

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0127 van 2 september 2014
in de zaak 1314/0462/SA/3/0430

In zake:

de heer **Pierre LAPORTE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Konstantijn ROELANDT
kantoor houdende te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partijen:*

1. **OCMW BRUSSEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

2. de **gemeente DILBEEK**, vertegenwoordigd door het college van
burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stijn BUTENAERTS
kantoor houdende te 1080 Brussel, Leopold II-laan 180
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 maart 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 16 januari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek van 26 augustus 2013 ontvankelijk verklaard maar verworpen. De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen- de partij

een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in 12 kavels en de aanleg van nieuwe wegenis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 1700 Dilbeek, Kraaienbroekstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 65.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 1 juli 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn ROELANDT die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Janina VANDEBROECK die loco advocaat Dany SOCQUET verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Bert VAN HERREWEGHE die loco advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en advocaat Barbara SPELEERS die loco advocaat Stijn BUTENAERTS verschijnt voor de tweede tussenkomende 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.

III. TUSSENKOMST

1.

Het OCMW BRUSSEL verzoekt met een aangetekende brief van 2 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 juni 2014 de eerste tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Deze tussenkomende partij werd verzocht om de Raad het volledige bewijs dat het bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden te bezorgen. Het gevraagde stuk werd bezorgd met een aangetekende brief van 26 juni 2014. Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingesteld en het verschuldigde rolrecht werd tijdig betaald. De eerste tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en dus een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij is bijgevolg ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing betreft.

2.

De gemeente Dilbeek, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, verzoekt met een aangetekende brief van 2 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 juni 2014 de tweede tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging. De Raad stelt vast dat de tweede tussenkomende partij, hoewel daartoe uitgenodigd met een brief van de griffie van de Raad van 11 juni 2014, het verschuldigde rolrecht op 1 juli 2014 bij het in beraad nemen van de vordering tot schorsing niet heeft betaald, minstens dat de betalingstermijn kennelijk manifest werd overschreden.

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

3.

Voorgaande overwegingen verhinderen niet dat, mede gelet op het principiële voorlopig karakter van de in het kader van de beoordeling van een vordering tot schorsing gedane vaststellingen, de niet-betaling van het verschuldigde rolrecht door de tweede tussenkomende partij bij het in beraad nemen van de vordering tot schorsing tot gevolg heeft dat de tussenkomst onontvankelijk is voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft en dat derhalve geen rekening kan gehouden worden met het standpunt van de tweede tussenkomende partij bij de beoordeling ervan. De tweede tussenkomende partij kon op de openbare zitting van 1 juli 2014 immers geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aangaande de niet-betaling van het rolrecht geven.

IV. FEITEN

Op 14 maart 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de tweede tussenkomende partij, na eerdere weigeringen op respectievelijk 13 maart 1997, 28 maart 2000 en 22 oktober 2004 en een intrekking van de op 11 oktober 2012 ingediende verkavelingsaanvraag, opnieuw een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor "*Dilbeek - Kraaienbroekstraat*".

De aanvraag omvat de gedeeltelijke verkaveling van het betrokken terrein in 12 woonkavels voor eengezinswoningen in open bebouwing (lot 1 tot en met 12) en het aanleggen van nieuwe wegenis (lot 13). Deze wegenis bestaat uit twee doodlopende straten (type "pijpekop"), telkens met zes kavels met drie aan elke zijde, die zullen aantakken op de Kraaienbroekstraat.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels gelegen in agrarisch gebied. De gevraagde verkaveling is beperkt tot het gedeelte gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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 april 2013 tot en met 5 mei 2013, worden drie bezwaarschriften, waaronder een van de verzoekende partij, ingediend.

De gemeenteraad van de tweede tussenkomende partij keurt op 25 juni 2013 het voorgestelde tracé van de nieuwe wegenis, zijnde de aanleg van twee doodlopende straten aantakkend op de Kraaienbroekstraat, goed.

Het college van burgemeester en schepenen van de tweede tussenkomende partij verleent op 26 augustus 2013 een verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Watertoets

- Het voorliggend project is volgens de watertoetskaart van Vlaanderen niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. Door de toename van de verharde en bebouwde oppervlakte zal de infiltratie van het hemelwater in de bodem wel plaatselijk verhinderd worden, wat gevolgen zal hebben op het watersysteem. Om deze gevolgen te beperken, zullen de gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten en het hergebruik van hemelwater moeten worden nageleefd bij het bouwen van de woningen. Van het verkavelingsproject wordt ook gebruik gemaakt om via een interventieproject van de TMVW riolering (RWA/DWA) in de Kraaienbroekstraat aan te leggen, wat een gunstig effect zal hebben op de afwatering van het gebied. Voor het geval deze maatregelen niet voldoende effect zouden hebben, moeten volgende richtlijnen uit het advies d.d. 16 januari 2013 van Water-link worden nageleefd om eventuele lokale problemen van wateroverlast te vermijden:

- Het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden.*
- Kelderaansluitingen dienen beveiligd te worden tegen terugslag.*
- De overlopen van regenwaterputten dienen beveiligd te worden tegen terugslag. Deze terugslagklep behoort tot de private installatie en voorkomt dat bij regenweer vervuild regenwater terugsteekt in de regenwaterput.*
- Kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden.*
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water.*
- De aanleg van ondoorlatende verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

Externe adviezen

- De gemeentelijke sector grondgebied bracht op 26 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

◦ In verband met dit dossier moet ik u meedelen dat dit dossier het voorontwerp uitmaakte van een aantal besprekingen met de ontwerper Talboom, onze rioolbeheerder TMVW/Aqua Rio en de heer De Latthauwer vanwege de verkavelaar OCMW Brussel.

◦ Ik ben dan ook de mening toegedaan om de ingediende plannen gunstig te moeten adviseren daar deze gelijklopend met de aanleg van de Kraaienbroekstraat in één aanneming zullen worden gerealiseerd waarbij iedere partij zijn aandeel in de kosten zal dragen.

- De brandweer bracht op 20 november 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit (zie brandweerverslag in de bijlage).

- Er werd advies gevraagd aan de nutsmaatschappijen (zie adviezen in bijlage)

Het openbaar onderzoek

...

- Standpunt van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot de ingediende bezwaren:

° De drie individuele bezwaarschriften omtrent de water- en modderoverlast worden niet gevolgd. De percelen van de drie bezwaarindieners palen niet rechtstreeks aan de verkaveling. Het probleem van water- en modderoverlast is het gevolg van erosie op de naastliggende akker en niet van de bebouwingsgraad in de omgeving. In het project worden ook de nodige maatregelen getroffen of opgelegd om het risico op waterlast te beperken (zie hoofdstuk Watertoets).

° De petitie wordt niet gevolgd. Er wordt verwezen naar vorige beslissingen zonder het bezwaarschrift grondig te motiveren. De huidige aanvraag verschilt echter van de vorige, geweigerde aanvragen. Een nieuwe beoordeling dringt zich dus op. In het bezwaarschrift worden de bedenkingen van de buurtbewoners niet onderbouwd. Een bezwaarschrift moet echter afdoende gemotiveerd worden om in rekening te kunnen worden genomen.

Richtlijnen en omzendbrieven

- De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgevestigingsplannen en gewestplannen, meermaals gewijzigd, is van toepassing op de aanvraag.

Historiek

- In het verleden werden reeds verschillende verkavelingsaanvragen voor het terrein ingediend. De drie aanvragen werd respectievelijk op 13 maart 1997 (ref. 874.2/95/1/057), 28 maart 2000 (ref. 874.2/98/1/019) en 22 oktober 2004 (ref. 874.2/04/1/022) geweigerd. Een vierde, identiek aan de huidige aanvraag werd op 11 oktober 2012 (ref. 874.2/12/1/040) ingediend, maar vervolgens weer ingetrokken door de aanvrager.

- Het dossier werd voor de laatste maal met Ruimte Vlaanderen, afdeling Vlaams-Brabant besproken op het driepartijenoverleg van 26 februari 2013.

Nieuw aan te leggen wegenis

- De gemeenteraad keurde in zitting van 25 juni het tracé van de nieuw aan te leggen wegenis goed. Tijdens diezelfde zitting keurde de gemeenteraad het uitvoeringsdossier voor de wegenis- en rioleringswerken in de Kraaienbroekstraat te Dilbeek, opgemaakt door het Studiebureau bvba Talboom goed. De opdracht wordt gegund via de procedure van openbare aanbesteding. De totale uitgave van € 454.181,70 excl. wordt als volgt verdeeld:

- OCMW Brussel: € 312.261,23 excl. btw

- Colombie (een andere verkavelaar in de Kraaienbroekstraat): € 25.883,65 excl. btw

- TMVW/AquaRio: € 116.036,83 excl. btw;

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

- De aanvraag tot verkavelingsvergunning voorziet de realisatie van 12 bouwloten en de aanleg van nieuwe wegenis. De bouwloten zijn bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen en hebben een oppervlakte die varieert tussen de 5a 47ca en de 11a 84ca. De loten hebben een bebouwbare oppervlakte van 12 m x 15 m. De kroonlijsthoogte van de woningen zal tussen de 3,5 m en 6 m bedragen. De dakvorm zal vrij te kiezen zijn. De nieuwe wegenis zal worden aangelegd onder de vorm van twee doodlopende straten (type pijpenkop) die zullen aantakken op de Kraaienbroekstraat. De grond, gelegen binnen de nieuwe rooilijn, zal na uitvoering van de wegenwerken kosteloos worden afgestaan aan de gemeente. Aan het project is eveneens de aanleg van riolering in de Kraaienbroekstraat en de, heraanleg van deze straat gekoppeld. Het

terrein situeert zich in een residentiële omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen (voornamelijk in open verband).

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

° Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikels 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

° De bestemming eengezinswoning past in de omgeving. De verkaveling heeft een bouwdichtheid (ca. 11,34 wo/ha) die ongeveer overeenkomt met de gemiddelde bouwdichtheid van de omgeving.

° De woningen worden ingeplant op voldoende afstand achter de nieuwe rooilijn van de Kraaienbroekstraat (5 m), waardoor de woningen zich in het straatbeeld zullen integreren.

° De woningen worden ingeplant op voldoende afstand (min. 10 m) van de tuinzones van de woningen in de Sterrenlaan. De verkaveling zal hierdoor geen hinder inzake privacy en lichtinval veroorzaken t.a.v. deze woningen.

° De voorziene inplantingszones zijn voldoende groot voor het kunnen bouwen van kwaliteitsvolle eengezinswoningen.

° De loten beschikken met uitzondering van de loten 5, 8 en 11 over een voldoende ruime tuinzone. De tuinzone van deze loten bedraagt immers minder dan 10 m, wat de algemeen vereiste minimale diepte van een tuinzone is. De bouwdiepte op deze loten moet dan ook beperkt worden, zodat de diepte van de achtertuin kan verruimd worden tot 10 m.

° Om enige eenvormigheid in het straatbeeld te bekomen, moet de voorgevels van de woningen (voor wat de hoekpercelen betreft) gericht worden naar de twee nieuwe aangelegde doodlopende pijpenkoppen.

° Het ingediend project is verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Algemene conclusie

- Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord mits naleving van de gestelde voorwaarden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26 AUGUSTUS 2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is de volgende voorwaarden na te leven:

° **De verkavelaar stort aan de gemeente een sociale bijdrage van €178.892,08 ter uitvoering van de sociale last en de last bescheiden woonaanbod.**

° **De verkavelaar stort aan de gemeente een bijdrage van € 312.261,23 excl. btw ter realisatie van de wegenis- en rioleringswerken.**

° **De voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt aangevuld/aangepast:**

*** De diepte van de achtertuinen moet minimaal 10 m bedragen. De op plan voorziene bouwdiepte van de loten 5, 8 en 11 moet dan ook beperkt worden.**

*** De dakvorm is vrij te kiezen. Bij hellende daken mag de dakhelling maximaal 45° bedragen.**

*** De voorgevels van de woningen moeten (voor wat de hoekpercelen betreft) gericht worden naar de twee nieuwe aangelegde doodlopende pijpenkoppen. In**

de voortuinstrook langsheen de bestaande wegenis van de Kraaienbroekstraat mogen geen opritten of parkeerplaatsen worden aangelegd. In deze strook mogen ook geen bijgebouwen worden opgericht.

** Het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden.*

** Kelderaansluitingen dienen beveiligd te worden tegen terugslag.*

** De overlopen van regenwaterputten dienen beveiligd te worden tegen terugslag. Deze terugslagklep behoort tot de private installatie en voorkomt dat bij regenweer vervuild regenwater terugsteekt in de regenwaterput.*

** Kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden.*

** De aanleg van ondoorlatende verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

° Het tracé van de wegenis wordt uitgevoerd volgens het door de gemeenteraad goedgekeurd plan.

° De grond gelegen binnen de nieuwe rooilijn wordt gratis aan de gemeente afgestaan. Voor dit perceel grond wordt er door en op kosten van de verkavelaar een metingplan opgesteld. De grondafstand mag bij sterkmaking opgenomen worden in de verkavelingakte. De instrumenterende notaris zal een afschrift van de geregistreerde verkavelingakte (met aangehecht metingplan) naar de gemeente verzenden binnen de maand na het verlijden ervan.

° Het gemeentelijk reglement inzake de aanleg van het rioleringsnet in verkavelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 23 december 2008, moet worden nageleefd.

° De nutsvoorzieningen moeten aangelegd worden door en op kosten van de verkavelaar, volgens de voorwaarden van de nutsmaatschappijen en in overleg met de gemeentelijke sector grondgebied.

° De verkavelaar handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven. Wat betreft de aanleg van het aardgas- en elektriciteitsnet, heeft de verkavelaar de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iveriek strikt na te leven. Deze reglementen zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder via www.iverlek.be.

° De aansluiting op de openbare riolering moet uitgevoerd worden volgens het gemeentelijk algemeen reglement van 25 november 2008 inzake de rioolaansluitingen door de TMVW. De verkavelaar volgt zowel het advies van de TWVW als van de gemeentelijke sector grondgebied voor wat betreft de aansluiting op de openbare riolering.

° De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten en het hergebruik van hemelwater worden nageleefd.

... ”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 11 oktober 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In graad van administratief beroep wordt vastgesteld dat in eerste administratieve aanleg twee verplichte adviezen niet werden gevraagd.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 11 december 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed brengt op 16 december 2013 het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

“
...

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft boven vermelde adviesaanvraag ontvangen op 5 december 2013. Overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), beschikt Onroerend Erfgoed over een periode van 30 dagen om advies te geven, een termijn die ingaat de dag na ontvangst van deze adviesaanvraag.

ONDERZOEK.

Artikel 4.3.1, §2,1° van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt immers deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden zijn aanvragen in het kader van de reguliere procedure onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO artikel 4.7.16, §1 en het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Het uitgangsprincipe van de archeologische erfgoedzorg wordt beschreven in artikel 4, §2 van het decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 gewijzigd bij decreten van 18 mei 1999, 28 februari 2003, 10 maart 2006, 27 maart 2009 en 18 november 2011 (archeologiedecreet): “de eigenaar en de gebruiker zijn ertoe gehouden de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden”. Gelet op deze algemene zorgplicht kan de bouwheer kiezen voor een maximaal behoud in situ van het archeologisch patrimonium.

AFWEGING.

De aanvraag is gelegen in op een terrein met gunstige bodemkundige omstandigheden, een gunstige topografische ligging en archeologische potenties in de nabije omgeving.

In voorliggende verkavelingsvergunningsaanvraag is door de ontwikkelaar niet aangegeven dat de te ontwikkelen terreinen gelegen zijn in een reeds verstoorde zone. Het Agentschap Onroerend Erfgoed is dan ook van oordeel dat het terrein nog niet geroerd is en dus archeologisch erfgoed kan bevatten.

Overwegende de boven vermelde argumenten wordt de aanvraag gunstig met voorwaarden geadviseerd:

1. Voorafgaand aan de realisatie van het project dient het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.
2. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat er voorafgaand aan de werken op het terrein groefsluven dienen te worden gegraven waarbij 12,5% van het terrein wordt open gelegd.
3. De prospectie met ingreep in de bodem dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent ondermeer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd door en onder leiding van een archeoloog.

De archeoloog vraagt hiertoe een prospectievergunning aan bij het Agentschap (Onroerend Erfgoed Brussel, Backoffice beheer, Koning Albert-II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het Agentschap Onroerend Erfgoed (zie hoofding) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.

- 4. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na het afronden van het onderzoek aan het Agentschap Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan het Agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen.*
- 5. Indien wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of het behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd en financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.”*

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 december 2013 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen buiten het toepassingsgebied van de geldende verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het

hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen.

Van het verkavelingsproject wordt ook gebruik gemaakt om via een interventieproject van de TMVW riolering (RWA/DWA) in de Kraaienbroekstraat aan te leggen, wat een gunstig effect zal hebben op de afwatering van het gebied. Daarnaast moeten volgende richtlijnen uit het advies Waterlink van 16 januari 2013 worden nageleefd om eventuele lokale problemen van wateroverlast te vermijden:

- het niveau van de benedenverdieping dient minstens 20cm boven het maaiveld aangelegd worden;*
- de overlopen van regenwaterputten dienen beveiligd te worden tegen terugslag. Deze terugslagklep behoort tot de private installatie en voorkomt dat bij regenweer vervuild regenwater terugloopt in de regenwaterput;*
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;*
- de aanleg van ondoorlatende verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

Gezien het project aanleg van nieuwe wegenis omvat, moest een verplicht advies gevraagd worden aan VMM. Aangezien dit advies door de gemeente Dilbeek niet werd opgevraagd, werd alsnog een advies gevraagd tijdens de beroepsprocedure. De VMM bracht op 11 december 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginnelen van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot het aspect grondwater indien rekening wordt gehouden met de volgende voorwaarden:

- voor de dimensionering van de hemelwaterafvoer van de wegenis dient minstens voldaan te worden aan de dimensioneringscriteria van de GSV.*

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginnelen van het decreet integraal waterbeleid:

- we raden aan om in het ontwerp maximaal in te zetten op infiltratie, door bijvoorbeeld de aanleg van verlaagde bermen langs de wegenis en/of grachten;*
- voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II);*
- de lozing van het bronbemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 §5 van Vlarem II;*
- de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen.*

Tijdens het openbaar onderzoek werden verschillende bezwaarschriften ingediend handelend over een water- en modderprobleem. De percelen van deze bezwaarindieners zijn allemaal gelegen langs de Luchtlaan. Inzake dit waterprobleem werden bijkomende inlichtingen gevraagd aan de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Uit de bespreking is gebleken dat er op het voorliggend perceel geen probleem gekend is inzake erosie of waterafstroming naar omliggende percelen. De akkerlanden ten oosten van de Luchtlaan zijn wel gekend als zones met een erosieprobleem en de akkerlanden ten zuiden van de luchtlaan kennen een waterafstroming in oostelijke richting, waarvan de kop van de Luchtlaan eventueel last kan ondervinden. Hieruit blijkt dat de water- en modderoverlast in de Luchtlaan waarschijnlijk afkomstig is van de omliggende

akkerlanden, maar dat de ontwikkeling van het voorliggend perceel geen impact heeft op dit probleem. Het gedeelte van het perceel grenzend aan de achtertuinen van de woningen langs de Luchtlaan, dat eventueel een bufferend vermogen heeft, wordt ook niet bebouwd of verhard.

Uit het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij en de bijkomende inlichtingen van de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant blijkt dat, indien de voorwaarden strikt worden nageleefd, in alle redelijkheid kan verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Artikel 4.2.17.§2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat: "Indien de verkavelingsaanvraag wegens werken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag. De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn."

De gemeenteraad van Dilbeek keurde op 25 juni 2013 het tracé van de nieuwe weg goed.

d) Er stelt zich in het voorliggend dossier echter een procedureel probleem met buurtweg nr. 32, meer bepaald met betrekking tot de verbreding van de Kraaienbroekstraat. Op het plan wordt deze buurtweg voorgesteld met een breedte van 3.30m en beoogt de voorliggende aanvraag de verbreding tot 7m, waarbij een strook van het voorliggend perceel gratis wordt afgestaan aan de gemeente Dilbeek.

De ontworpen infrastructuurwerken betekenen wel degelijk een wijziging van de betrokken buurtweg, namelijk een verbreding. Elke wijziging van een buurtweg moet evenwel eerst aan de daartoe geëigende procedure onderworpen worden. De artikelen 27 tot en met 29 van de Wet op de Buurtwegen van 10 april 1841 bepalen de procedures die gevolgd moeten worden bij de aanleg, de wijziging en de afschaffing van een buurtweg. Deze procedures moeten ook worden gevolgd in het kader van een verkavelingsvergunning. Buurtwegen kunnen slechts afgeschaft of gewijzigd worden na het doorlopen van de procedure voorzien in de wet op de buurtwegen, zodat deze procedure in principe moet zijn doorlopen vooraleer een vergunning kan worden toegekend voor een verkaveling die afbreuk doet aan een bestaande buurtweg. Artikel 4.2.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt ook dat een voorwaarde de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk mag maken van een bijkomende beoordeling van de overheid.

Zo oordeelde ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen in haar arrest van 29 oktober 2013 (rolnr. 1011/0109/A18/0086), waarbij de provincie optrad als verwerende partij, dat de beslissing omtrent de aanleg, afschaffing of wijziging van een buurtweg moet worden genomen vooraleer de vergunningverlenende overheid beslist over de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning die de afschaffing of wijziging van een buurtweg inhoudt.

e) De omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011 inzake de milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België) omvat nadere richtlijnen inzake het toepassingsgebied van de MER-plicht. Deze omzendbrief is er

gekomen nadat het project-MER-besluit van 10 december 2004 ten gevolge van dit arrest buiten toepassing is gesteld. Dit om reden dat lacunes werden vastgesteld. Het Hof van Justitie was van oordeel dat bij het hanteren van drempelwaarden tot verplichte MER-rapportage voorbij werd gegaan aan andere factoren (omgevingsfactoren, intrinsieke potentiële milieubelasting). De verkavelingsaanvraag werd ontvangen op 14 maart 2013 en volledig bevonden op 29 maart 2013. Op het moment van het indienen van de aanvraag was het aangepaste MER-besluit nog niet van kracht (vanaf 29 april 2013) en geldt de omzendbrief LNE 2011/1 als richtsnoer. De opmaak van een project-MER-screeningsnota bij de aanvraag was eveneens nog niet verplicht.

In deze omzendbrief wordt in eerste instantie verwezen naar bijlage I en bijlage II van het Project-MERbesluit. Daar wordt gesteld dat voor stadsontwikkelingsprojecten met 1000 of meer woongelegenheden een door de dienst Milieueffectrapportage van de Vlaamse overheid goedgekeurd milieueffectrapport of een door de dienst Milieueffectrapportage van de Vlaamse overheid opgestelde ontheffingsbeslissing deel moet uitmaken van de vergunningsaanvraag. Voorliggend betreft een stadsontwikkelingsproject, maar met minder dan 1000 woningen. De aanvraag kan dus niet gecategoriseerd worden onder bijlage I of bijlage II van het Project-MER-besluit en er dient dus geen project-MER opgemaakt te worden.

De aanvraag betreft een stadsontwikkelingsproject en valt wel onder het toepassingsgebied van de omzendbrief. Dit wil zeggen dat de vergunningverlenende overheid in haar motivering over de vergunningsaanvraag moet laten blijken dat het project gescreend is door middel van toetsing aan de relevante criteria van bijlage II van het DABM en dat uit deze screening kan geconcludeerd worden dat voor het project geen milieueffectenrapport moest opgemaakt worden.

Een screening zoals vermeld in deze omzendbrief houdt in dat voor het concrete project nagegaan wordt of het, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Als uit de screening voor het concrete project blijkt dat er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, moet de vergunningsaanvrager een milieueffectrapport opmaken.

f) Volgens het geoloket van de VMM zijn er in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit, aangezien er geen overschrijdingen zijn van de belangrijkste parameters voor lucht (NO₂, PM₁₀). Het projectgebied sluit aan op bij andere woningen in woongebied en in de nabijheid van het centrum van Dilbeek. Tijdens de duur van de bouwphase kunnen emissies inzake geluid en/of trilling voorkomen. Deze hinder heeft echter een tijdelijk karakter en kan niet als onaanvaardbare hinder beschouwd worden. De huidige luchtkwaliteit is goed waardoor er geen aanzienlijke effecten op gezondheid te verwachten zijn. Langs de nieuwe wegen in de wijk kan een beperkte vorm van straatverlichting verwacht worden. Deze beperkte verlichting zal evenmin leiden tot aanzienlijke milieueffecten.

De woningen dienen te voldoen aan de provinciale verordening inzake hemelwater. Het principe van hergebruik, infiltratie, bufferen en vertraagd afvoeren dient gerespecteerd te worden. Daarnaast zal het publieke domein zoveel mogelijk onverhard worden ingericht, kan het water maximaal infiltreren en dient de code van goede praktijk voor de aanleg van rioleringsstelsels gerespecteerd worden. Het aantal bijkomende verhardingen naast de bebouwde oppervlakte van de woning wordt beperkt tot maximaal 30m² per woning, exclusief de opritten van de garages. De woningen zullen in de toekomst huishoudelijk

afvalwater lozen op het nog aan te leggen rioleringsstelsel in de Kraaienbroekstraat. Er wordt voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel.

De verkaveling laat beperkte ondergrondse constructies toe. Hiervoor kan in bepaalde gevallen een tijdelijke bemaling nodig zijn. De verkaveling zal gefaseerd ontwikkeld worden waardoor de bouwfase gespreid in de tijd zal verlopen voor de verschillende kavels. Gezien de beperkte omvang van ondergrondse constructies kan besloten worden dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn. Het voorliggend perceel heeft geen uitzonderlijke landschappelijke waarde en er dient geen ontbossing te gebeuren.

Uit bovenstaande analyse en uit de bespreking met betrekking tot de mobiliteit en de waterhuishouding blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn gezien de aard, de ligging en de beperkte omvang van de potentiële effecten. Evenmin zal cumulatie met andere projecten in de buurt tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

g) De aanvraag voorziet in de realisatie van twaalf kavels en de aanleg van nieuwe wegenis. De nieuwe wegenis zal worden aangelegd onder de vorm van twee doodlopende straten, type pijpenkop, die zullen aantakken op de Kraaienbroekstraat. Langs elke pijpenkop worden zes percelen gegroepeerd, drie aan elke zijde van de straat. Dit eerder stereotype verkavelingsontwerp kan zich inpassen in de plaatselijke ruimtelijke ordening.

Het voorliggend verkavelingsproject met 12 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen is stedenbouwkundig verantwoord. Met dit project zou een woningdichtheid op perceelsniveau van 11.5 woningen/ha gerealiseerd worden. De verdichting die met dit project beoogd wordt is zeker niet overdreven binnen het landelijk woongebied. Ter vergelijking, de woningdichtheid aan de overzijde van de Kraaienbroekstraat bedraagt ca. 11.3 woningen/ha.

De ontworpen kavels passen eveneens met een gemiddelde oppervlakte van 7a 67ca binnen de bestaande structuur van de omliggende verkavelingen. De kleinste kavel heeft een oppervlakte van 5a 47ca, de grootste kavel is 11 a 84ca groot, dit zorgt voor de nodige variatie in perceelsgrootte binnen de betrokken verkaveling. De ruimere kavels zijn gelegen op het einde van de pijpenkoppen. Gezien deze percelen grenzen aan de tuinen van de woningen gelegen aan de Sterrenlaan, werd aan de zijde van deze tuinen voldoende afstand gehouden om de privacy te verzekeren, waardoor deze percelen ruimer zijn dan de andere. De twaalf beoogde kavels zijn dus voldoende ruim, gelijkwaardig en aanvaardbaar binnen het bestaande bebouwde weefsel van de onmiddellijke omgeving.

h) Daarnaast zijn de 12 ontworpen kavels ook stedenbouwkundig-technisch verantwoord. De bouwzones zijn voldoende groot met een breedte van ongeveer 12m en een maximale bouwdiepte van 15m op de benedenverdieping. De bouwvrije stroken van minimum 3m zijn ruimtelijk aanvaardbaar en voldoende binnen de bestaande bebouwde omgeving. De kavels 3, 4, 9 en 10 grenzen aan de tuinen van de percelen gelegen langs de Sterrelaan. Hier wordt een afstand van minimum 11m ten opzichte van de perceelsgrens aangehouden, waardoor de privacy op zowel de nieuwe als de bestaande kavels verzekerd is. De kavels 1, 6, 7 en 12 grenzen aan de Kraaienbroekstraat. Ook hier wordt een bredere bouwvrije strook van ongeveer 5m gehanteerd, wat zorgt voor voldoende openheid en privacy. Bijkomend legde de gemeente Dilbeek als voorwaarde op dat de voorgevels van de woningen, voor wat de hoekpercelen betreft, moeten gericht worden naar de twee nieuwe aangelegde doodlopende pijpenkoppen. In de

voortuinstrook langsheen de bestaande wegenis van de Kraaienbroekstraat mogen geen opritten of parkeerplaatsen worden aangelegd. In deze strook mogen geen bijgebouwen worden opgericht.

De beschikbare tuinzones zijn $\pm 12.00\text{m}$ diep, wat zeker voldoende is binnen de betrokken woonomgeving. De voorgestelde inplanting van de bouwzones op 5m of 7m van de voorste perceelsgrens is eveneens ruimtelijk aanvaardbaar. Wat betreft kavel 2, 5, 8 en 11, is de tuinzone echter minder diep, namelijk ongeveer 8m, wat ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Om voldoende openheid te garanderen, legt de gemeente Dilbeek als voorwaarde op dat de diepte van de achtertuinen minimaal 10m moet bedragen.

Uit de voorgaande beschouwingen, blijkt dat het voorliggende verkavelingsontwerp, indien de bijkomende voorwaarden strikt worden nageleefd, verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

i) De verkavelingsvoorschriften bepalen dat de kroonlijsthoogte minimum 3.5m en maximum 6m moet bedragen. Aangezien in de omliggende straten ook woningen met zowel één als twee bouwlagen voorkomen, zullen de nieuwe woningen zich integreren in de bestaande bebouwde omgeving. Volgende de verkavelingsvoorschriften is de dakvorm vrij te kiezen. Aangezien in de omliggende straten uitsluitend woningen afgewerkt met een hellend dak voorkomen, wordt als voorwaarde opgelegd dat de woningen moeten afgewerkt worden met een hellend dak met minstens twee dakvlakken met een helling tussen 25° en 45° .

j) De beroepsindiener haalt in zijn beroepschrift aan dat het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften na het openbaar onderzoek niet mogelijk is, aangezien de formaliteit van het openbaar onderzoek dan wordt miskend.

Artikel 4.2.19 VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning. Deze voorwaarden moeten voldoende precies zijn, in redelijke verhouding staan tot de vergunde handelingen, door enig toedoen van de aanvrager verwezenlijkt kunnen worden, en mogen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan dus voorwaarden verbinden aan een vergunning in zoverre de voorwaarden betrekking hebben op en beperkte aanpassing van de plannen en het dus gaat over bijkomstige zaken. Het aanpassen van de bouwdiepte, dakvorm en opleggen dat de woningen allemaal naar de nieuwe wegenis moeten georiënteerd worden, zijn geen essentiële planaanpassingen en geven dan ook geen aanleiding tot een nieuw openbaar onderzoek.

k) De beroepsindiener haalt aan dat het inplanten van 12 nieuwe loten een aanzienlijke vermeerdering van het autoverkeer zal uitlokken en dat de Kraaienbroekstraat niet voorzien is op bijkomend verkeer. De kavels zijn enkel bestemd voor eengezinswoningen. In de verkavelingsvoorschriften wordt bijkomend een nevenbestemming toegelaten, die maximum de helft van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag innemen.

De verkaveling maakt deel uit van een residentiële buurt en is gelegen aan de Kraaienbroekstraat. De Kraaienbroekstraat is ongeveer 4m breed en slechts langs één zijde toegankelijk. De straat wordt ter hoogte van de aanvraag verbreed door gratis grondafstand aan de gemeente. De toegang tot de straat kan echter niet verbreed worden, aangezien het naastliggend perceel geen eigendom is van de aanvrager. Deze smallere doorgang van 4m strekt zich over lengte van slechts 20m uit en het betreft een

recht stuk, zonder bochten. De zichtbaarheid is dus voldoende om een wagen te zien aankomen en aan beide zijden is er voldoende ruimte om op een veilige manier even halt te houden. De 12 bijkomende kavels voor eengezinswoningen en het daarbij horende verkeer is dan ook verantwoord en zal weinig hinder veroorzaken. Ook de veiligheid van de omgeving en de bewoners zal niet in het gedrang komen. Het toelaten van een nevenfunctie zoals handel, horeca, vrij beroep zal echter wel een bijkomende verkeers- en parkeerdruk creëren en is daarom hier niet wenselijk. Om bovenvermelde redenen worden nevenfuncties niet toegelaten.

De brandweer gaf ook een voorwaardelijk gunstig advies inzake de wegenis. Het ontwerp van de wegenis voldoet aan de voorwaarden inzake de aanleg van wegverhardingen zoals uitgetekend in het verslag.

l) Gezien de omvang van het project moest een verplicht advies gevraagd worden aan Onroerend Erfgoed. Dit advies werd door de gemeente Dilbeek niet opgevraagd, dus werd alsnog een advies gevraagd tijdens de beroepsprocedure. Onroerend Erfgoed stelt dat de kans op vondsten reëel is, wat leidde tot de voorwaarde bij het advies om op kosten van de verkavelaar een archeologische prospectus met ingreep op de bodem op te leggen. Verdere voorwaarden leggen uit op welke wijze tot rapportering dient overgegaan te worden.

Bij arrestnummer van C.10.0574.N van 23 februari 2012 heeft het Hof van Cassatie gevonnisst dat de zorgplichtregeling zoals vervat in het Archeologiedecreet niet zo ver strekt dat de eigenaar of gebruiker van een grond verplicht kan worden om op eigen kosten archeologische opgravingen uit te voeren alvorens hij stedenbouwkundig vergunde werken kan aanvangen indien de Vlaamse regering geen gebruik maakt van haar recht om een opgraving tot algemeen nut te verklaren.

Artikel 8 van het Archeologiedecreet bepaalt dat eenieder die, anders dan bij het uitvoeren van vergunde archeologische opgravingen, een goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologisch monument betreft, verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. Het agentschap stelt de eigenaar en de gebruiker, in geval zij niet de vinder zijn, en de betrokken gemeente hiervan in kennis. De gevonden archeologische monumenten en hun vindplaats moeten tot de tiende dag na de melding in onveranderde toestand door de eigenaar, gebruiker en vinder bewaard blijven, beschermd worden tegen beschadiging of vernieling en toegankelijk gesteld worden voor onderzoek door het Instituut, zonder dat dit aanleiding kan geven tot het vorderen van enige schadevergoeding. De bepalingen inzake de prospectievergunning, waarnaar verwezen wordt door Onroerend Erfgoed worden maar van toepassing in het geval van toevalsvondsten en binnen de al vastgelegde beschermde zones, en zijn niet van toepassing zolang er geen vondsten zijn gedaan.

m) Artikel 4.1.8. en artikel 4.2.1 van het decreet grond- en pandenbeleid aangaande de 'normen' per bouw- of verkavelingsproject stellen dat de bepalingen van de onderafdelingen met betrekking tot de verwezenlijking van het sociaal respectievelijk bescheiden woonaanbod van toepassing zijn op:

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;*
- 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;*
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;*

- 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

De aanvraag heeft betrekking op een verkaveling van meer dan 10 kavels en het terrein is groter dan een halve hectare. Bijgevolg is het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 van toepassing en dient er een sociaal respectievelijk bescheiden woonaanbod gerealiseerd te worden.

Het gemeentelijk reglement sociaal wonen van de gemeente Dilbeek bepaalt dat er een sociaal woningaanbod moet verwezenlijkt worden dat gelijk is aan 10% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels. Artikel 4.2.1 van het Decreet grond- en pandenbeleid bepaalt dat er een bescheiden woonaanbod moet verwezenlijkt worden dat gelijk is aan 20%, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement sociaal wonen opgelegde percentage inzake verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Dit betekent dat voor de voorliggende verkaveling een sociaal woonaanbod van 2 woningen en/of kavels en een bescheiden woonaanbod van 2 kavels moet verwezenlijkt worden.

De algemene regelen betreffende de principiële uitvoeringswijzen van de 'sociale lasten' worden geregeld in artikel 4.1.17. van ditzelfde decreet grond- en pandenbeleid. Dit artikel stelt dat:

"De verkavelaar of de bouwheer kan een sociale last uitvoeren op één van de volgende door hem gekozen wijzen:

- 1° in natura, overeenkomstig de regelen van artikelen 4.1.20 tot 4.1.24;
- 2° door de verkoop van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.25;
- 3° door verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.26;
- 4° door een combinatie van 1°, 2° en/of 3°."

Volgens het aanvraagformulier zal de sociale last uitgevoerd worden door de storting van een sociale bijdrage aan de gemeente. Het college heeft in zitting van 12 maart 2012 ingestemd dat de sociale last op deze wijze wordt uitgevoerd.

Volgens het aanvraagformulier zal de last met betrekking tot het bescheiden woonaanbod uitgevoerd worden door de storting van een bijdrage aan de gemeente. De bijdrage wordt berekend door het aantal woningen of kavels dat moet verwezenlijkt worden voor het bescheiden woonaanbod te vermenigvuldigen met het geïndexeerde forfaitaire bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning. Dit geïndexeerde forfaitair bedrag bedraagt momenteel 37.000 euro, waardoor er ter uitvoering van de last inzake het bescheiden woonaanbod een bijdrage van 74.000 euro moet betaald worden aan de gemeente. De bijdrage moet worden ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal of bescheiden woonaanbod. De

aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid.

n) In het algemeen kan worden gesteld dat voorliggende verkaveling in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De vergunning kan echter niet worden verleend, aangezien de voorafgaande noodzakelijke officiële goedkeuring van de beoogde wijzigingen (in breedte) van de betrokken buurtweg nr. 32 ontbreekt in dit dossier;

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorafgaande noodzakelijke officiële goedkeuring van de beoogde wijzigingen (in breedte) van de betrokken buurtweg nr. 32 ontbreekt in dit dossier;*
- ...*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deelt in een “nota aan de deputatie van Vlaams-Brabant” van 20 december 2013 het volgende mee:

“ ...

Het voorstel voorziet een weigering van vergunning, alleen omdat de procedure voor het verbreden van de buurtweg 32 nog niet werd goedgekeurd. Deze procedure werd nog niet opgestart.

Recent zijn er een aantal beroepen behandeld waarbij het al dan niet vooraf afronden van de procedure over het wijzigen van buurt- of voetwegen, aanleiding heeft gegeven tot discussie. Daarom is aan de dienst mobiliteit gevraagd om na te gaan of de administratieve procedure met betrekking tot het wijzigen van buurt- en voetwegen niet kan vereenvoudigd worden, zonder afbreuk te doen aan de geldende wetgeving.

Met betrekking tot de verbreding van buurtwegen in het kader van verkavelingsaanvragen werd daarop aan de juridische dienst gevraagd of het voldoende is om de rooilijnplanprocedure te volgen, dan wel of het toch noodzakelijk is om daarnaast een dossier conform de wet op de buurtwegen(art. 28bis) in te dienen.

Als antwoord hierop stelde de jurisdische dienst in haar nota van 14 november 2013 dat de procedure zoals bepaald in de artikelen 27 tot en met 29 van de Wet op de Buurtwegen van 10 april 1941 wel degelijk moet gevolgd worden, ook bij een verbreding van de buurtweg in het kader van een verkavelingsvergunning.

De artikelen 27 tot en met 29 van de Wet op de Buurtwegen van 10 april 1841 bepalen de procedures die gevolgd moeten worden bij de aanleg, de wijziging (rechtstrekking of verbreding) en de afschaffing van een buurtweg.

Deze procedures moeten ook worden gevolgd in het kader van een verkavelingsvergunning (R.v.St. nr. 222.749, GOEDERENBEHEER, van 6 maart 2013). Buurtwegen kunnen slechts afgeschaft of gewijzigd worden na het doorlopen van de procedure voorzien in de wet op de buurtwegen, zodat deze procedure in principe moet zijn doorlopen vooraleer een vergunning kan worden toegekend voor een verkaveling die afbreuk doet aan een bestaande buurtweg (DE STAERCKE, J., Wegenrecht, DIE KEURE, 2007, p. 312).

Zo oordeelde ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen in haar arrest van 29 oktober 2013 (rolnr. 1011/0109/A/8/0086), waarbij de provincie optrad als

verwerende partij, dat de beslissing omtrent de aanleg, afschaffing of wijziging van een buurtweg moet worden genomen vooraleer de vergunningverlenende overheid beslist over de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning die de afschaffing of wijziging van een buurtweg inhoudt.

CONCLUSIE

Van zodra er sprake is van een (ook minimale) verbreding van een buurtweg, moet de ganse procedure van verbreding moet doorlopen volgens art. 28 van de wet op de buurtwegen worden doorlopen.

...

De verzoekende partij voegt verder nog een “replieknota”, gedagtekend op 13 januari 2014, toe waarin een aantal “wettigheidskritieken - onregelmatigheden” worden vermeld.

Na de hoorzitting van 16 januari 2014 beslist de verwerende partij op dezelfde dag om het beroep in te willigen en onder voorwaarden een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen buiten het toepassingsgebied van de geldende verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen.

Van het verkavelingsproject wordt ook gebruik gemaakt om via een interventieproject van de TMVW riolering (RWA/DWA) in de Kraaienbroekstraat aan te leggen, wat een gunstig effect zal hebben op de afwatering van het gebied. Daarnaast moeten volgende richtlijnen uit het advies Waterlink van 16 januari 2013 worden nageleefd om eventuele lokale problemen van wateroverlast te vermijden:

- het niveau van de benedenverdieping dient minstens 20cm boven het maaiveld aangelegd worden;
- de overlopen van regenwaterputten dienen beveiligd te worden tegen terugslag. Deze terugslagklep behoort tot de private installatie en voorkomt dat bij regenweer vervuild regenwater terugloopt in de regenwaterput;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van ondoorlatende verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Gezien het project aanleg van nieuwe wegenis omvat, moest een verplicht advies gevraagd worden aan VMM. Aangezien dit advies door de gemeente Dilbeek niet werd opgevraagd, werd alsnog een advies gevraagd tijdens de beroepsprocedure. De VMM bracht op 11 december 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginneden van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot het aspect grondwater indien rekening wordt gehouden met de volgende voorwaarden:

- voor de dimensionering van de hemelwaterafvoer van de wegenis dient minstens voldaan te worden aan de dimensioneringscriteria van de GSV.

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- we raden aan om in het ontwerp maximaal in te zetten op infiltratie, door bijvoorbeeld de aanleg van verlaagde bermen langs de wegenis en/of grachten;
- voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II);
- de lozing van het bronbemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 §5 van Vlarem II;
- de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen.

Tijdens het openbaar onderzoek werden verschillende bezwaarschriften ingediend handelend over een water- en modderprobleem. De percelen van deze bezwaarindieners zijn allemaal gelegen langs de Luchtlaan. Inzake dit waterprobleem werden bijkomende inlichtingen gevraagd aan de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Uit de bespreking is gebleken dat er op het voorliggend perceel geen probleem gekend is inzake erosie of waterafstroming naar omliggende percelen. De akkerlanden ten oosten van de Luchtlaan zijn wel gekend als zones met een erosieprobleem en de akkerlanden ten zuiden van de luchtlaan kennen een waterafstroming in oostelijke richting, waarvan de kop van de Luchtlaan eventueel last kan ondervinden. Hieruit blijkt dat de water- en modderoverlast in de Luchtlaan waarschijnlijk afkomstig is van de omliggende akkerlanden, maar dat de ontwikkeling van het voorliggend perceel geen impact heeft op dit probleem. Het gedeelte van het perceel grenzend aan de achtertuinen van de woningen langs de Luchtlaan, dat eventueel een bufferend vermogen heeft, wordt ook niet bebouwd of verhard.

Uit het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij en de bijkomende inlichtingen van de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant blijkt dat, indien de voorwaarden strikt worden nageleefd, in alle redelijkheid kan verwacht worden dat er geen schadelijk

effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Artikel 4.2.17.§2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat: "Indien de verkavelingsaanvraag wegens werken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnenwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag. De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegens geacht ongunstig te zijn."

De gemeenteraad van Dilbeek keurde op 25 juni 2013 het tracé van de nieuwe weg goed.

d) Deze nieuwe wegens omvat onder meer de verbreding van de Kraaienbroekstraat die samenloopt met de buurtweg nr. 32. De voorliggende aanvraag beoogt de verbreding tot 7m, waarbij een strook 3.7m breed van het voorliggend perceel gratis wordt afgestaan aan de gemeente Dilbeek.

De wetgeving van de buurtwegen beoogt de maximale bescherming van de buurtwegen. Wanneer een vergunningsaanvraag het verleggen of afschaffen van een buurtweg beoogt, moet voorafgaand de procedure voorzien in de wet op de buurtwegen doorlopen worden. In dit geval komt door de verbreding van Kraaienbroekstraat het tracé en het gebruik van de oorspronkelijke buurtweg niet in het gedrang.

e) De omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011 inzake de milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België) omvat nadere richtlijnen inzake het toepassingsgebied van de MER-plicht. Deze omzendbrief is er gekomen nadat het project-MER-besluit van 10 december 2004 ten gevolge van dit arrest buiten toepassing is gesteld. Dit om reden dat lacunes werden vastgesteld. Het Hof van Justitie was van oordeel dat bij het hanteren van drempelwaarden tot verplichte MER-rapportage voorbij werd gegaan aan andere factoren (omgevingsfactoren, intrinsieke potentiële milieubelasting). De verkavelingsaanvraag werd ontvangen op 14 maart 2013 en volledig bevonden op 29 maart 2013. Op het moment van het indienen van de aanvraag was het aangepaste MER-besluit nog niet van kracht (vanaf 29 april 2013) en geldt de omzendbrief LNE 2011/1 als richtsnoer. De opmaak van een project-MER-screeningsnota bij de aanvraag was eveneens nog niet verplicht.

In deze omzendbrief wordt in eerste instantie verwezen naar bijlage I en bijlage II van het Project-MERbesluit. Daar wordt gesteld dat voor stadsontwikkelingsprojecten met 1000 of meer woongelegenheden een door de dienst Milieueffectrapportage van de Vlaamse overheid goedgekeurd milieueffectrapport of een door de dienst Milieueffectrapportage van de Vlaamse overheid opgestelde ontheffingsbeslissing deel moet uitmaken van de vergunningsaanvraag. Voorliggend betreft een stadsontwikkelingsproject, maar met minder dan 1000 woningen. De aanvraag kan dus niet gecategoriseerd worden onder bijlage I of bijlage II van het Project-MER-besluit en er dient dus geen project-MER opgemaakt te worden.

De aanvraag betreft een stadsontwikkelingsproject en valt wel onder het toepassingsgebied van de omzendbrief. Dit wil zeggen dat de vergunningverlenende overheid in haar motivering over de vergunningsaanvraag moet laten blijken dat het project gescreend is door middel van toetsing aan de relevante criteria van bijlage II van

het DABM en dat uit deze screening kan geconcludeerd worden dat voor het project geen milieueffectenrapport moest opgemaakt worden.

Een screening zoals vermeld in deze omzendbrief houdt in dat voor het concrete project nagegaan wordt of het, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Als uit de screening voor het concrete project blijkt dat er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, moet de vergunningsaanvrager een milieueffectrapport opmaken.

f) Volgens het geoloket van de VMM zijn er in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit, aangezien er geen overschrijdingen zijn van de belangrijkste parameters voor lucht (NO₂, PM₁₀). Het projectgebied sluit aan op bij andere woningen in woongebied en in de nabijheid van het centrum van Dilbeek. Tijdens de duur van de bouwfase kunnen emissies inzake geluid en/of trilling voorkomen. Deze hinder heeft echter een tijdelijk karakter en kan niet als onaanvaardbare hinder beschouwd worden. De huidige luchtkwaliteit is goed waardoor er geen aanzienlijke effecten op gezondheid te verwachten zijn. Langs de nieuwe wegen in de wijk kan een beperkte vorm van straatverlichting verwacht worden. Deze beperkte verlichting zal evenmin leiden tot aanzienlijke milieueffecten.

De woningen dienen te voldoen aan de provinciale verordening inzake hemelwater. Het principe van hergebruik, infiltratie, bufferen en vertraagd afvoeren dient gerespecteerd te worden. Daarnaast zal het publieke domein zoveel mogelijk onverhard worden ingericht, kan het water maximaal infiltreren en dient de code van goede praktijk voor de aanleg van rioleringsstelsels gerespecteerd worden. Het aantal bijkomende verhardingen naast de bebouwde oppervlakte van de woning wordt beperkt tot maximaal 30m² per woning, exclusief de opritten van de garages. De woningen zullen in de toekomst huishoudelijk afvalwater lozen op het nog aan te leggen rioleringsstelsel in de Kraaienbroekstraat. Er wordt voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel.

De verkaveling laat beperkte ondergrondse constructies toe. Hiervoor kan in bepaalde gevallen een tijdelijke bemaling nodig zijn. De verkaveling zal gefaseerd ontwikkeld worden waardoor de bouwfase gespreid in de tijd zal verlopen voor de verschillende kavels. Gezien de beperkte omvang van ondergrondse constructies kan besloten worden dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn. Het voorliggend perceel heeft geen uitzonderlijke landschappelijke waarde en er dient geen ontbossing te gebeuren.

Uit bovenstaande analyse en uit de bespreking met betrekking tot de mobiliteit en de waterhuishouding blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn gezien de aard, de ligging en de beperkte omvang van de potentiële effecten. Evenmin zal cumulatie met andere projecten in de buurt tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

g) De aanvraag voorziet in de realisatie van twaalf kavels en de aanleg van nieuwe wegenis. De nieuwe wegenis zal worden aangelegd onder de vorm van twee doodlopende straten, type pijpenkop, die zullen aantakken op de Kraaienbroekstraat. Langs elke pijpenkop worden zes percelen gegroepeerd, drie aan elke zijde van de straat. Dit eerder stereotype verkavelingsontwerp kan zich inpassen in de plaatselijke ruimtelijke ordening.

Het voorliggend verkavelingsproject met 12 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen is stedenbouwkundig verantwoord. Met dit project zou een woningdichtheid op

perceelsniveau van 11.5 woningen/ha gerealiseerd worden. De verdichting die met dit project beoogd wordt is zeker niet overdreven binnen het landelijk woongebied. Ter vergelijking, de woningdichtheid aan de overzijde van de Kraaienbroekstraat bedraagt ca. 11.3 woningen/ha.

De ontworpen kavels passen eveneens met een gemiddelde oppervlakte van 7a 67ca binnen de bestaande structuur van de omliggende verkavelingen. De kleinste kavel heeft een oppervlakte van 5a 47ca, de grootste kavel is 11 a 84ca groot, dit zorgt voor de nodige variatie in perceelsgrootte binnen de betrokken verkaveling. De ruimere kavels zijn gelegen op het einde van de pijpenkoppen. Gezien deze percelen grenzen aan de tuinen van de woningen gelegen aan de Sterrenlaan, werd aan de zijde van deze tuinen voldoende afstand gehouden om de privacy te verzekeren, waardoor deze percelen ruimer zijn dan de andere. De twaalf beoogde kavels zijn dus voldoende ruim, gelijkwaardig en aanvaardbaar binnen het bestaande bebouwde weefsel van de onmiddellijke omgeving.

h) Daarnaast zijn de 12 ontworpen kavels ook stedenbouwkundig-technisch verantwoord. De bouwzones zijn voldoende groot met een breedte van ongeveer 12m en een maximale bouwdiepte van 15m op de benedenverdieping. De bouwvrije stroken van minimum 3m zijn ruimtelijk aanvaardbaar en voldoende binnen de bestaande bebouwde omgeving. De kavels 3, 4, 9 en 10 grenzen aan de tuinen van de percelen gelegen langs de Sterrelaan. Hier wordt een afstand van minimum 11m ten opzichte van de perceelsgrens aangehouden, waardoor de privacy op zowel de nieuwe als de bestaande kavels verzekerd is. De kavels 1, 6, 7 en 12 grenzen aan de Kraaienbroekstraat. Ook hier wordt een bredere bouwvrije strook van ongeveer 5m gehanteerd, wat zorgt voor voldoende openheid en privacy. Bijkomend legde de gemeente Dilbeek als voorwaarde op dat de voorgevels van de woningen, voor wat de hoekpercelen betreft, moeten gericht worden naar de twee nieuwe aangelegde doodlopende pijpenkoppen. In de voortuinstrook langsheen de bestaande wegenis van de Kraaienbroekstraat mogen geen opritten of parkeerplaatsen worden aangelegd. In deze strook mogen geen bijgebouwen worden opgericht.

De beschikbare tuinzones zijn $\pm 12.00\text{m}$ diep, wat zeker voldoende is binnen de betrokken woonomgeving. De voorgestelde inplanting van de bouwzones op 5m of 7m van de voorste perceelsgrens is eveneens ruimtelijk aanvaardbaar. Wat betreft kavel 2, 5, 8 en 11, is de tuinzone echter minder diep, namelijk ongeveer 8m, wat ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Om voldoende openheid te garanderen, legt de gemeente Dilbeek als voorwaarde op dat de diepte van de achtertuinen minimaal 10m moet bedragen.

Uit de voorgaande beschouwingen, blijkt dat het voorliggende verkavelingsontwerp, indien de bijkomende voorwaarden strikt worden nageleefd, verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

i) De verkavelingsvoorschriften bepalen dat de kroonlijsthoogte minimum 3.5m en maximum 6m moet bedragen. Aangezien in de omliggende straten ook woningen met zowel één als twee bouwlagen voorkomen, zullen de nieuwe woningen zich integreren in de bestaande bebouwde omgeving. Volgende de verkavelingsvoorschriften is de dakvorm vrij te kiezen. Aangezien in de omliggende straten uitsluitend woningen afgewerkt met een hellend dak voorkomen, wordt als voorwaarde opgelegd dat de woningen moeten afgewerkt worden met een hellend dak met minstens twee dakvlakken met een helling tussen 25° en 45° .

j) De beroepsindiener haalt in zijn beroepschrift aan dat het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften na het openbaar onderzoek niet mogelijk is, aangezien de formaliteit van het openbaar onderzoek dan wordt miskend.

Artikel 4.2.19 VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning. Deze voorwaarden moeten voldoende precies zijn, in redelijke verhouding staan tot de vergunde handelingen, door enig toedoen van de aanvrager verwezenlijkt kunnen worden, en mogen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan dus voorwaarden verbinden aan een vergunning in zoverre de voorwaarden betrekking hebben op en beperkte aanpassing van de plannen en het dus gaat over bijkomstige zaken. Het aanpassen van de bouwdiepte, dakvorm en opleggen dat de woningen allemaal naar de nieuwe wegenis moeten georiënteerd worden, zijn geen essentiële planaanpassingen en geven dan ook geen aanleiding tot een nieuw openbaar onderzoek.

k) De beroepsindiener haalt aan dat het inplanten van 12 nieuwe loten een aanzienlijke vermeerdering van het autoverkeer zal uitlokken en dat de Kraaienbroekstraat niet voorzien is op bijkomend verkeer. De kavels zijn enkel bestemd voor eengezinswoningen. In de verkavelingsvoorschriften wordt bijkomend een nevenbestemming toegelaten, die maximum de helft van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag innemen.

De verkaveling maakt deel uit van een residentiële buurt en is gelegen aan de Kraaienbroekstraat. De Kraaienbroekstraat is ongeveer 4m breed en slechts langs één zijde toegankelijk. De straat wordt ter hoogte van de aanvraag verbreed door gratis grondafstand aan de gemeente. De toegang tot de straat kan echter niet verbreed worden, aangezien het naastliggend perceel geen eigendom is van de aanvrager. Deze smallere doorgang van 4m strekt zich over lengte van slechts 20m uit en het betreft een recht stuk, zonder bochten. De zichtbaarheid is dus voldoende om een wagen te zien aankomen en aan beide zijden is er voldoende ruimte om op een veilige manier even halt te houden. De 12 bijkomende kavels voor eengezinswoningen en het daarbij horende verkeer is dan ook verantwoord en zal weinig hinder veroorzaken. Ook de veiligheid van de omgeving en de bewoners zal niet in het gedrang komen. Het toelaten van een nevenfunctie zoals handel, horeca, vrij beroep zal echter wel een bijkomende verkeers- en parkeerdruk creëren en is daarom hier niet wenselijk. Om bovenvermelde redenen worden nevenfuncties niet toegelaten.

De brandweer gaf ook een voorwaardelijk gunstig advies inzake de wegenis. Het ontwerp van de wegenis voldoet aan de voorwaarden inzake de aanleg van wegverhardingen zoals uitgetekend in het verslag.

l) Gezien de omvang van het project moest een verplicht advies gevraagd worden aan Onroerend Erfgoed. Dit advies werd door de gemeente Dilbeek niet opgevraagd, dus werd alsnog een advies gevraagd tijdens de beroepsprocedure. Onroerend Erfgoed stelt dat de kans op vondsten reëel is, wat leidde tot de voorwaarde bij het advies om op kosten van de verkavelaar een archeologische prospectus met ingreep op de bodem op te leggen. Verdere voorwaarden leggen uit op welke wijze tot rapportering dient overgegaan te worden.

Bij arrestnummer van C.10.0574.N van 23 februari 2012 heeft het Hof van Cassatie gevonnis dat de zorgplichtregeling zoals vervat in het Archeologiedecreet niet zo ver strekt dat de eigenaar of gebruiker van een grond verplicht kan worden om op eigen

kosten archeologische opgravingen uit te voeren alvorens hij stedenbouwkundig vergunde werken kan aanvatten indien de Vlaamse regering geen gebruik maakt van haar recht om een opgraving tot algemeen nut te verklaren.

Artikel 8 van het Archeologiedecreet bepaalt dat eenieder die, anders dan bij het uitvoeren van vergunde archeologische opgravingen, een goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologisch monument betreft, verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. Het agentschap stelt de eigenaar en de gebruiker, in geval zij niet de vinder zijn, en de betrokken gemeente hiervan in kennis. De gevonden archeologische monumenten en hun vindplaats moeten tot de tiende dag na de melding in onveranderde toestand door de eigenaar, gebruiker en vinder bewaard blijven, beschermd worden tegen beschadiging of vernieling en toegankelijk gesteld worden voor onderzoek door het Instituut, zonder dat dit aanleiding kan geven tot het vorderen van enige schadevergoeding. De bepalingen inzake de prospectievergunning, waarnaar verwezen wordt door Onroerend Erfgoed worden maar van toepassing in het geval van toevalsvondsten en binnen de al vastgelegde beschermde zones, en zijn niet van toepassing zolang er geen vondsten zijn gedaan.

m) Artikel 4.1.8. en artikel 4.2.1 van het decreet grond- en pandenbeleid aangaande de 'normen' per bouw- of verkavelingsproject stellen dat de bepalingen van de onderafdelingen met betrekking tot de verwezenlijking van het sociaal respectievelijk bescheiden woonaanbod van toepassing zijn op:

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;*
- 2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;*
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;*
- 4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.*

De aanvraag heeft betrekking op een verkaveling van meer dan 10 kavels en het terrein is groter dan een halve hectare. Bijgevolg is het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 van toepassing en dient er een sociaal respectievelijk bescheiden woonaanbod gerealiseerd te worden.

Het gemeentelijk reglement sociaal wonen van de gemeente Dilbeek bepaalt dat er een sociaal woningaanbod moet verwezenlijkt worden dat gelijk is aan 10% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels. Artikel 4.2.1 van het Decreet grond- en pandenbeleid bepaalt dat er een bescheiden woonaanbod moet verwezenlijkt worden dat gelijk is aan 20%, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement sociaal wonen opgelegde percentage inzake verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Dit betekent dat voor de voorliggende verkaveling een sociaal woonaanbod van 2 woningen en/of kavels en een bescheiden woonaanbod van 2 kavels moet verwezenlijkt worden.

De algemene regelen betreffende de principiële uitvoeringswijzen van de 'sociale lasten' worden geregeld in artikel 4.1.17. van ditzelfde decreet grond- en pandenbeleid. Dit artikel stelt dat:

"De verkavelaar of de bouwheer kan een sociale last uitvoeren op één van de volgende door hem gekozen wijzen:

- 1° in natura, overeenkomstig de regelen van artikelen 4.1.20 tot 4.1.24;*
- 2° door de verkoop van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.25;*
- 3° door verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.26;*
- 4° door een combinatie van 1°, 2° en/of 3°."*

Volgens het aanvraagformulier zal de sociale last uitgevoerd worden door de storting van een sociale bijdrage aan de gemeente. Het college heeft in zitting van 12 maart 2012 ingestemd dat de sociale last op deze wijze wordt uitgevoerd.

Volgens het aanvraagformulier zal de last met betrekking tot het bescheiden woonaanbod uitgevoerd worden door de storting van een bijdrage aan de gemeente. De bijdrage wordt berekend door het aantal woningen of kavels dat moet verwezenlijkt worden voor het bescheiden woonaanbod te vermenigvuldigen met het geïndexeerde forfaitaire bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning. Dit geïndexeerde forfaitair bedrag bedraagt momenteel 37.000 euro, waardoor er ter uitvoering van de last inzake het bescheiden woonaanbod een bijdrage van 74.000 euro moet betaald worden aan de gemeente. De bijdrage moet worden ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal of bescheiden woonaanbod. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid.

n) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegens de beoordeling. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende reden:

- het voorliggend verkavelingsproject met 12 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen is stedenbouwkundig verantwoord;*
- de twaalf beoogde kavels zijn voldoende ruim, gelijkwaardig en aanvaardbaar binnen het bestaande bebouwde weefsel van de onmiddellijke omgeving. De kavels zijn ook stedenbouwkundig-technisch verantwoord;*
- het voorliggende verkavelingsontwerp is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.*

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- de voorwaarden gesteld in het advies van de VMM van 11 december 2013, in het advies van Waterlink van 16 januari 2013 en het advies van de brandweer van de gemeente Asse van 20 november 2013 (als bijlage 1, 2 en 3) stipt na te leven;*

- *de voorgevels van de woningen moeten (voor wat de hoekpercelen betreft) gericht worden naar de twee nieuwe aangelegde pijpenkoppen. In de voortuinstrook langsheen de bestaande wegenis van de Kraaienbroekstraat mogen geen opritten of parkeerplaatsen worden aangelegd. In deze strook mogen ook geen bijgebouwen worden opgericht;*
- *de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt gewijzigd en/of aangevuld:*
 - *1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouwen(en): Op elke kavel kan één woongebouw opgericht worden met residentiële aanhorigheden. Nevenfuncties zijn niet toegelaten;*
 - *2.1.B. Inplanting: op het verkavelingsplan is de zone van het hoofdgebouw duidelijk weergegeven. De diepte van de achtertuin moet over de volledige breedte van het perceel minimaal 10m bedragen;*
 - *2.1.D. Verschijningsvorm: de woning moeten afgewerkt worden met een hellend dak met minstens twee dakvlakken met een helling tussen 25° en 45°.*
- *de volgende voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 26 augustus 2013 worden stipt nageleefd:*
 - *de verkavelaar stort aan de gemeente een bijdrage van 74.000 euro ter uitvoering van de last bescheiden woonaanbod;*
 - *de verkavelaar stort aan de gemeente een bijdrage van 312.261,23 euro excl. btw ter realisatie van de wegenis- en rioleringswerken;*
 - *de nutsvoorzieningen moeten aangelegd worden door en op kosten van de verkavelaar, volgens de voorwaarden en reglementen van de nutsmaatschappijen en in overleg met de gemeentelijke sector grondgebied.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

De LEIDEND AMBTENAAR van het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft met een aangetekende brief van 31 maart 2014 eveneens een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1314/0461/SA/3/0431.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 13 februari 2014 betekend aan de verzoekende partij. De voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing, ingesteld met een aangetekende brief van 31 maart 2014, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

11. Overeenkomstig art. 4.8.11. §1, eerste lid, 3° VCRO kan het vernietigingsberoep bij Uw Raad worden ingesteld door elke belanghebbende, natuurlijke of rechtspersoon, die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Verzoekende partij woont op het hoekperceel zoals kan aangeduid worden op een printscreen van de webapplicatie Google StreetView: [printscreen]

Verzoekende partij kan wel degelijk hinder en nadelen ondervinden ingevolge een verkavelingsvergunning. Verzoekende partij verwijst hiervoor naar een redenering uit een recent arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen: (...)

In de verschillende bezwaren doorheen de verschillende verkavelingsaanvragen heeft verzoekende partij steeds gewezen op de mogelijke hinder en nadelen.

13. Het inplanten van 12 nieuwe loten zullen een aanzienlijke toename van het autoverkeer uitlokken, hoewel de huidige Kraaienbroekstraat niet voorzien is op bijkomend verkeer. Immers bestaat er slechts een berijdbare breedte van 2.00m, t.t.z. een maximale breedte tussen de stoepen van 2.40m **ter hoogte van de woning van verzoekende partij.**

14. Daarnaast wijst verzoekende partij op het gegeven dat de Kraaienbroekstraat **de enige toegang** vormt tot de nieuw aan te snijden verkaveling. In dat verband wijst verzoekende partij op diens bezwaar geuit naar aanleiding van de verkavelingsaanvraag ingediend in 2004, waarin werd gewezen op de noodzaak van een tweede ontsluiting, o.m. voor de hulpdiensten (stuk 7).

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft in diens advies het bezwaar van verzoekende partij bijgetreden en tevens gewezen op de nood aan een tweede ontsluiting.

Deze overweging is pertinent en staat in rechtstreeks verband met de veiligheid van de buurtbewoners, waaronder verzoekende partij, aangezien de verkaveling zich letterlijk in diens achtertuin bevindt.

Het staat buiten kijf dat verzoekende partij ernstige hinder en nadelen zal ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De Deputatie heeft het administratief beroep ontvankelijk verklaard en het belang van verzoekende partij in die zin aanvaard.

Verzoekende partij geeft aldus blijk van voldoende belang overeenkomstig art. 4.8.11. §1, eerste lid, 3° VCRO.

...”

2.

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

“ ...

2. Verzoeker beroept zich op artikel 4.8.11., §1 VCRO ter staving van zijn rechtens vereiste belang stellende dat hij op een hoekperceel woont in de nabijheid van het terrein

dat zal worden verkaveld en dat evenzeer in woongebied (met landelijk karakter) is gelegen.

Verzoeker zou een nadeel of hinder ondervinden door de ontwikkeling van een verkaveling in zijn onmiddellijke omgeving waarbij wordt voorzien in de realisatie van twaalf woningen en de aanleg van nieuwe wegenis binnen de verkaveling onder de vorm van twee doodlopende straten waarbij het perceel waarop de woning van verzoeker gelegen is geen deel uitmaakt van de verkaveling zelf.

Ondanks het uitermate uitgebreid verzoekschrift tot vernietiging en schorsing dat 67blz. telt, is verzoeker bijzonder bondig over de toelichting van zijn belang om huidige procedure in te dienen.

Verzoeker meent zijn belang om een verzoek tot nietigverklaring in te dienen te kunnen staven als volgt: « Het inplanten van 12 nieuwe loten zullen een aanzienlijke toename van het autoverkeer uitlokken, hoewel de huidige Kraaienbroekstraat niet voorzien is op bijkomend verkeer. » Verzoeker verwijst hierbij naar de breedte van de bestaande weg en naar het feit dat er slechts één ontsluiting wordt voorzien.

Er wordt onder de hoofding 3.1. Belang in het verzoekschrift geen verdere hinder of nadeel omschreven.

Verzoeker houdt aldus voor dat hij belang heeft om de vergunning aan te vechten om de enkele reden dat de (latere bewoners) van de voorziene verkaveling met twaalf woningen, die eveneens worden ingepland in het hiertoe geëigende gebied, te weten woongebied met landelijk karakter, langs de achterzijde van zijn perceel, met name langs de Kraaienbroekstraat, zal worden ontsloten.

Op dit ogenblik worden er blijkbaar reeds een tiental woningen ontsloten langs de Kraaienbroekstraat zonder dat dit klaarblijkelijk enige impact heeft op de « veiligheid van de buurtbewoners ».

Bij de uiteenzetting over het MTHEN verwijst verzoeker opnieuw naar de vermeende verkeersproblematiek (breedte van de weg ter hoogte van de achterzijde van zijn woning en de 'enige toegang') ; verzoeker stelt hierbij dat er hierdoor opstoppingen zullen zijn waardoor hij « zijn erf niet op of af zal kunnen rijden met de wagen ». Dit zal dan waarschijnlijk in de veronderstelling zijn dat de bewoners van de voorziene twaalf woningen, samen met deze van de bestaande (<10) woningen allen gezamenlijk of hetzelfde uur langs de oprit van verzoeker de Kraaienbroekstraat willen in- of uitrijden.

Met een zulke loze volkomen uit de lucht gegrepen redenering kan uiteraard iedereen welkdanig project aanvechten ; er zal immers wel steeds een auto meer of minder langs de oprit passeren bij de bouw van een nieuwe woning in de omgeving...

Anders dan verzoeker wenst te doen uitschijnen heeft de brandweer voor de aangevraagde verkaveling op 20 november 2012 een gunstig advies onder voorwaarden gegeven. De voorziene verkaveling doet geen afbreuk aan de bestaande toestand voor het inrijden van de Kraaienbroekstraat komende van de Kloosterstraat. Als de brandweer de Kraaienbroekstraat niet zou kunnen inrijden, dan zou ze ook de brandveiligheid van de bestaande woningen gelegen in de Kraaienbroekstraat niet kunnen garanderen.

Met betrekking tot de wegen voorzien binnen de verkaveling worden door de brandweer voorwaarden van aanleg voorzien die onder meer betrekking hebben op het feit dat een brandweervoertuig zich moet kunnen draaien zoals voorzien op de bij het advies gevoegd schets.

Waar verzoeker verwijst naar het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft het college van burgemeester en schepenen in de beslissing van 26 augustus 2013 waarbij initieel de verkaveling werd vergund terecht gesteld dat de gemeente ontvoogd is en bijgevolg het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet dient te worden ingewonnen.

Deze opmerkingen werden tevens geopperd ten tijde van het openbaar onderzoek; alsdan heeft het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en niet in aanmerking genomen.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar komt in haar verslag van 19 december 2013 tevens tot de conclusie dat de mogelijke milieueffecten van het project, ook met betrekking tot de mobiliteit, niet aanzienlijk zijn gezien de aard, de ligging en de beperkte omvang van de potentiële effecten.

Ter hoogte van de achterzijde van de woning van de verzoekende partij (de voorkant van de woning is gelegen langsheen de Kloosterstraat) is de Kraaienbroekstraat inderdaad ongeveer 4 meter breed en slechts langs één zijde toegankelijk. Dit zal met de komst van de verkaveling inderdaad niet veranderen. De eerste 20 meter van de Kraaienbroekstraat grenst immers niet aan het perceel van de verzoekende partij. De verkavelaar zal ter hoogte van zijn perceel de Kraaienbroekstraat waar deze samenloopt met de buurtweg nr. 32 immers verbreden in die zin dat erg gratis grondafstand wordt gedaan aan de gemeente Dilbeek van een strook van 3,7m breedte zodanig dat de voertuigen in dit gedeelte van de Kraaienbroekstraat en ter hoogte van de ontworpen verkaveling, kunnen kruisen en gemakkelijk kunnen doorrijden.

Waar de PSA in haar verslag er nog vanuit gaat dat de verkavelaar een wijziging zou aanbrengen (verleggen of afschaffen) aan het tracé van de buurtweg nr. 32, hetgeen inderdaad een afzonderlijke beslissing betreft voorafgaand aan de toekenning van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning, stelt de deputatie vast dat er geen verlegging of afschaffing van een deel of geheel van het tracé van de buurtweg nr. 32 aan de orde is, immers dit tracé wordt ongemoeid gelaten, doch dat de Kraaienbroekstraat wordt verbreed tot 7 meter ter hoogte van de verkaveling ingevolge de gratis grondafstand door de verkavelaar voor het gedeelte ter hoogte van zijn eigendom dat gelijk loopt met de buurtweg nr. 32. Door de verbreding van de Kraaienbroekstraat op deze plaats komt aldus het tracé en het gebruik van de oorspronkelijke buurtweg niet in het gedrang. Voor het overige dient toch opgemerkt dat de verkavelingsvergunning wordt afgeleverd op eensluidend advies van de PSA.

Ook op het punt van (het enige) bezwaar van verzoeker dat hij zijn garage niet meer zou kunnen in- of uitrijden dan wel dat er nog een bijkomende ontsluiting zou dienen te worden gemaakt voor de verkaveling langs een andere weg dan van de Kraaienbroekstraat naar de Kloosterstraat zijn de PSA en de deputatie het eens dat dit bezwaar niet kan worden weerhouden.

Teneinde er toch voor te zorgen dat er alleszins geen verkeers- en parkeerdruk zou worden veroorzaakt, wordt er zelfs in de voorwaarden aan de vergunning voorzien dat

enkel de functie 'wonen' toegelaten is: de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt gewijzigd en/of aangevuld:

- 1. 1.1.B, Nevenbestemming hoofdgebouwen(en): Op elke kavel kan één woongebouw opgericht worden met residentiële aanhorigheden. Nevenfuncties zijn niet toegelaten.*

Hieromtrent wordt dan ook eensluidend met het advies van de PSA in het vergunningsbesluit overwogen: (...)

Verzoeker toont aldus niet aan dat hij over het rechtens vereiste belang beschikt op basis van artikel 4.8.11. §1, 3° VCRO om huidige vordering in te leiden en de nietigverklaring te vorderen van de aan het OCMW Brussel toegekende verkavelingsvergunning gelegen langsheen de Kraaienbroekstraat te Dilbeek.

Zoals gesteld slaagt verzoeker er immers niet in bij toepassing van artikel 4.8.11. §1,3° VCRO aan te tonen dat hij als "natuurlijke persoon (...) rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings (...)beslissing."

Belangrijk hierbij is dat, anders dan wordt voorgehouden bij de klassieke rechtspraak van de Raad van State, het loutere nabuurschap op zich geen voldoende belang verschaft, waar verzoeker woonachtig is in op de hoek met de Kloosterstraat en de Kraaienbroekstraat en buiten het feit dat er twaalf eengezinswoningen zullen ontsloten worden langs de Kraaienbroekstraat, waar er vandaag reeds een kleine 10 woningen langs deze weg de Kloosterstraat dienen te bereiken, geen enkel nadeel aanhaalt dat hij mogelijks zou kunnen ondervinden van de voorziene verkaveling.

Zo heeft uw Raad nog recent geoordeeld in het arrest nr. A/2013/0750 van 17 december 2013: (...)

Omdat verzoeker niet aantoont dat hij over het rechtens vereiste belang beschikt moet er tot de niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift worden besloten.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat een verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, aantoont of aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ingevolge de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet absoluut zeker te zijn. De verzoekende partij moet wel het mogelijke bestaan van die hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven, en tegelijk aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunning en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Om zulks vast te stellen kan de Raad putten uit het hele verzoekschrift, inclusief de uiteenzetting met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

2.

De verwerende partij stelt zelf dat “verzoeker woonachtig is (...) op de hoek met de Kloosterstraat en de Kraaienhoekstraat en (...) dat er twaalf eengezinswoningen zullen ontsloten worden langs de Kraaienbroekstraat, waar er vandaag reeds een kleine 10 woningen langs deze weg de Kloosterstraat dienen te bereiken”. De verwerende partij geeft eveneens aan dat de Kraaienbroekstraat “slechts langs één zijde toegankelijk” is.

Uit de door de verzoekende partij weergegeven uittreksels van de plannen en foto’s bij de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel blijkt dat de toegang tot de Kraaienbroekstraat dient te worden genomen ter hoogte van haar eigendom (hoekperceel), dat de voorziene verbreding geen betrekking heeft op de gehele Kraaienbroekstraat, en dat de in- en uitrit van haar garage uitgaat op deze straat.

3.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De Raad aanvaardt de ingeroepen onveiligheid door de (aanzienlijke) toename van het autoverkeer ter hoogte van haar woning. Er valt evenmin te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

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 partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

76. Verzoekende partij heeft eerder al uiteengezet dat hij woonachtig is op het hoekperceel zoals kan aangeduid worden op een printscreen van de webapplicatie Google StreetView: [printscreen]

77. Verzoekende partij kan wel degelijk hinder en nadelen ondervinden ingevolge een verkavelingsvergunning. Verzoekende partij verwijst hiervoor naar een redenering uit een recent arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen: (...)

In de verschillende bezwaren doorheen de verschillende verkavelingsaanvragen heeft verzoekende partij steeds gewezen op de mogelijke hinder en nadelen.

78. *Het nadeel is op de eerste plaats ernstig. Het inplanten van 12 nieuwe loten zullen een aanzienlijke toename van het autoverkeer uitlokken, hoewel de huidige Kraaienbroekstraat niet voorzien is op bijkomend verkeer. Immers bestaat er slechts een berijdbare breedte van 2.00m, t.t.z. een maximale breedte tussen de stoepen van 2.40m **ter hoogte van de woning van verzoekende partij.***

[uittreksel plannen]

*De Kraaienbroekstraat fungeert als **enige toegang** tot de nieuw aan te snijden verkaveling. Er is bijgevolg sprake van een flessenhals met verkeersopstoppingen als gevolg net voor de woning van verzoeker.*

[foto streetview]

Het gevolg is dat door deze opstoppingen verzoeker zijn erf niet op of af zal kunnen rijden met de wagen. Immers bevindt de oprit en de toegang tot de garage in de Kraaienbroekstraat:

[foto streetview]

79. *Dit is niet alles. Niet alleen komt de eigen toegankelijkheid in het gedragen, maar, sterker nog, komt ook de algemene (brand)veiligheid van de Kraaienbroekstraat en de verkaveling in het gedrang doordat er slechts een beperkte doorgangsbreedte is.*

In dat verband wijst verzoekende partij op diens bezwaar geuit naar aanleiding van de verkavelingsaanvraag ingediend in 2004, waarin werd gewezen op de noodzaak van een tweede ontsluiting, o.m. voor de hulpdiensten (stuk 7).

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft in diens advies het bezwaar van verzoekende partij bijgetreden en tevens gewezen op de nood aan een tweede ontsluiting.

Deze overweging is pertinent en staat in rechtstreeks verband met de veiligheid van de buurtbewoners, waaronder verzoekende partij, aangezien de verkaveling zich letterlijk in diens achtertuin bevindt.

Reeds hoger (sub 4.4.2.) heeft verzoeker erop gewezen dat de Brandweer Asse zich beperkt heeft tot de verkaveling zelf en niet tot de toegang tot de verkaveling via de Kraaienbroekstraat.

Uit het advies van de Brandweer blijkt dat zij een minimale doorrijdbreedte eist van 3m. Verzoeker heeft zonet aangetoond, met een grondplan van de aan te leggen wegenis, dat deze breedte van 3 meter ter hoogte van zijn woning allesbehalve wordt gehaald.

Dit betekent dat bij een interventie, ofwel de brandweer totaal niet ter plekke kan komen, ofwel de haag van verzoeker en eventueel tuinomheining zal moeten 'plat' rijden om de Kraaienbroekstraat of de verkaveling te bereiken. Alleszins kan er geen sprake zijn van een 'vlotte' verbinding waardoor een snelle interventie mogelijk is. Er kan niet geredelijk betwist worden dat ingeval van brand of een ander noodgeval elke minuut telt.

80. Tot slot wijst verzoeker erop dat de Kraaienbroekstraat op heden een doodlopende straat is met een zestal huizen die ontsluiten via de Kraaienbroekstraat (cfr. luchtfoto, supra). Met de verkaveling worden 12 bijkomende kavels gecreëerd wat een **verdriedubbeling** inhoudt van het aantal woonegelegenheden. Deze 12 kavels zullen bijkomende verkeershinder genereren dewelke de capaciteit van een smalle doodlopende straat zoals de Kraaienbroekstraat, zal overstijgen.

Dit betekent een ernstige verstoring van het huidige evenwicht. De bestaande woonkernen lopen over in uitgestrekte landerijen zodat de huidige vigerende bestemming 'woongebied met landelijk karakter' in de letterlijke betekenis kan worden begrepen.

Doordat de verkavelingsaanvraag wordt vergund, wordt een situatie gecreëerd met bijkomende verkeersdruk, met een te verwachten dichtheid, dewelke de huidige capaciteit van de doodlopende straat overstijgt. Zo heeft verzoeker gewezen op de aanwezige flessenhals met als gevolg dat de auto's letterlijk voor de deur en de oprit van verzoeker zullen stoppen en vertrekken om de flessenhals te doorkruisen.

Uw Raad heeft in een schorsingsarrest met als voorwerp een verkavelingsvergunning het volgende overwogen: (...)

De gevoegde foto's en uittreksels van plannen tonen duidelijk aan wat de te verwachten nadelen inhouden. Daarnaast, en samenhangend met het vierde middel, heeft verzoeker gewezen op de onmogelijke doortocht door eender welk brandweervoertuig. De veiligheid en de gezondheid kan ernstig in het gedrang komen.

Als laatste kan verzoeker erop wijzen dat overeenkomstig artikel 4.2.17, §1, eerste lid VCRO een verkavelingsvergunning als een stedenbouwkundige vergunning geldt voor onder andere de aanleg van de wegeniswerken. Met andere woorden kan de aanvrager van dag op morgen de wegeniswerken aanvangen. Wanneer de wegeniswerken reeds zijn uitgevoerd is het in hoofdte van een particulier des te moeilijker om een herstel in de oorspronkelijk toestand na te streven. Het nadeel is bijgevolg moeilijk te herstellen.
..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

Welnu, de inrichting die door de verkaveling wordt voorzien brengt de verzoekende partij geen ernstig nadeel toe. Immers, de grond waar de verkaveling wordt voorzien is gelegen volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse in een woongebied met landelijk karakter. Verzoeker moet zich dus niet beklagen over het feit dat er woningen zullen worden gebouwd op het betreffende terrein doch wel over het feit dat de inplanting van de woningen een zulke hinder zullen teweegbrengen dat de leefkwaliteit van zijn woning gelegen op de hoek van de Hoogstraat met de Kraaienbroekstraat in het gedrang zou worden gebracht.

Hiervoor werd reeds toegelicht dat verzoeker niet beschikt over het rechtens vereiste belang om huidige vordering in te leiden. Evidenter wijze beschikt verzoeker evenmin over het vereiste MTHEN om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bewerkstelligen.

In beginsel zou een verkavelingsvergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kunnen veroorzaken; immers, overeenkomstig artikel 4.2.15, §2, eerste lid VCRO bevat

een verkavelingsvergunning de reglementaire voorschriften die de wijze bepalen waarop de verkaveling wordt ingericht en waarop de kavels bebouwd kunnen worden. Deze voorschriften vormen de rechtsgrond en het toetsingskader voor later te verlenen stedenbouwkundige vergunningen. De inrichting van de verkaveling als geheel en de wijze waarop de kavels ingevuld kunnen worden, met andere woorden de wijze waarop de betrokken percelen worden geordend, determineren het antwoord op de vraag of de tenuitvoerlegging van een verkavelingsvergunning nadelen kan veroorzaken in hoofde van de verzoekende partij. Het feit dat de kavels slechts op een later tijdstip en na aflevering van een stedenbouwkundige vergunning bebouwd kunnen worden, doet hieraan in beginsel geen afbreuk.

Welnu, de verzoekende partij stelt niet dat de reglementaire voorschriften van de verkaveling oorzaak zouden zijn van zijn voorgehouden MTHEN. Hoewel verzoeker bij de behandeling van de 'middelen' ieder mogelijk aspect van de verkavelingsvergunning onder de loep neemt in zijn 67blz. tellende verzoekschrift, wordt er bij de omschrijving van het MTHEN geen enkel reglementair voorschrift aangehaald of besproken waaruit een MTHEN zou kunnen voortvloeien.

Verzoeker haalt zijn vermeend MTHEN enkel uit het feit dat de voertuigen moeilijk zouden kunnen kruisen ter hoogte van de oprit van zijn garage aan de achterzijde van zijn woning en dat er een verkeersonveilige toestand zou ontstaan waarvoor zelfs de brandweer de nodige reserve zou hebben gemaakt.

Welnu, de verkavelingsvergunning heeft geen enkele impact en heeft qua voorwerp geen betrekking op het tracé van de Kraaienbroekstraat, voorzeker niet ter hoogte van de woning van de verzoekende partij. De eerste twintig meter van de Kraaienbroekstraat blijven immers onaangeroerd om de eenvoudige reden dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft hieraan niet grenst en het tracé van de Kraaienbroekstraat als buurtweg niet verlegd of afgeschaft. De verkavelaar voorziet enkel, en dit komt de berijdbaarheid van de volledige straat opzichtens de huidige situatie uiteraard ten goede, in een gratis grondafstand van een strook van 3,7 meter langsheen de Kraaienbroekstraat die samenloopt met de buurtweg nr. 32 waarvan het tracé en het gebruik ongemoeid wordt gelaten.

Dit maakt dat, anders dan vandaag, de bestaande woningen in de Kraaienbroekstraat, gemakkelijker kunnen ontsloten worden waar de Kraaienbroekstraat aldaar een breedte van 7 meter zal bekomen.

Alleen de eerste 20 meter bij het inrijden van de Kraaienbroekstraat wordt niet verbreed om de eenvoudige reden dat dit stuk niet grenst aan de percelen waarop de verkaveling betrekking heeft.

Hoe dan ook wordt in de vergunning als voorwaarde opgelegd, zoals hiervoor toegelicht, dat er geen nevenfuncties in de woningen zijn toegelaten ten einde de mobiliteitsimpact van de bijkomende twaalf woningen tot een strikt minimum te beperken.

Het loutere feit dat er woningen komen kan de verzoekende partij niet met recht en rede bestrijden gelet op de ligging van het perceel in woongebied; alleszins, vloeit in voorkomende geval het MTHEN niet voort uit de toegekende verkavelingsvergunning dan wel uit de planologische voorschriften van het gewestplan dat toelaat dat er ter plaatse woningen kunnen worden gebouwd.

Wat het argument van de brandweer betreft dient herhaald dat de brandweer van Asse op datum van 20 november 2011 een gunstig advies heeft verstrekt waarbij er voorwaarden werden opgelegd met betrekking tot de aanleg van de wegverharding binnen de verkaveling zodanig dat een brandweervoertuig er kan draaien en dit overeenkomstig de bij het advies gevoegde schets 'afmetingen van de rijbaan'. Welnu, de verkaveling voorziet de aanleg van nieuwe wegenis onder de vorm van twee doodlopende straten, type pijpenkop. De voorziene aanleg van de wegenis voldoet perfect aan de vereisten van de brandweer. Zoals gesteld doet de voorziene verkaveling geen afbreuk aan de bestaande toestand voor het inrijden van de Kraaienbroekstraat komende van de Kloosterstraat. Als de brandweer de Kraaienbroekstraat niet zou kunnen inrijden, dan zou ze ook de brandveiligheid van de bestaande woningen gelegen in de Kraaienbroekstraat niet kunnen garanderen. Na de eerste 20 meter wordt de Kraaienbroekstraat aanzienlijk verbreed ingevolge de gratis grondafstand door de verkavelaar met als gevolg dat ook op dit punt de doorgang voor de brandweer en ander verkeer aanzien wordt verbeterd opzichts de huidige toestand.

Er is dan ook niet voldaan aan de eerste in artikel 4.8.18., §2 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing enkel bij wijze van voorlopige voorziening geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen.

...

3.

De tussenkomen de partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

De verzoekende partij beroept zich op toename van verkeer. Zij voert aan dat de Kraaienbroekstraat de enige toegang tot de verkaveling is, en dat deze als flessenhals zou fungeren met verkeersopstoppen net voor de woning van de verzoekende partij als gevolg. De verzoekende partij vreest dat hij zijn oprit hierdoor niet langer meer zal kunnen oprijden.

Ook de brandveiligheid zou in het gedrang komen door de beperkte doorgang.

De ongemakken die de verzoekende partij kan ondervinden vallen allerm minst onder de noemer “ernstig”.

De Kraaienbroekstraat is een bestaande, doodlopende straat. Naast de woning van de verzoekende partij telt de tussenkomen de partij acht woningen die met hun oprit uitgeven op deze straat.

Logischerwijze zal bij het aanleggen van 12 bijkomende woningen een grotere verkeersintensiteit ontstaan in de Kraaienbroekstraat, maar bij een bestaande zeer lage intensiteit blijft zelfs bij een verdubbeling of verdrievoudiging van de intensiteit de intensiteit laag.

Het betreft, zoals gezegd, een doodlopende straat, zodat er geen doorgaand verkeer is. In de verkaveling zijn alle nevenbestemmingen uitgesloten. Het verkeer dat de verzoekende partij zal moeten dulden is het verkeer van 12 bijkomende woningen, bovenop het verkeer van de 8 bestaande woningen. Dit geeft in een worst-case scenario (iedereen heeft twee auto's en maakt daarvan elke dag 's morgens en 's avonds gebruik)

40 voertuigen tijdens de piek 's morgens en 40 voertuigen tijdens de piek 's avonds. Als men weet dat de piek ongeveer anderhalf uur duurt, komt dit neer op ongeveer één voertuig per twee minuten. Het komt de tussenkomende partij voor dat er niet direct te vrezen valt voor filevorming voor de deur van de verzoekende partij. Als er al eens enkele voertuigen gelijktijdig aan het kruispunt toekomen, dan kan het inderdaad misschien gebeuren dat de verzoekende partij enkele seconden langer zal moeten wachten om zijn oprit af te rijden. Een dergelijk nadeel kan evenwel niet als ernstig worden bestempeld.

Het beweerde probleem inzake brandweertoegang betreft uitsluitend de woningen binnen de verkaveling, en niet de situatie van de verzoekende partij. In elk geval heeft de brandweer terzake geen bezwaar geuit.

Bovendien verbetert de situatie merkkelijk. In de bestaande toestand is de Kraaijenbroekstraat een smalle straat waar het onmogelijk is voor een brandweervoertuig om te keren. Door de aanleg van zijwegen en de verbreding van de straat zal die mogelijkheid wel ontstaan.

De nadelen zijn allesbehalve ernstig.

...

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 bevolen zou kunnen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen 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 partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, haalt de verzoekende partij aan dat door de aanzienlijke toename van het autoverkeer en de beperkte doorgangsbreedte ter hoogte van haar woning

verkeersopstoppingen zullen ontstaan en dat de algemene (brand)veiligheid van de Kraaienbroekstraat en de verkaveling in het gedrang zal worden gebracht.

3.

In zoverre de verwerende partij herhaalt dat de verzoekende partij niet beschikt over het vereiste belang om de voorliggende vordering tot schorsing in te dienen, volstaat het te verwijzen naar de door de Raad gemaakte beoordeling onder het punt V.B.

Het feit dat het betrokken perceel voor woningbouw in aanmerking komt is inderdaad, zoals de verwerende partij aanhaalt, een gevolg van de gedeeltelijke bestemming ervan als woongebied met landelijk karakter. De wijze waarop aan deze bestemming nader invulling wordt gegeven, wordt daarentegen onmiskenbaar bepaald door de bestreden beslissing en kan in die zin voor de verzoekende partij wel degelijk een nadeel opleveren dat voldoende ernstig en tevens moeilijk te herstellen is om in voorkomend geval de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

In de veronderstelling dat van de verzoekende partij in redelijkheid een normale mate van tolerantie mag worden verwacht ten aanzien van hinder eigen aan de bestemming woongebied met landelijk karakter, dient de verzoekende partij aan te tonen dat haar leefomgeving en woongenot dermate wordt aangetast dat het relatieve evenwicht daadwerkelijk wordt verbroken, minstens ernstig wordt verstoord.

4.

In de bestreden beslissing wordt (randnummer 5.7) onder meer vastgesteld dat de “nieuwe wegenis” onder meer de verbreding van de Kraaienbroekstraat, die “samenloopt” met de buurtweg nr. 32, omvat, dat de ongeveer 4m brede Kraaienbroekstraat slechts langs “één zijde” toegankelijk is waarbij de toegang tot de straat “niet verbreed” kan worden, en dat deze “smallere” doorgang zich uitstrekt over een lengte van 20m over een recht stuk zonder bochten.

Er wordt niet betwist dat de eigendom van de verzoekende partij een hoekperceel aan het kruispunt Kloosterstraat - Kraaienbroekstraat betreft, waarbij de in- en uitrit van haar garage uitgaat op het voormeld niet te verbreden gedeelte van de Kraaienbroekstraat. Er wordt evenmin betwist dat laatstgenoemde straat doodlopend is, noch dat de bestreden beslissing minstens een verdubbeling van het aantal eengezinswoningen langs de Kraaienbroekstraat inhoudt.

De verwerende partij bevestigt in haar ingediende nota nogmaals uitdrukkelijk dat de eerste 20 meter van de Kraaienbroekstraat “onaangeroerd” blijven. De eerste tussenkomen partij erkent bovendien dat de vergunde verkaveling van 12 bijkomende loten een “grotere verkeersintensiteit” doet ontstaan in de Kraaienbroekstraat.

5.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij in het licht van de voorgaande gegevens op een voldoende concrete en onderbouwde wijze aantoont dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een dermate negatieve bijkomende impact op haar woon- en leefomgeving zal hebben, die in redelijkheid niet als normaal te tolereren kan worden beschouwd en die bijgevolg de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

Meer specifiek stelt de Raad vast dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, gelet op de omvang van de verkaveling en de voorziene heraanleg van de Kraaienbroekstraat enerzijds en de ligging en oriëntatie van de eigendom van de verzoekende partij anderzijds, daadwerkelijk aanleiding zal geven tot de geschetste verkeersafwikkeling ter hoogte van het perceel van de verzoekende partij.

De verwerende partij en de eerste tussenkomenende partij kunnen niet worden gevolgd in zoverre zij de ernst van het vermelde nadeel pogen te minimaliseren. Aan de hand van de door de verzoekende partij bij haar uiteenzetting gevoegde (lucht)foto's en uittreksels van de plannen en het administratief dossier, in het bijzonder de vergunde plannen, dient de Raad tot het tegendeel te besluiten.

6.

Met de verzoekende partij is de Raad van oordeel dat het ingeroepen nadeel, mede gegeven het feit dat de bestreden beslissing naast het verkavelen van een terrein tevens voorziet in de (her)aanleg van wegenis, evenzeer moeilijk te herstellen is.

Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partij, immers steeds zeer moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing bij wijze van voorlopige voorziening geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Ernstige middelen

Standpunt van de partijen

1.

In een achtste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.17, §2 VCRO, in samenhang met artikel 4.3.3. VCRO en de artikelen 27 tot 28bis van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, evenals artikel 6 van het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen (Rooilijnendecreet) en het materieel motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij licht dit als volgt toe:

"...

70. Zoals eerder in dit verzoekschrift geschetst (sub 4.6.2.), schrijft artikel 4.2.17, §2 VCRO voor dat ingeval een verkavelingsvergunning tevens wegeniswerken bevat, de gemeenteraad een besluit moet nemen omtrent de zaak van de wegen vooraleer de verkavelingsvergunning wordt afgeleverd.

De decreetgever heeft in de parlementaire voorbereidingen reeds benadrukt dat de kwestie van de buurtwegen onder het toepassingsgebied van artikel 4.2.17, §2 VCRO valt:

"De ontwerpbeplanning breidt ook het toepassingsgebied van de regeling uit: de regeling zal gelden voor alle wegeniswerken waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft. De gemeenteraad heeft immers niet alleen beslissingsbevoegdheid ten aanzien van gemeentewegen ; ook diverse handelingen aangaande buurtwegen behoren ingevolge de Wet van 10 april 1841 tot de gemeentelijke bevoegdheid."

70. Daarnaast kan erop worden gewezen dat artikel 4.3.3. VCRO stipuleert dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd wanneer er een strijdigheid met direct

werkende normen uit het aanvraagdossier blijkt. Hoewel het geen verder betoog behoeft dat de Buurtwegenwet onder de notie 'direct werkende norm' zoals omschreven in artikel 4.3.3. tweede lid VCRO valt, wenst verzoekende partij, voor zover als nodig, te verwijzen naar een arrest van Uw Raad waarin dezelfde stelling werd aangehouden: (...)

71. *De PSA heeft in haar verslag gesteld dat er in het onderhavig dossier een procedureel probleem de kop op stak, namelijk het gegeven dat de aanvraag tevens voorzag in de verbreding van de Kraaienbroekstraat, dewelke is aangeduid als buurtweg nr. 32 :*

"De ontworpen infrastructuurwerken betekenen wel degelijk een wijziging van de betrokken buurtweg, namelijk een verbreding. Elke wijziging van een buurtweg moet evenwel eerst aan de daartoe geëigende procedure onderworpen worden. De artikelen 27 tot en met 29 van de Wet op de Buurtwegen van 10 april 1841 bepalen de procedures die gevolgd moeten worden bij de aanleg, de wijziging en de afschaffing van een buurtweg. Deze procedures moeten ook worden gevolgd in het kader van een verkavelingsvergunning. Buurtwegen kunnen slechts afgeschaft of gewijzigd worden na het doorlopen van een procedure voorzien in de wet op de buurtwegen, zodat deze procedure in principe moet zijn doorlopen vooraleer een vergunning kan worden toegekend voor een verkaveling die afbreuk doet aan een bestaande buurtweg. Artikel 4.2.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt ook dat een voorwaarde de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk mag maken van een bijkomende beoordeling van de overheid."

Op het plan wordt de buurtweg voorgesteld als hebbende een breedte van 3.30m terwijl de aanvraag voorziet in een verbreding naar 7 meter. De verbreding van een buurtweg naar 7 meter tast het rustig karakter van de buurtweg dermate aan dat het gaat om een "denaturalisatie" van een "buurtweg" naar een gewone "straat".

De artikelen 27-29 van de Buurtwegenwet voorziet in een bijzondere procedure en deze werd duidelijk niet gevolgd.

Dit was ook de reden waarom de PSA ongunstig adviseerde. Dit kan als volgt worden gevisualiseerd: [uittreksel Atlas der Buurtwegen]

72. *De deputatie weerlegt dit argument als volgt:*

"De wetgeving van de buurtwegen beoogt de maximale bescherming van de buurtwegen. Wanneer een vergunningsaanvraag het verleggen of afschaffen van een buurtweg beoogt, moet voorafgaande de procedure voorzien in de wet op de buurtwegen doorlopen worden. In dit geval komt door de verbreding van Kraaienbroekstraat het tracé en het gebruik van de oorspronkelijke buurtweg niet in het gedrang."

Ten eerste is de procedure zoals omschreven in de artikelen 27 tot 28bis van de Buurtwegenwet ook van toepassing op de verbreding van een buurtweg. De deputatie geeft zelf aan dat de Kraaienbroekstraat wordt verbreed.

Ten tweede wordt het bestaande tracé wel in het gedrang gebracht door de verbreding van de Kraaienbroekstraat. Het tracé van een buurtweg slaat niet enkel op de ligging van deze buurtweg, maar tevens hoe breed deze buurtweg is zoals opgenomen in de Atlas

der Buurtwegen. Dit betekent dat het tracé van een buurtweg evenzeer door een verbreding wordt 'aangetast'.

Ten derde wijst verzoekende partij erop dat het van geen belang is of het feitelijke gebruik van de buurtweg al dan niet in het gedrang komt. In dat verband kan verwezen worden naar een zaak voor Uw Raad met betrekking tot een reliëfwijziging. Dit is overigens hetzelfde arrest dat de PSA in haar verslag heeft aangehaald: (...)

In een recenter arrest werd deze lijn doorgetrokken: (...)

Het klopt inderdaad dat de bedding van de voetweg nr. 32 blijft bewaard, maar dit neemt niet weg dat er wel een verbreding plaatsvindt wat inhoudt dat het regime van de artikelen 27 t.e.m. 28bis van de Buurtwegenwet toepassing vindt.

De deputatie gaat hieraan volledig voorbij.

De verbreding van een buurtweg naar 7 meter tast immers het rustig karakter van de buurtweg dermate aan dat het a.h.w. gaat om een "denaturisatie" van een "buurtweg" naar een gewone "straat".

74. Dit is niet alles, want met een verbreding van een wegenis gaat in principe ook het vaststellen van een (nieuwe) rooilijn gepaard. Op het rioleringsplan van de bestaande toestand staat de oude rooilijn (volgens de Atlas der Buurtwegen) als volgt ingetekend:

[uittreksel plannen]

Uit de door de wet van 9 augustus 1948 ingevoegde 28bis van de buurtwegenwet volgt dat het vaststellen van een rooilijnplan moet voorafgaan aan de beslissing over de aanleg, rechtstrekking, verbreding of afschaffing van een buurtweg. Dit wordt overigens bevestigd door de parlementaire voorbereiding van de laatstgenoemde wet, waaruit blijkt dat de wetgever via de goedkeuring van de rooilijnplannen een middel wilde creëren om wijzigingen aan het buurtwegennet aan de koninklijke goedkeuring te onderwerpen.

Intussen werd één en ander decretaal verankerd zoals onder meer in artikel 6 van het Rooilijnendecreet dat als volgt bepaalt:

"Voor wat betreft buurtwegen, zoals bedoeld in de wet op de buurtwegen van 10 april 1841, is dit decreet slechts van toepassing voor zover de buurtweg behoort tot het openbare domein. Het vaststellen van rooilijnplannen voor deze buurtwegen gebeurt op basis van de procedure voor de vaststelling van een gemeentelijk rooilijnplan zoals bepaald in afdeling 2, hoofdstuk II, van dit decreet. Op de overige buurtwegen is dit decreet niet van toepassing."

Verzoekende partij stelt vast dat de deputatie in de bestreden beslissing spreekt van 'een nieuwe rooilijn langs de Kraaienbroekstraat', maar verzoekende partij kan geen enkele publicatie van gemeentelijk rooilijnplan in het Belgisch Staatsblad terugvinden met betrekking tot de Kraaienbroekstraat.

Dit betekent niet alleen dat deze overweging in manifeste tegenstrijd is met de feitelijke gegevens en dus getuigt van een totaal gebrek aan enige diligentie, maar ook dat artikel 28bis van de Buurtwegenwet ter zijde wordt geschoven nu, enerzijds, de buurtweg nr. 32

wordt verbreed, doch zonder, en anderzijds, de voorgeschreven procedure uit artikel 28bis van de Buurtwegenwet te volgen.

Uw Raad heeft reeds dezelfde stelling aangehouden in een eerdere, analoge zaak: (...)

Het middel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

In een achtste middel werpt verzoeker de schending op van artikel 4.2.17, §2 VCRO dat luidt als volgt: (...)

Welnu verzoeker toont geenszins aan dat aan de voorwaarden van artikel 4.2.17, §2 VCRO niet werd voldaan.

De gemeenteraad van Dilbeek heeft immers tijdig een beslissing genomen omtrent de zaak van de wegen alvorens er werd geoordeeld over de verkavelingsaanvraag.

Met name heeft de gemeenteraad in zitting van 25 juni 2013 na kennisname van de aanvraag tot verkavelingsvergunning met referentie 874.2/13/1/010 ingediend op 14 maart 2013 door het OCMW Brussel het voorgestelde tracé van de nieuwe wegenis, waarbij de aanleg van twee doodlopende straten aantakkend op de Kraaienbroekstraat voorzien is, goedgekeurd.

De deputatie heeft dan ook op dit punt enkel dienen vast te stellen dat de voorschriften van artikel 4.2.17. §2 VCRO werden nageleefd om de eenvoudige reden dat de gemeenteraad van Dilbeek op 25 juni 2013 het tracé van de nieuwe weg heeft goedgekeurd.

Waar de PSA echter in haar advies de mening is toegedaan dat de ontworpen infrastructuurwerken een wijziging inhouden van de buurtweg nr. 32, meer bepaald met betrekking tot de verbreding van de Kraaienbroekstraat, wordt in het vergunningsbesluit geoordeeld dat hierdoor geen verlegging of afschaffing van de buurtweg wordt beoogt waar door de verbreding van de Kraaienbroekstraat het tracé en het gebruik van de oorspronkelijke buurtweg niet het gedrang brengt.

De feitelijke verbreding van de het gedeelte van de Kraaienbroekstraat ter hoogte van de ontworpen verkaveling is louter het gevolg van het feit dat de verkavelaar een strook grond van 3,7 meter breed gelegen langs de buurtweg nr. 37 gratis overdraagt aan de gemeente Dilbeek.

Dit heeft op zich geen inderdaad geen enkele impact op het statuut van de buurtweg nr. 37 en kadert perfect binnen de beslissing van de gemeenteraad van 25 juni 2013 over de zaak van de wegen met inbegrip van alle aanhorigheden van deze wegen zoals de rioleringsplannen.

Het door de gemeenteraad in zitting van 25 juni 2013 genomen beslissing over de zaak van de wegen betreft ook de aansluiting van de twee op de verkavelingssite voorziene wegen op de Kraaienbroekstraat.

Op de plannen die bij de aanvraag werden gevoegd en die hiertoe werden voorgelegd aan de gemeenteraad wordt hierbij niet enkel de twee betrokken 'pijpenkoppen' aangeduid doch tevens het gedeelte van de eigendom van de verkavelaar gelegen langsheen de Kraaienbroekstraat (buurtweg nr. 32) dat gratis zal worden afgestaan aan de gemeente "nodig voor de aanleg van de wegeninfrastructuur".

Hierbij dient tevens te worden verwezen naar het "grondplan bestaande toestand" (plannummer 3-1) zoals gevoegd bij de aanvraag waarop tevens de betreffende rooilijn wordt op aangeduid volgens de atlas de wegen en volgens het studiebureau Clerckx d.d. 11.12.1979.

Ook op aan de gemeenteraad voorgelegde "grondplan ontworpen toestand" (plannummer 4-1) wordt duidelijk een totaal visie van de "zaak van de wegen" gegeven.

Uit de andere bij de aanvraag gevoegde plannen met inbegrip van de situatie van het voorziene overstort, riolering, ... (zie inhoudstafel van de aan de gemeenteraad voorgelegde plannen zoals gevoegd bij de aanvraag: situatieplan / grondplannen bestaande toestand / grondplannen ontworpen toestand / grondplannen ontworpen wegenis / lengteprofielen / typedwarsprofielen / dwarsprofielen / details / legende / typedetails / omleidingsplan / beplantingsplan) blijkt dat de gemeenteraad wel degelijk met kennis van zaken, voorafgaand aan de beslissing omtrent de verkavelingsvergunning, heeft kunnen oordelen en een beslissing heeft kunnen nemen aangaande de zaak van de wegen.

Tot slot dient nog herhaald dat er geen sprake is van de aanleg, rechttrekking, verbreding of afschaffing van de buurtweg nr. 32 die onaangeroerd blijft.

Er diende in deze dan ook geen toepassing te worden gemaakt van artikel 27 van de wet op de buurtwegen waarbij de gemeenteraad ertoe gehouden is om, op verzoek van de deputatie, te beraadslagen over de aanleg, de wijziging (rechttrekking of verbreding) en de afschaffing van de buurtweg. Het tracé en het gebruik van de buurtweg blijft immers onaangetast.

Het middel dient als ongegrond te worden verworpen.

...

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

" ...

61. De Raad van State oordeelde reeds meermaals dat uit het beginsel van de onafhankelijkheid van de administratieve politie volgt dat het gegeven dat op het ogenblik van de beslissing over een verkavelingsaanvraag er nog geen beslissing voorligt op grond van artikel 28 van de Buurtwegenwet, geen weigering van de vergunning kan wettigen. Een beslissing over de verlegging van de buurtweg is pas nodig alvorens de vergunning uitgevoerd kan worden.

Zowel de beslissing inzake de verlegging van de buurtweg (artikel 28 van de Buurtwegenwet) als de daarmee gepaard gaande vastlegging van de nieuwe rooilijn (artikel 28bis van de Buurtwegenwet, afgeschaft door het decreet van 4 april 2014), kan dus genomen worden na het verlenen van de verkavelingsvergunning.

62. Het middel is ongegrond

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de beschrijving van de aanvraag blijkt dat wordt voorzien in de realisatie van 12 kavels en de aanleg van nieuwe wegenis die zal aantakken in de vorm van twee doodlopende straten (type pijpekop) op de Kraaijenbroekstraat, en dat onder meer de “heraanleg van de Kraaijenbroekstraat” ook deel uitmaakt van de aanvraag.

In de toelichtende nota bij de aanvraag (bijlage 12I administratief dossier), opgesteld namens de eerste tussenkomende partij, wordt inzake het statuut van de wegen onder meer overwogen dat “de Kraaijenbroekstraat (...) een gemeenteweg (buurtweg nr. 32) met een officiële breedte gaande van 4,80m tot 3,30m (is)” waarvan “het tracé wordt gewijzigd zoals aangeduid op het plan”.

2.

In zijn verslag van 19 december 2013 heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, aangevuld met een bijkomende “nota aan de deputatie van Vlaams-Brabant” van 20 december 2013, gewezen op een “*procedureel probleem met buurtweg nr. 32*”. Daarbij wordt verduidelijkt dat bij een verkaveling een te wijzigen buurtweg, in casu een “verbreding”, onderworpen is aan de procedure van “*de artikelen 27 tot en met 29 van de Wet op de Buurtwegen van 10 april 1841*” (Buurtwegenwet), en dat deze moet zijn doorlopen “*vooraleer*” de verkavelingsvergunning kan worden toegekend. Het advies van de provinciale dienst Mobiliteit van 14 november 2013 (bijlage 7 administratief dossier) heeft eenzelfde strekking.

De bestreden beslissing verwijst, hierbij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijtredend, bij de beoordeling (randnummer 5.7, punt c) inzake de “nieuwe wegenis” naar artikel 4.2.17, §2 VCRO, waarbij wordt vastgesteld dat “de gemeenteraad van Dilbeek keurde op 25 juni 2013 het tracé van de nieuwe weg goed”.

In de bestreden beslissing wordt vervolgens, in tegenstelling tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, overwogen (randnummer 5.7, punt d) dat deze nieuwe wegenis onder meer de verbreding van de Kraaijenbroekstraat die “samenloopt” met de buurtweg nr. 32 omvat, dat de voorliggende aanvraag de verbreding tot 7m beoogt waarbij een strook van 3,7m breed van het voorliggend perceel gratis wordt afgestaan aan de gemeente Dilbeek, dat de wetgeving van de buurtwegen de maximale bescherming van de buurtwegen beoogt, dat wanneer een vergunningsaanvraag het verleggen of afschaffen van een buurtweg beoogt, “*voorafgaand*” de procedure voorzien in de wet op de buurtwegen doorlopen moet worden, dat in dit geval door de verbreding van Kraaijenbroekstraat het tracé en het gebruik van de oorspronkelijke buurtweg “niet” in het gedrang komt.

3.

Op grond van de onder de vorige randnummers vermelde gegevens - hoewel hierover discussie rijst - kan met de verzoekende partij enkel worden vastgesteld dat een verbreding van de Kraaijenbroekstraat logischerwijze ook een tracéwijziging van de “oorspronkelijke buurtweg” nr. 32, voor zover de beddingen van beide wegen thans samenvallen, inhoudt. Evenmin kan worden betwist dat de buurtweg nr. 32, voor zover deze “samenloopt” met de Kraaijenbroekstraat, behoort tot het openbaar domein gezien de kosteloze grondafstand voor de gevraagde verbreding.

De volgens de verzoekende partij geschonden artikelen 27 tot en met 28bis, zoals gewijzigd bij wet van 20 mei 1863 (artikel 28) en wet van 9 augustus 1948 (artikel 28bis), van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, zoals deze golden op het moment van het nemen van de bestreden beslissing, luiden als volgt:

“Art.27. de gemeenteraden zijn gehouden om, ten verzoeken van de deputatie van de provinciale raad, te beraadslagen over de aanleg, de rechtekking, de verbreding en de afschaffing der buurtwegen.

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

Art.28. De aanleg, de afschaffing of de wijziging van een buurtweg moeten voorafgegaan zijn van een onderzoek.

De beraadslagingen der gemeenteraden worden onderworpen aan de bestendige deputatie van de provinciale raad, welke beslist behoudens beroep bij de Koning vanwege de gemeente of van de belanghebbende derden.

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

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

Art.28bis. Een buurtweg mag slechts na de goedkeuring door de Koning van een algemeen rooiingsplan worden aangelegd, of rechtgetrokken, de bestendige deputatie gehoord.

...”

In de parlementaire voorbereidingen wordt inzake de “Koninklijke goedkeuring” in de zin van artikel 28bis verduidelijkt dat “aan de Staat het middel word[t] gegeven om de aan de buurtwegennet aan te brengen wijzigingen van dichterbij te controleren”, waaruit blijkt dat het vaststellen van een rooiingsplan door de Koning, thans de gewestregering, als controlemiddel moet voorafgaan aan de beslissing over de aanleg, rechtekking, verbreding of afschaffing van een buurtweg (zie *Parl.St. Kamer, 1947-1948, nr. 54, p.5*).

Artikel 6 van het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilingen (rooiingsdecreet) luidde op het moment van het nemen van het bestreden besluit als volgt:

“Voor wat betreft buurtwegen, zoals bedoeld in de wet op de buurtwegen van 10 april 1841, is dit decreet slechts van toepassing voor zover de buurtweg behoort tot het openbare domein. Het vaststellen van rooiingsplannen voor deze buurtwegen gebeurt op basis van de procedure voor de vaststelling van een gemeentelijk rooiingsplan zoals bepaald in afdeling 2, hoofdstuk II, van dit decreet. Op de overige buurtwegen is dit decreet niet van toepassing.”

4.

Uit de hierboven aangehaalde bepalingen volgt dat de verkavelingsvergunning, waarbij de buurtweg nr. 32 voor zover deze “samenloopt” met de heraanleg van de Kraaijenbroekstraat, slechts rechtsgeldig kan worden verleend mits voldaan wordt aan twee voorafgaande voorwaarden:

- de vaststelling van de rooilijn conform de procedure voorzien in artikel 28bis van de wet van 10 april 1841 of, in zover de zate tot het openbaar domein behoort, conform het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- de procedure zoals voorzien in artikel 27 en 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen voor wijziging (verbreding) van de buurtweg.

Zoals hierboven reeds aangegeven (randnummer 2), ligt slechts een gemeenteraadsbeslissing van 25 juni 2013 voor van de gemeente Dilbeek inzake het tracé van de nieuwe wegenis. In de bestreden beslissing wordt door de verwerende partij, zoals vermeld onder randnummer 2, overwogen dat onder meer bij een wijziging van een buurtweg de in de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen voorgeschreven procedure “voorafgaand”, wat wil zeggen vóór het verlenen van een verkavelingsvergunning met tracéwijziging van een buurtweg, dient te worden gevolgd.

Artikel 4.3.3 VCRO bepaalt dat indien, hetzij uit de verplicht in te winnen adviezen, hetzij uit het aanvraagdossier, blijkt dat het aangevraagde strijdig is met “direct werkende normen”, de vergunning wordt geweigerd of in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen worden opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving. Onder "direct werkende normen" wordt verstaan: “supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is”.

De bestreden beslissing werd niet voorafgegaan door de voorgeschreven procedure in de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen en het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststellingen en realisatie van de rooilijnen, hetgeen direct werkende normen zijn, waardoor de bestreden beslissing derhalve niet rechtsgeldig is tot stand gekomen.

5.

Het achtste middel lijkt op het eerste zicht, mede gelet op de in het onderdeel VI.A. van huidig arrest gedane vaststellingen, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van OCMW BRUSSEL is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente DILBEEK is onontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing.
3. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 16 januari 2014 waarbij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek niet wordt ingewilligd en aan de eerste tussenkomende partij een verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in 12 kavels en de aanleg van nieuwe wegenis.
4. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 september 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van
Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER