name de nakende werkzaamheden op lot 9, zijn niet van aard om de hoogdringende behandeling te verantwoorden. De verzoekende partij toont immers niet aan dat deze werkzaamheden, voor zover ze op het terrein al reeds zichtbaar zouden zijn en die de bouw van een meergezinswoning op het oog hebben, niet voldoende concreet in de verkavelingsvergunning voorzien waren zodat er voor de concrete uitwerking nog een appreciatiemarge voor de verwerende partij restte. De verzoekende partij verwoordt bovendien ook geen concrete nadelige gevolgen of hinder van deze werken ten overstaan van haar eigendom.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoonde, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 november 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS