

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 november 2017 met nummer RvVb/S/1718/0207  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0599-SA

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Peter VERSYCK</b> 2. de heer <b>Frederik VAN KERREBROUCK</b>  vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie RODTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Domein De Herten, Hertsbergsestraat 4
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Isabelle VERHELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Tussenkommende partij	de nv <b>COVEMAEKER BOUWONDERNEMING</b>  vertegenwoordigd door advocaten Arnold GITS en Elias GITS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 31A

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 21 april 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 maart 2017.

De verwerende partij heeft de administratief beroepen van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zuienkerke van 24 oktober 2016 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van grond voor het bouwen van 13 woningen op de percelen gelegen te 8377 Zuienkerke, Nieuwe Steenweg/Kerkstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0629C, 0630B, 0630C, 0630D, 0631, 0632, 0633A, 0634D, 0635B, 0635C, 0636X2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De vordering tot schorsing wordt behandeld op de openbare zitting van 17 oktober 2017 .

Advocaat Sofie RODTS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Isabelle VERHELLE voert het woord voor de verwerende partij.

De tussenkomende partij verschijnt schriftelijk.

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

### **III. TUSSENKOMST**

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 juni 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 16 augustus 2017 toe in de debatten.

Uit het dossier blijkt dat het verzoekschrift tot tussenkomst op regelmatige wijze werd ingesteld. Er worden geen excepties op opgeworpen.

### **IV. FEITEN**

1.

De tussenkomende partij dient op 31 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zuienkerke een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “verkavelen van grond voor het bouwen van 13 woningen” op de percelen gelegen te 8377 Zuienkerke, Nieuwe Steenweg/Kerkstraat zn.

Het betrokken terrein is thans een landbouwakker en situeert zich in tweede bouwlijn van de bestaande rijbebouwing gelegen aan de Nieuwe Steenweg. Het wordt ontsloten via een doodlopende weg met een breedte van 2,5 meter, die tevens als ontsluiting dient voor de openbare parking en de gebouwen van de gemeentelijke technische dienst.

De beide verzoekende partijen wonen aan de Nieuwe Steenweg. De tweede verzoekende partij heeft een toegang tot zijn garage langs de hiervoor vermelde doodlopende weg.

De betrokken aanvraag voorziet in het slopen van een bestaande woning aan de Nieuwe Steenweg om een toegangsweg te creëren voor de nieuwe verkaveling. Er wordt voorzien in eenrichtingsverkeer. De thans bestaande doodlopende weg zal aansluiten op de nieuwe wegenis van de betrokken aanvraag.

De gemeenteraad neemt op 29 september 2016 een beslissing over de wegenis van de verkavelingsaanvraag.

2.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 juni 2016 tot en met 19 juli 2016, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweer van hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen adviseert op 3 juli 2016 als volgt:

“ ...

#### **1. INPLANTING EN TOEGANGSWEGEN**

##### **1.1. Het gebouw is voortdurend bereikbaar voor autovoertuigen**

*Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstelplaats.*

*De berijdbare rijweg van de openbare weg of van een bijzondere toegangsweg vanaf de openbare weg vertoont de volgende kenmerken:*

- *minimale vrije breedte : 4 m ; zij bedraagt 8 m indien de toegangsweg doodloopt;*
- *minimale draaicirkel met straal 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant;*
- *minimale vrije hoogte : 4 m;*
- *Maximale helling : 6 %;*
- *draagvermogen : derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.*
- *mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 t te dragen.*
- *de afstand vanaf de rand van de weg tot aan het vlak van de gevel bedraagt tussen 4 m en 10 m.*

*Voor kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar de NBN B 03-101*

*Geparkeerde voertuigen mogen de doorgang en de opstelling van de voertuigen van de brandweer op deze toegangswegen niet verhinderen.*

*Op ten minste één van deze toegangswegen moeten het materieel en de voertuigen van de brandweer kunnen rijden, stilstaan en werken.*

**Opmerking: De verharde berijdbare zone moet beantwoorden aan de bovenvermelde criteria.**

”  
...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 24 oktober 2016 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomen partij onder een aantal voorwaarden, onder meer onder de volgende voorwaarde:

*“De terreinen zijn dermate aan te leggen zodat geen wateroverlast kan veroorzaakt worden naar de directe omgeving toe.”*

Tegen deze beslissing tekenen, onder meer, beide verzoekende partijen administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 februari 2017 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de verkavelingsvergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“ ...

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Ingevolge artikel 4.3.1§2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de “in de omgeving bestaande toestand” en kan er –voor zover noodzakelijk of relevant– tevens rekening gehouden worden met een*

aantal aspecten zoals “functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen”.

Gezien geen BPA of RUP van toepassing is, zijn vermelde criteria toe te passen. De verkavelingsaanvraag is relevant wat betreft de aspecten “functionele inpasbaarheid”, “ruimtegebruik”, “schaal”, “bouwdichtheid”, “visueel-vormelijke elementen”, “mobiliteitsimpact”, “bodemreliëf”, “veiligheid” en “hinderaspecten”.

Inzake **“functionele inpasbaarheid”** zijn de bijkomende woningen op deze locatie inpasbaar in deze woonomgeving. M.b.t. het bouwen in tweede bouwlijn van de Nieuwe Steenweg wordt geoordeeld dat dit inhoudelijk verdedigbaar is gelet op de beschikbare oppervlakte aan bouwgrond en de ruimtelijke configuratie ervan (ca. 70m breed tot 110m diep). De opmerking van een van beroepers daaromtrent (die o.m. in vraag stellen of er wel verkaveld moet worden en die er tevens op wijzen dat hun zicht op de polders verloren gaat) wordt derhalve niet bijgetreden. Integendeel, vanuit een zuinig en duurzaam ruimtegebruik en het aanwezige potentieel aan bouwgrond is het zelfs logisch en wenselijk dat dit gebied een invulling krijgt met bijkomende woningen. Vanuit het in de hand houden van de ruimtelijke dynamiek in dit gebied gelegen in tweede bouwlijn is het tevens positief dat geen andere functies worden toegelaten.

Desalniettemin zij er enkele bedenkingen te maken t.a.v. voorliggende verkaveling.

De voorziene **“bouwdichtheid”** van 14 woningen/hectare betreft een normale en aldus te verantwoorden dichtheid voor woonkernen in het buitengebied. De vraag stelt zich evenwel of ontwerpmatig niet meer gestreefd dient te worden naar een meer compacte bebouwingvormen, wat de integratie met het aanliggende polderlandschap ten goede zou komen. Een beter evenwicht tussen bebouwde en onbebouwde ruimte, waarbij de publieke ontmoetingsruimte meer centraal en groter wordt voorzien (momenteel maar twee kleine restzones groen), zou de functie ervan ten goede kunnen komen en kunnen leiden tot een verbeterde sociale samenhang in de verkaveling. De vraag stelt zich daaromtrent ook of niet aangewezen is om op het terrein niet meer te streven naar een variatie aan woningtypes, wat meer diversiteit aan inwoners in deze wijk met zich zou meebrengen (waarom bvb. geen zone voor seniorenwoningen in het centrum van Zuikerkerke?).

Vanuit **“visueel-vormelijk”** oogpunt en vanuit **“ruimtegebruik”** dient vastgesteld dat voorliggende verkaveling te weinig rekening houdt met de specifieke ligging aan de rand van een open gaaf polderlandschap. De opmerkingen die daaromtrent tijdens het openbaar onderzoek werden geuit, worden bijgetreden. Het is dan ook noodzakelijk dat een verkavelingsontwerp op een dergelijke dorpsrandlocatie niet zomaar streeft naar een klassieke verkaveling. Het vergroten van het ruimtegevoel door o.a. meer aandacht te hebben voor het groen en open karakter van de omgeving is hier wenselijk. Het ware m.a.w. aangewezen dat het nieuw verkavelingsontwerp wordt gemaakt vanuit een landschappelijke benadering

Een aantal voorstellen ten einde tot een verbeterde integratie naar het polderlandschap te bewerkstellingen kunnen bvb zijn:

- Het betrekken van de aanwezige noordwest – zuidoost georiënteerde waterstructuur met een parallel grachtstelsel (in hedendaagse verkavelingen kan dankbaar gebruik gemaakt worden van grachten om naar een meer verantwoorde combinatie van waterhuishouding en publieke ruimte te bekomen);

- Het streven naar een meer sobere eenheidsarchitectuur met landschapsvriendelijke typologieën en materialen voor alle woningen (en zo de herkenbaarheid van deze randwijk te bewaken);
- Het creëren van meer en bredere vista's op het aanliggende landschap;
- Het streven naar meer open ruimte tussen de woongelegenheden, wat zowel landschappelijk voordelen heeft als een goede zaak is vanuit het vermijden van hinder (privacy en bezonningsproblemen) tussen aangelanden. De beperkte zijdelingse bouwvrije afstand van 3m tot de zijperceelsgrenzen zijn alvast te vermijden;
- Het vermijden van afsluitingen als harde grens naar het landschap;
- Het laagste punt van het terrein beperkt uitdiepen om een wadi(s) te creëren;

M.b.t. de verwachten **“mobiliteitsimpact”** stelt zich de vraag of via de voorziene wegeninfrastructuur met éénrichtingsverkeer wel een optimale verkeersontwikkeling is voor alle toekomstige weggebruikers. Dit lijkt alleszins niet het geval t.h.v. de bestaande zeer smalle ontsluitingsweg die thans reeds frequent gebruikt wordt (o.a. door gemeentelijke diensten maar ook door het verkeer van en naar de parking achteraan het gemeentehuis). Een dergelijke smalle weg kan bezwaarlijk tegemoet komen aan een vlotte en veilige verplaatsing van passanten, zowel wat gemotoriseerd verkeer betreft als wat betreft zwakke weggebruikers. Met huidig voorstel wordt aldus onvoldoende gegarandeerd dat er geen verkeersoverlast zal zijn voor de omgeving. Het is wél positief dat er intern de verkaveling aandacht is voor parkeervoorzieningen zowel individueel als gegroepeerd.

M.b.t. het aspect **“bodemreliëf”** wordt in artikel 3.1 van de voorschriften bepaald dat **“reliëfwijzigingen niet worden toegestaan”**, een aspect dat op zich positief is gezien artificiële ingrepen aan de bodem in dit poldergebied niet wenselijk zijn. Alleen rijzen er hiermee vragen rond de aanleg van de ontsluitingswegen waarvoor een grondophoging wellicht onvermijdelijk is. Bovendien is het opmerkelijk dat de gemeente kennelijk er wel van uit gaat dat een reliëfwijziging noodzakelijk is gezien in het collegebesluit aangegeven wordt dat **“het bestaande bodemreliëf slechts beperkt wordt aangepast in functie van de afwatering van het terrein”**. Dit wordt best uitgeklaard.

Inzake **“veiligheid”** dient melding gemaakt worden van het voorwaardelijk gunstige advies van de brandweer dd.3-7-2016 waarin aangegeven wordt dat de minimale breedte van de berijdbare rijweg van de openbare weg minimaal 4m of 8m (indien de toegangsweg doodloopt) vrije breedte dient te hebben, een breedte die niet gehaald wordt voor de westelijke en noordelijke doodlopende verkavelingswegen. Met deze tekortkoming lijkt een herwerking van de plannen sowieso aan de orde...

**De gevraagde verkaveling doorstaat aldus de goede ruimtelijke ordening niet inzake de relevante criteria ‘visueel-vormelijkheid’, ‘ruimtegebruik’, ‘veiligheid’ en ‘mobiliteitsimpact’. Er wordt voorgesteld dat aanvrager een nieuw verkavelingsvoorstel uitwerkt en dit opnieuw in eerste aanleg voorlegt aan het Schepencollege.**

...

Na de hoorzitting van 7 februari 2017 verklaart de verwerende partij de administratieve beroepen op 2 maart 2017 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Ingevolge artikel 4.3.1§2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de “in de omgeving bestaande toestand” en kan er –voor zover noodzakelijk of relevant– tevens rekening gehouden worden met een aantal aspecten zoals “functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen”.

Gezien geen BPA of RUP van toepassing is, zijn vermelde criteria toe te passen. De verkavelingsaanvraag is relevant wat betreft de aspecten “functionele inpasbaarheid”, “ruimtegebruik”, “schaal”, “bouwdichtheid”, “visueel-vormelijke elementen”, “mobiliteitsimpact”, “bodemreliëf”, “veiligheid” en “hinderaspecten”.

Samen met de PSA moet worden geoordeeld dat inzake **“functionele inpasbaarheid”** de bijkomende woningen op deze locatie inpasbaar in deze woonomgeving. M.b.t. het bouwen in tweede bouwlijn van de Nieuwe Steenweg wordt geoordeeld dat dit inhoudelijk verdedigbaar is gelet op de beschikbare oppervlakte aan bouwgrond en de ruimtelijke configuratie ervan (ca. 70m breed tot 110m diep). De opmerking van een van beroepers daaromtrent (die o.m. in vraag stellen of er wel verkaveld moet worden en die er tevens op wijzen dat hun zicht op de polders verloren gaat) wordt derhalve niet bijgetreden. Het pleidooi van één van de beroepsindieners om het woongebied om te zetten in agrarisch gebied, waarbij tevens wordt gewezen naar het GRS, betreft een keuze die in de planning moet gebeuren en niet in het kader van de vergunningverlening. In het kader van huidige aanvraag is het vanuit een zuinig en duurzaam ruimtegebruik en het aanwezige potentieel aan bouwgrond zelfs logisch en wenselijk dat dit gebied een invulling krijgt met bijkomende woningen. Vanuit het in de hand houden van de ruimtelijke dynamiek in dit gebied gelegen in tweede bouwlijn is het tevens positief dat geen andere functies worden toegelaten.

De voorziene **“bouwdichtheid”** van 14 woningen/hectare betreft een normale en aldus te verantwoorden dichtheid voor woonkernen in het buitengebied.

De PSA stelt zich de vraag of ontwerpmatig niet meer gestreefd dient te worden naar een meer compacte bebouwingvormen, wat de integratie met het aanliggende polderlandschap ten goede zou komen. Een beter evenwicht tussen bebouwde en onbebouwde ruimte, waarbij de publieke ontmoetingsruimte meer centraal en groter wordt voorzien (momenteel maar twee kleine restzones groen), zou de functie ervan ten goede kunnen komen en kunnen leiden tot een verbeterde sociale samenhang in de verkaveling. In dat verband wijst de PSA of daaromtrent ook niet aangewezen is om op het terrein niet meer te streven naar een variatie aan woningtypes, wat meer diversiteit aan inwoners in deze wijk met zich zou meebrengen ( bv. een zone voor seniorenwoningen).

De deputatie stelt vast dat het project zich wel degelijk integreert met het achterliggend open polderlandschap, door open vista's te voorzien naar het achterliggend landschap, waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande grachtenstructuur. Hierdoor wordt het evenwicht tussen bebouwde en onbebouwde ruimtes wel degelijk goed bewaard. Streven naar een centrale publieke ontmoetingsruimte, en zelfs een meer diversiteit aan woningtypes (met o.a. seniorenwoningen) is gelet op de kleinschaligheid van de verkaveling (13 loten) ruimtelijk niet wenselijk. Vanuit **“visueel-vormelijk”** oogpunt en vanuit **“ruimtegebruik”** is het project dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.

Naar “**mobiliteit**” werpt de PSA op of de voorziene wegeninfrastructuur met éénrichtingsverkeer wel een optimale verkeersontwikkeling is voor alle toekomstige weggebruikers. In het bijzonder wijst de PSA op de aanwezigheid van de bestaande zeer smalle ontsluitingsweg die thans reeds frequent gebruikt wordt (o.a. door gemeentelijke diensten maar ook door het verkeer van en naar de parking achteraan het gemeentehuis). Een dergelijke smalle weg kan bezwaarlijk tegemoet komen aan een vlotte en veilige verplaatsing van passanten, zowel wat gemotoriseerd verkeer betreft als wat betreft zwakke weggebruikers. De PSA besluit dan ook dat met huidig voorstel onvoldoende gegarandeerd wordt dat er geen verkeersoverlast zal zijn voor de omgeving. Op de hoorzitting wijst het schepencollege dat met betrekking tot de verkeersafwikkeling er flankerende maatregelen kunnen worden genomen om de mobiliteitsproblematiek te verhelpen. Dit wordt bevestigd bij aangetekend schrijven van 21 februari 2017 waarin de volgende flankerende maatregelen worden voorzien :

*Zoals reeds voorzien in het verkavelingsontwerp zal de bestaande toerit en uitrit naar de parking achter het gemeentehuis louter als uitweg kunnen gebruikt worden d.m.v. de invoering van éénrichtingsverkeer (zowel voor fietsers als voor automobilisten).*

*Het bestaande voetpad in de Nieuwe Steenweg ter hoogte van huisnummer 45 her aanleggen en deze verbreden en een zebrapad voorzien teneinde een betere geleiding te creëren naar het voetpad in de Kerkstraat toe. (zie punt 1 op de bijlagen)*

*In de bestaande uitweg een verkeersdrempel voorzien. (zie punt 2 op de bijlagen)*

*Een verkeersspiegel plaatsen ter hoogte van het kruispunt met de uitrit en de Kerkstraat in functie van het verkeer komende uit de Kerkstraat en komende uit de bestaande uitweg. (zie punt 3 op de bijlagen)*

*Op het einde van de uitweg een bord B1 (voorrang verlenen) of B5 (stopbord) plaatsen, gecombineerd met omgekeerde driehoeken op de rijweg. (zie punt 4 op de bijlagen)*

*De nieuwe toegang naar de verkaveling toe voorzien van een voetpad van 1,50m breed aan de linkerzijde van de straat. (zie punt 5 op de bijlagen)*

Tevens wijst het college dat vanuit de Kerkstraat naar de achterliggende parking toe een veilige doorgang voor voetgangers bestaat tussen het gemeentehuis en de woning in de Kerkstraat met huisnummer 19. Deze maatregelen samen maken dat aan de bezwaren inzake mobiliteit tegemoet wordt gekomen. Aangezien deze maatregelen bijkomende taken zijn die de gemeente op zich moet nemen, is het aangewezen om de financiële lasten ervan ten laste van de aanvrager op te leggen. Samen met de PSA moet bovendien worden gewezen dat het positief is dat er intern in de verkaveling aandacht is voor parkeervoorzieningen zowel individueel als gegroepeerd.

M.b.t. het aspect “**bodemreliëf**” wordt in artikel 3.1 van de voorschriften bepaald dat “**reliëfwijzigingen niet worden toegestaan**”, een aspect dat op zich positief is gezien artificiële ingrepen aan de bodem in dit poldergebied niet wenselijk zijn.

Inzake “**veiligheid**” wijst het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer dd. 3-7-2016 dat de minimale breedte van de berijdbare rijweg van de openbare weg minimaal 4m of 8m (indien de toegangsweg doodloopt) vrije breedte dient te hebben. Deze breedte wordt niet gehaald voor de westelijke en noordelijke doodlopende verkavelingswegen. In het

*aangepast plan neergelegd met betrekking het “bescheiden woonaanbod”, is tevens aan de opmerking van de PSA voldaan. Het betreft een beperkte aanpassing van de plannen.*

*Mits het opleggen van voorwaarden is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*...”*

De verkavelingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

*“ ...*

- Onder dezelfde lasten en voorwaarden zoals opgelegd in de vergunningsbeslissing dd. 24/10/2016 van het schepencollege:*
- Mits stipte uitvoering van het aangepast “grondplan ontworpen wegenis” met het bescheiden woonaanbod en dragende als datum 06/02/2017;*
- Mits het dragen van de lasten voor de uitvoering van flankerende mobiliteitsmaatregelen door het gemeentebestuur.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

*Standpunten van de partijen*

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

*“ ...*

**3.** *Concreet meent de eerste verzoeker dat hij bij uitvoering van de verkavelingsvergunning ernstige zicht, lawaai- en mobiliteitshinder zal ondergaan. De bestreden verkavelingsvergunning verleent immers het recht aan de verkavelaar om te starten met de aanleg van de wegenis ter ontsluiting van de 13 nieuw te bouwen woningen. De verkavelingsvergunning vormt de rechtsgrond voor de later te verlenen stedenbouwkundige vergunningen.*

*De voorziene woningen ter hoogte van de vergunde kavels 6 en 7 zullen het open zicht van de verzoeker die woont op het perceel gelegen ter hoogte van de Nieuwe Steenweg nr. 61, volledig belemmeren. De vergunde openbare wegenis ligt vlak achter de tuin van de eerste verzoeker.*

*Momenteel kijkt de eerste verzoeker vanuit zijn woning (leefkeuken) en tuin uit op een gaaf polderlandschap:*

*...*

*Vanaf de uitvoering van de bestreden vergunning wordt dit zicht op het gaaf polderlandschap opgeheven en komt een nieuwe verkaveling met woning en ruimte voor 13 woningen – waarvan twee pal in het zicht van de eerste verzoeker - in de plaats. Ook de nieuwe openbare wegenis wordt gesitueerd vlak achter de eigendom van de eerste verzoeker.*

**4.** *De tweede verzoeker woont op de hoek van de Nieuwe Steenweg en het gedeelte van de Kerkstraat dat loopt in noordelijke richting naar de parking van de gemeentelijke diensten.*



De garagepoort van de tweede verzoeker komt uit in dit gedeelte van de Kerkstraat (hierna 'uitweg').

...

Indien de bestreden vergunning wordt uitgevoerd zal het verkeer dat passeert ter hoogte van de uitweg significant toenemen met alle vormen van **mobiliteitshinder, lawaai- en stofhinder** tot gevolg. De Kerkstraat (uitweg) is hier heel smal. Indien alle verkeer afkomstig van de nieuwe verkaveling bovenop het reeds bestaande verkeer afkomstig van de gemeentelijke parking (zijnde vrachtwagens, campingscars,...) langs deze straat moet passeren, wordt de situatie onhoudbaar en zullen onvermijdelijk ongevallen gebeuren.

...

Indien de bestreden beslissing wordt uitgevoerd mag de tweede verzoeker niet meer de uitweg inrijden om rechtstreeks van de Nieuwe Steenweg naar de poort te gaan. Ingevolge het eenrichtingsverkeer moet hij eerst door de nieuwe verkaveling en dan de uitweg oprijden. Probleem is evenwel dat de uitweg te smal is en de bocht te scherp om de poort te kunnen inrijden (tweede verzoeker is fietsmechanieker en rijdt met een camionette). De enige mogelijkheid voor de tweede verzoeker zal zijn om achteruit in zijn poort binnen te rijden. Het is evident dat dergelijk gemanoevreer strijdt met de verkeersregels en de verkeerssituatie ernstig zal verstoren.

...

Tenslotte zal ingevolge de **significante verhoging van het verkeer** ter hoogte van de uitweg praktisch onhaalbaar zijn om op een veilige manier te voet van de woning via buiten naar de poort te gaan en omgekeerd. Het pad voor voetgangers tussen de gemeentelijke parking en de Kerkstraat is vanzelfsprekend geen oplossing om de eigen poort gelegen in het midden van de uitweg te bereiken. De uitweg is té smal en het voetpad laat zelf geen doorgang met een kinderwagen toe, zie foto hieronder:

...

Ook de tweede verzoeker geniet momenteel van een prachtig zicht vanuit de eerste verdieping op het gaaf polderlandschap. Ook dit zal verloren gaan bij de uitvoering van de vergunning.

”

...

De tussenkomenende partij werpt op:

“

...

A. Het belang van verzoekende partij

13. Eerste verzoekende partij woont in een woning gelegen langs de Nieuwe Steenweg 61, terwijl tweede verzoekende partij woont op de hoek van de Nieuwe Steenweg met de Kerkstraat.

...

14. Eerste verzoekende partij vreest bij de uitvoering van de verkavelingsvergunning zicht-, lawaai- en mobiliteitshinder. Waar eerste verzoekende partij op heden uitkijkt op een open polderlandschap zullen in de toekomst de woningen op de kavels 6 en 7 zijn open zicht belemmeren. Daarenboven wordt de openbare weg vlak achter de tuin van eerste verzoekende partij aangelegd.

15. Tweede verzoekende partij heeft een garagepoort die uitgaat op de Kerkstraat en vreest dat het verkeer dat passeert ter hoogte van de Kerkweg significant zal toenemen met alle vormen van mobiliteitshinder<sup>2</sup>, lawaai- en stofhinder tot gevolg. Daarnaast uit tweede verzoekende partij kritiek op het feit dat de Kerkstraat een eenrichtingsstraat wordt. Tweede verzoekende partij - die in het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring aanvoert fietsmechanieker te zijn - stelt in het bijzonder dat de uitweg

via de Kerkstraat — komende vanaf d gemeentelijke parking — te smal is en de bocht te scherp is om zijn garagepoort binnen te rijden. . Tot slot vreest tweede verzoekende partij zichthinder. Op heden geniet hij vanop de eerste verdieping van zijn woning van een open zich op het polderlandschap, dat ten gevolge van de realisatie van de verkavelingsvergunning evenwel teniet zal gaan.

**B. Over de belangenvereiste van artikel 4.8.11, §1, 1<sup>ste</sup> lid, 3° VCRO**

16. Verzoekende partij put zodoende zijn belang uit artikel 4.8.11, §1, 1<sup>ste</sup> lid, 3° VCRO. Om als derde belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, 1<sup>ste</sup> lid, 3° VCRO een beroep te kunnen indienen is het noodzakelijk dat verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Het is niet vereist dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is, noch dat het moet gaan om een onmiddellijke nabuur", maar artikel 4.8.11, §1, 1<sup>ste</sup> lid, 3° VCRO vereist wel dat verzoekende partij het bestaan van de hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moet maken. Verzoekende partij dient de aard en de omvang ervan voldoende concreet te omschrijven en tegelijk aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband is tussen de realisatie van de bestreden beslissing en de hinder of nadeel die hij ondervindt of zal ondervinden.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook louter nabuurschap op zich volstaat niet om verzoekende partij het vereiste belang bij voorliggend beroep te verschaffen. Ook uw Raad oordeelde eerder in die zin.

**C. Geen begin van bewijs van bewoning**

17. Verzoekende partijen leggen geen stukken voor waaruit blijkt dat zij wel degelijk eigenaar en/of bewoner zijn van een woning langsheen de Nieuwe Steenweg, palend aan de nieuwe verkaveling.

Alleen al hierom is de vordering van verzoekende partijen onontvankelijk.

**D. Onvoldoende concrete omschrijving van de aangevoerde hinder en nadelen**

18. Waar eerste verzoekende partij poneert dat hij zal geconfronteerd worden met zicht-, lawaai- en mobiliteitshinder, repliceert tussenkomende partij dat (a) eerste verzoekende partij zich beperkt tot een loutere opsomming van deze nadelen, zonder deze - met uitzondering van de gevreesde zichthinder - nader te definiëren of concreet of aannemelijk te maken; (b) het open zich van eerste verzoekende partij zoveel als mogelijk gevrijwaard wordt door de doorzichten die door de verkavelingsvergunning gelaten worden en (c) eerste verzoekende partij abstractie maakt van de gewestplanbestemming 'woongebied' bij het opsommen van zijn nadelen. Eerste verzoekende partij wist maar al te goed dat het achterliggende woongebied, dat rechtstreeks grenst aan een goed uitgerust weg, ooit zou ontwikkeld worden.

19. Ook tweede verzoekende partij laat na de door hem aangevoerde hinder en nadelen - mobiliteitshinder, lawaai- en stofhinder - voldoende concreet te maken.

Waar tweede verzoekende partij stelt dat de verkeerssituatie onhoudbaar wordt als alle verkeer afkomstig van de nieuwe verkaveling bovenop het reeds bestaande verkeer komt, repliceert tussenkomende partij dat (a) het hier om een kleinschalige verkaveling

gaat met slechts 13 woningen; (b) deze verkaveling geenszins structureel bijkomend zwaar vervoer (zoals vrachtwagens) zal opleveren, tenzij tijdens de realisatiefase; (c) het eenrichtingsverkeer de mobiliteitsdruk in de Kerkstraat zal doen afnemen in plaats van toenemen en het aantal conflicten tot een minimum zal herleiden. Waar eerder zowel de auto's en het vrachtverkeer van en naar gemeentelijke parking gebruik dienden te maken van de Kerkstraat, zal in de toekomst enkel het uitrijdend verkeer nog gebruik maken van de Kerkstraat. De mobiliteitssituatie ter plaatse verbetert dus!

...

Ook het argument van tweede verzoekende partij dat hij - door de toekomstige verkeerscirculatie — met zijn camionette niet langer zijn garagepoort kan inrijden, dan tenzij achterwaarts, is volstrekt onbewezen.

Tussenkomen de partij merkt in deze nog het volgende op:

Een. Anders dan tweede verzoekende partij in het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging voorhoudt, is tweede verzoekende partij helemaal geen fietsmechaniker. Integendeel, uit de KBO blijkt dat tweede verzoekende partij zijn activiteiten als fietshandelaar en fietsmechaniker op 1 april 2015 — lang vooraleer van de verkaveling en van een wijziging in de verkeerscirculatie — sprake was, heeft stopgezet. Tweede verzoekende partij is op heden tewerkgesteld bij Dema Trucks.

Twee. Er ligt geen stedenbouwkundige vergunning voor de garagepoort langs de Kerkstraat voor zodat tweede verzoekende partij zich niet kan beroepen op deze onvergunde toestand teneinde zijn belang bij de vordering aan te tonen.

Drie. Tweede verzoekende partij legt geen stukken voor waaruit blijkt dat de draaicirkel te beperkt is. Tweede verzoekende partij kan ten andere nog steeds — hetgeen door verzoekende partijen ook niet betwist wordt - zijn garagepoort achterwaarts inrijden.

...”

#### Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.4611, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

Het betoog van de verzoekende partijen overtuigt op het eerste gezicht. Zoals reeds aangegeven in de feiten uiteenzetting situeert de geplande verkaveling zich in tweede bouwlijn. Beide verzoekende partijen situeren hun eigendom en woning in de eerste bouwlijn. De tussenkomen de partij weerlegt deze gegevens ook niet. Het volstaat niet aan te voeren dat de verzoekende partijen omtrent hun eigendom of woning stukken moeten voorleggen.

Er kan op het eerste gezicht aangenomen worden dat de eerste verzoekende partij de geplande verkaveling nadelig acht omwille van het verlies van het open zicht in haar tuin, die ze voldoende aannemelijk maakt. Tevens kan vastgesteld worden dat de nieuwe wegenis van de geplande verkaveling zich in de onmiddellijke omgeving situeert van het perceel van de eerste verzoekende partij. Er kan tevens op het eerste gezicht aangenomen worden dat de tweede verzoekende partij

de geplande verkaveling nadelig acht omwille van toenemend verkeer op de smalle, thans doodlopende weg, die naast haar perceel loopt. Des te meer indien de toegang tot haar perceel via deze weg, wordt bemoeilijkt. De vraag van de tussenkommende partij naar de vergunde toestand van deze toegang, doet op het eerste gezicht geen afbreuk aan de voorgaande conclusie.

De exceptie van de tussenkommende partij kan niet aangenomen worden in deze stand van het geding.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

### A. Hoogdringendheid

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

**35.** *De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan worden gevorderd, indien de zaak te hoogdringend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring.*

*Het kan voor een verzoekende partij bij het aantonen van de hoogdringendheid volstaan aan te tonen dat de schorsing wordt gevorderd met het oog op het vermijden van onherroepelijke schadelijke gevolgen.*

**36.** *Concreet dient in eerste instantie te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid **ernstige ongemakken** zal veroorzaken aan de verzoekende partijen. De verzoekers wijzen op dit punt naar hetgeen uitvoerig is uiteengezet onder de titel ‘belang’ (randnummer 2 t.e.m. 5). Samengevat gaat het in hoofde van de eerste verzoekende partij om de wegname van het ongehinderd zicht op het gaaf en ongerept polderlandschap vanuit hun woning en tuin. De eerste verzoeker zal in geval van uitvoering van de bestreden beslissing uitkijken op een klassieke woonverkaveling met nieuwe wegenis. In hoofde van de tweede verzoekende partij gaat het daarnaast ook om ernstige mobiliteitshinder (significante toename verkeer ter hoogte van de smalle uitweg net naast hun eigendom en hun inrijpoort + aanpassing verkeerscirculatie waardoor hij niet langer rechtstreeks zijn garagepoort kan inrijden).*

*Verder staat vast dat op grond van de bestreden verkavelingsvergunning op korte termijn **afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningen kunnen worden aangevraagd** voor de op te richten woningen. Gelet op de manifeste onwettigheid van de verkavelingsvergunning, is het van belang dat deze toestand wordt “bevroren” in afwachting van een uitspraak over het verzoekschrift tot vernietiging van de bestreden verkavelingsvergunning.*

*In die zin is het ook van het grootste belang dat er in afwachting van dit arrest door de verkavelaar geen afzonderlijke kavels binnen deze onwettige verkaveling kunnen worden*

*verkocht, en dat de verkavelingsakte niet kan worden verleden in de zin van artikel 4.2.16 VCRO. Ook vanuit die optiek kan het resultaat van de vernietigingsprocedure – die ca. 1 jaar duurt – niet worden afgewacht en beantwoordt de schorsingsprocedure aan de vereiste van de hoogdringendheid.*

*Tenslotte staat vast dat, eens de gebouwen (op grond van de af te leveren bouwvergunningen) zouden zijn gerealiseerd, een afbraak hiervan onrealistisch is, ook al wordt de vergunning naderhand vernietigd. Uw Raad kan dit vaststaande feit niet negeren bij de beoordeling van de hoogdringendheid.*

**37. Besluit.** *Huidig verzoek tot schorsing is hoogdringend.*

... ”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*8. De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.*

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

*Het doel van een hoogdringende behandeling is het voorkomen van de verwezenlijking van nadelige gevolgen door een vergunningsbeslissing voor een verzoekende partij. Een hoogdringende behandeling is derhalve enkel verantwoord in de mate dat een verzoekende partij nadelige gevolgen aanvoert.*

*10. De verzoekende partijen stellen enkel ‘ernstige ongemakken’ te zullen ondervinden, samengevat als de wegname van het ongehinderd zicht op het gaaf en ongerept polderlandschap vanuit hun woning en tuin, alsook mobiliteitshinder voor tweede verzoekende partij.*

*Dergelijke ongemakken zijn onvoldoende om de hoogdringendheid te verantwoorden ingevolge de rechtspraak van Uw Raad.*

*Immers, vooraleer het belemmerd zicht zich zou voordoen, zou er vooreerst een stedenbouwkundige vergunning moeten voorliggen:*

...

*Zelfs bij nakende realisatie van een gebouw staat de hoogdringendheid wegens visuele hinder niet terstond vast:*

...

*11. Ook de mobiliteitshinder kan niet overtuigen als element van hoogdringendheid (zie onder meer hierboven). Uit het dossier blijkt dat de verkeerssituatie zich zal verbeteren tengevolge van de verkavelingsvergunning. De smalle uitweg naast de eigendom van tweede verzoekende partij zal na het bouwen van de 13 woningen slechts voor*

eenrichtingsverkeer dienen, terwijl huidige situatie (met tweerichtingsverkeer) voor onmogelijke kruising van voertuigen zorgt.

De aanpassing van de verkeerscirculatie waardoor tweede verzoekende partij niet langer rechtstreeks zijn garagepoort kan inrijden, snijdt geen hout. Indien de draaicirkel vanuit noordelijke richting te beperkt zou zijn – hetgeen geenszins wordt bewezen – kan tweede verzoekende partij in ieder geval met alle gemak achterwaarts de poort binnenrijden (hetgeen bij parkeren veelal wordt gedaan en zoals verzoekende partijen beamen). Dit ‘gemanoeuvreeer’ (zoals verzoekende partijen het noemen) zal de verkeerssituatie niet ernstig verstoren precies doordat slechts eenrichtingsverkeer in de straat zal gelden. Bij tweerichtingsverkeer doen zich sowieso meer problemen voor (zoals thans het geval is).

Bovendien stelt zich de vraag of de poort in de uitweg steeds als garagepoort werd gebruikt. In september 2010 was de garagepoort van tweede verzoekende partij aan de kant van de Nieuwe Steenweg gesitueerd:

...

Op heden blijkt de garagepoort zich aan de zijkant van het gebouw te bevinden, waarbij de garagepoort zoals hierboven aangeduid, veranderd werd in een groot raam:

...

Het is onduidelijk of deze wijziging vergund werd. In de vergunningsaanvraag die werd voorgelegd bij het bezwaar onder bijlage 3 (**stuk 13**, 7°) is geen sprake van vervanging van een garagepoort. Uiteraard kan men zich niet beroepen op een onvergunde toestand teneinde extra rechten (aangaande verkeer) te claimen.

De afwezigheid van een voetpad in de uitweg (ook op heden) is ondervangen door de aanwezigheid van een veilige doorgang voor voetgangers vanuit de Kerkstraat naar de achterliggende parking tussen het gemeentehuis en de woning met huisnummer Kerkstraat 19, waarop het schepencollege terecht heeft gewezen en waarnaar verwerende partij uitdrukkelijk heeft verwezen.

Daarenboven blijkt tweede verzoekende partij niet langer fietsmechanieker te zijn - in het initieel bezwaar werd gesteld dat tweede verzoekende partij vroeger een fietsenwinkel heeft uitgebaat, doch thans tewerkgesteld is bij Derma Trucks. Het gebruik van een camionette is dan ook niet absoluut noodzakelijk.

Tenslotte heeft de gemeenteraad op 29 september 2016 het tracé van de wegen goedgekeurd.

12. Op het vlak van mobiliteitshinder dienen verzoekende partijen aldus – in samenspraak met de rechtspraak van Uw Raad2 – minstens aannemelijk te maken dat er effectief hinder zou zijn. De eenzijdige beweringen van verzoekende partijen overtuigen niet.

Er zijn dan ook geen ernstige nadelen die de hoogdringendheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing rechtvaardigen, minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan.

13. Verder motiveren verzoekende partijen de hoogdringendheid door te stellen dat de aanvraag van de afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningen moet worden bevroren. Tenslotte zouden de afzonderlijke kavels niet mogen worden verkocht teneinde te vermijden dat er gebouwen zouden gerealiseerd worden.

*Met andere woorden, in de voorgaande alinea's stellen verzoekende partijen zelf dat enkel de navolgende stedenbouwkundige vergunningen voor hen nadelig zullen zijn.*

*Een duidelijke concretisering en precisering van de werken die het pure gevolg zouden kunnen zijn van de bestreden beslissing, zonder de noodzaak van een stedenbouwkundige vergunning, ontbreekt manifest in het betoog van de verzoekende partijen. Hieromtrent heeft Uw Raad reeds beslist dat de vereiste hoogdringendheid niet voorhanden is bij een verkavelingsvergunning.*

*14. Vraag is daarnaast of verzoekende partijen wel diligent hebben gehandeld door pas op 21 april 2017 een vordering tot schorsing in te dienen, terwijl de bestreden beslissing hen reeds bij brief van 8 maart 2017 werd betekend.*

*...*

De tussenkomende partij stelt dat zij erkent dat zij zo snel mogelijk de werkzaamheden ter realisatie van de verkavelingsvergunning wil aanvatten.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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

2.

De bestreden beslissing verleent een verkavelingsvergunning met de aanleg van nieuwe wegenis.

De eerste verzoekende partij verwijst naar haar uiteenzetting van haar belang en stelt dat samengevat het nadelig gevolg van de bestreden beslissing is dat ze het ongehinderd uitzicht op een gaaf en ongerept polderlandschap vanuit haar tuin en woning zal verliezen.

Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat deze nadelige gevolgen geen hoogdringende behandeling van de bestreden beslissing verantwoorden. Immers kunnen deze nadelige gevolgen zich pas realiseren na het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bebouwen van de individuele kavels.

De tweede verzoekende partij beroept zich op ernstige mobiliteitshinder. De bestreden beslissing omvat de aanleg van nieuwe wegenis en zal een wijziging van de verkeerscirculatie tot gevolg

hebben op de thans bestaande smalle doodlopende weg. De tweede verzoekende partij overtuigt dat de toegang tot haar perceel via deze smalle weg minstens op ernstige wijze zal bemoeilijkt worden. Het nadelig gevolg staat in oorzakelijk verband met de bestreden beslissing en verantwoordt een procedure bij hoogdringendheid.

Het gegeven dat de woning van de tweede verzoekende partij eertijds een garagepoort had aan de voorzijde van de woning, doet geen afbreuk aan de voorgaande conclusie.

In hoofde van de tweede verzoekende partij is voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde van hoogdringendheid. De ernst van de middelen wordt hieronder onderzocht in de mate dat ze worden aangevoerd door de tweede verzoekende partij.

## **B. Ernstige middelen**

### **1. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de tweede verzoekende partij de schending aan van artikel 3, §1, 5°, b) van het besluit van 29 mei inzake de dossiersamenstelling van verkavelingen; artikel 4.3.1, §1, b) en §2 VCRO, artikel 4.2.25 VCRO, artikelen 3 en 42 van het Gemeentedecreet, artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De tweede verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*15. Uit het vergunde verkavelingsconcept blijkt dat de verkaveling niet kan functioneren zonder gebruik te maken van de bestaande uitweg lopende vanaf de gemeentelijke parking tot de Kerkstraat (hierna de 'uitweg'). Het gebruik van deze weg is dus strikt noodzakelijk voor het functioneren van de nieuwe verkaveling.*

*[afbeeldingen]*

*De verkeerscirculatie is zo geregeld dat wordt ingereden via de nieuwe doorsteek aan de Nieuwe Steenweg en dat wordt uitgereden via de betrokken uitweg. De nieuwe doorsteek aan de Nieuwe Steenweg is onvoldoende breed voor de aanleg van een weg met tweerichtingsverkeer.*

*De betrokken uitweg wordt nu gebruikt voor de ontsluiting van alle autoverkeer (dienstwagens, vrachtwagens en campingcars) naar en afkomstig van de grote gemeentelijke parking.*

...

*Op de aanvraagplannen staat het concrete gebruik van dit aanpalend terrein als 'gemeentelijke parking' niet aangeduid. Er wordt nergens gespecificeerd welke voertuigen op deze parking staan, hoeveel voertuigbewegingen zij met zich meebrengen,... Ook de garagepoort van de tweede verzoeker die uitgaat op de smalle uitweg wordt niet aangeduid. Eén en ander is nochtans vereist op basis van het dossiersamenstellingsbesluit nu deze bestaande toestand van groot belang is om de toekomstige mobiliteitsimpact correct te kunnen inschatten en beoordelen.*



...

**16.** In het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (mobiliteit) diende de overheid overeenkomstig artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO, na te gaan of bijkomend verkeer (afkomstig van de aangevraagde verkaveling) ter hoogte van deze weg aanvaardbaar is, temeer nu vaststaat dat reeds alle verkeer afkomstig van de gemeentelijke parking via deze weg moet rijden en ook de poort van de tweede verzoeker op deze smalle uitweg uitkomt.

Daartoe is het vereist dat de ingediende aanvraagplannen volledig zijn zodat de vergunningsverlenende overheid, de adviserende instanties en derden, met voldoende kennis van zaken kunnen oordelen.

In het beroepschrift van de tweede verzoeker (stuk 5) werd zeer uitvoerig op de verwachte mobiliteitsproblematiek gewezen en ook op de problemen inzake het in en uitrijden naar hun eigendom:

*De uitrit van de woning Nieuwe Steenweg 45 geeft uit op het smalle wegeltje die nu de uitweg van de verkaveling zou worden. **Door het maken van de verkeersweg in het smalle wegeltje is het bijna onmogelijk als bewoner om veilig en zonder verkeershinder in en uit te rijden.** En hoe met de veiligheid van de bewoners van deze woning tot het bereiken van de uitrit van hun eigen woning? Het lijkt ons onmogelijk om op een veilige manier als voetganger alleen of met een kinderwagen de uitrit van de woning te bereiken.*

De PSA volgde dit standpunt en beoordeelde de mobiliteit als volgt:

*M.b.t. de verwachten 'mobiliteitsimpact' stelt zich de vraag of via de voorziene wegeninfrastructuur met éénrichtingsverkeer wel een **optimale verkeersontwikkeling is voor alle toekomstige weggebruikers. Dit lijkt alleszins niet het geval t.h.v. de bestaande zeer smalle ontsluitingsweg die thans reeds frequent gebruikt wordt** (o.a. door gemeentelijke diensten maar ook door het verkeer van en naar de parking achter het gemeentehuis). Een dergelijke smalle weg kan bezwaarlijk tegemoet komen aan een vlotte en veilige verplaatsing van passanten, zowel wat gemotoriseerd verkeer betreft als wat betreft zwakke weggebruikers. Met huidig voorstel wordt aldus onvoldoende gegarandeerd dat er geen verkeersoverlast zal zijn voor de omgeving. Het is wél positief dat er intern de verkaveling aandacht is voor parkeervoorzieningen zowel individueel als gegroepeerd.*

Gelet op dit advies merkte een vertegenwoordiger van de gemeente op de hoorzitting van de deputatie op dat het college bereid zou zijn om bepaalde 'flankerende maatregelen' te nemen.

Gezien op de hoorzitting geen onderbouwde mobiliteitstudie werd voorgelegd ter staving van deze zgn. flankerende maatregelen, verzond de deputatie op 15 februari 2017 een schrijven naar het college om de genoemde 'flankerende maatregelen' toe te lichten (stuk 6).

In de zitting van het college van 20 februari 2017 werd beslist om de volgende maatregelen op het vlak van mobiliteit te voorzien:

- Heraanleggen en verbreden voetpad ter hoogte van de nieuwe Steenweg nr. 45
- Zebrabed aanleggen tussen nieuwe Steenweg nr 45 en Kerkstraat

- Verkeersdrempel aanleggen ter hoogte van de uitweg
- Verkeersspiegel plaatsen ter hoogte van kruising Kerkstraat en uitweg
- De verkeersborden B1 of B5 plaatsen op het einde van de uitweg
- Een voetpad voorzien ter hoogte van de toegangsweg naar de verkaveling

Deze maatregelen maken geen deel uit van een door een mobiliteitsdeskundige opgemaakte studie. Het gaat om losse, weinig doordachte maatregelen zonder vooraf op zorgvuldige wijze de concrete situatie (aanwezigheid parking, garage van tweede verzoeker, berekening verwacht aantal voertuigbewegingen,...) in kaart te brengen.

Het opleggen van verschillende flankerende maatregelen zonder vooraf de concrete situatie zorgvuldig in kaart te brengen en rekening te houden met de bestaande toestand, maakt een manifest onzorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en meer in het bijzonder de mobiliteitsimpact uit. Een zorgvuldige overheid diende bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en meer bepaald de mobiliteitsimpact een mobiliteitsstudie te laten uitvoeren door een deskundige, minstens diende zij de bestaande en toekomstige situatie correct in kaart te brengen, temeer nu de beroepers en de PSA expliciet op de mobiliteitsproblematiek hebben gewezen.

De oplegging van de zgn. flankerende maatregelen zijn onzorgvuldige **ad-hoc oplossingen** die niet vooraf door een gespecialiseerde instantie werden onderzocht en onvoldoende rekening houden met de concrete plaatsgesteldheid en bezwaren.

17. Verder diende ook de uitweg in de verkavelingsaanvraag zelf opgenomen te zijn als voorwerp van de vergunningsaanvraag. Deze uitweg is immers noodzakelijk voor de realisatie van de verkaveling (het verkeer kan énkél via deze weg uitrijden) en voor de vergunbaarheid ervan. De uitweg is onlosmakelijk verbonden met het voorwerp van de aanvraag. Het feit dat de deputatie in het kader van de verkavelingsvergunning verschillende vergunningsplichtige aanpassingen oplegt aan de uitweg, bewijst dat deze uitweg deel diende uit te maken van de verkavelingsaanvraag. Een aparte vergunning voor deze aanpassingswerken is onwettig aangezien deze werken onlosmakelijk verbonden zijn (volledig samenhangend) met de verkaveling zelf en dus in dezelfde vergunning moeten worden aangevraagd (cfr. RvS 14 september 2010, nr. 207.346). Enkel in dat geval kan voldoende **rechtszekerheid** worden geboden aan de omwonenden dat deze aanpassingen ook effectief worden uitgevoerd. Het voorwerp van de huidige vergunning beperkt zich tot de verkaveling zelf en verleent geen enkele rechtszekerheid aan de omwonenden dat de 'flankerende maatregelen' ter hoogte van de uitweg en de Nieuwe Steenweg effectief zullen worden uitgevoerd. Ook om deze reden is de bestreden beslissing manifest onzorgvuldig en onwettig.

18. Tenslotte gaat het om verschillende vergunningsplichtige werken (o.a. aanleg en verbreden voetpad, aanleg verkeersdrempel,...) die de **goedkeuring van de gemeenteraad noodzakelijk** daar het gaat om aanpassingen aan de wegenis (weguitrusting, plaatsing verkeersborden, verbreden voetpad,...) waarvoor de gemeenteraad exclusief bevoegd is overeenkomstig artikel 2 en 42 van het gemeentedecreet. Deze goedkeuring moet overeenkomstig artikel 4.2.25 VCRO plaatsvinden vooraleer op wettige wijze een vergunning kan worden verleend.

In het bestreden besluit wordt enkel verwezen naar het besluit van de gemeenteraad van 29 september 2016. De deputatie besliste evenwel nadien om – in functie van de nieuwe verkaveling - meerdere aanpassingen aan de omliggende openbare wegenis op te leggen, meer bepaald verbreding voetpad Nieuwe Steenweg, plaatsing extra verkeersborden,

*aanleg verkeersdrempel, .... Voor al deze aanpassingen op het vlak van wegenis is de gemeenteraad van Zuienkerke **exclusief bevoegd** maar zij is daaromtrent niet vooraf geconsulteerd door het college of de deputatie. Bij gebrek aan goedkeuring van deze noodzakelijke aanpassingen aan de omliggende openbare wegenis door de gemeenteraad, kon de deputatie de zgn. flankerende maatregelen niet wettig opnemen in de vergunning en de verkavelingsvergunning verlenen.*

*... ”*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*18. Onder het eerste middel wordt ook artikel 3 §1, 4° c) Besluit Dossiersamenstelling Verkavelingen geciteerd doch dit artikel wordt niet aangehaald onder de aanhef van het eerste middel zodat het als onontvankelijk moet worden bestempeld. Bovendien werden wel degelijk de belangrijke openbare ruimtes en voorzieningen aangeduid in de motivatienota (stuk 4).*

*Het (toenmalig) besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning stelt onder artikel 3 §1, 5°, b) dat een omgevingsplan van de bestaande toestand nodig is met:*

*b) de weergave van de onmiddellijke omgeving van het goed, met aanduiding van de percelen, de inplanting van de bestaande bebouwing, type en functie van de aanwezige constructies en de vermelding van het gebruik van de percelen;*

*Onder de beschrijving van de ligging en de omgeving van het goed onder de motivatienota (stuk 4) met aanduiding op plan van het gemeentehuis, het sportlokaal, de buitenschoolse opvang, de gezinsopvang, het voltijds gewoon secundair onderwijs, het gewoon lager onderwijs, het kleuteronderwijs, de bibliotheek en de halte van De Lijn – werd bijkomend gemotiveerd:*

*De verkaveling is gelegen nabij de kern van de gemeente Zuienkerke. Het is een deel van deze grote woonenclave met meerdere voorzieningen in een straal van 500 meter: winkels (beenhouwer, supermarkt, dierenarts, apotheek, ...), onderwijs (kinderopvang, kleuters en lagere school) en ontspanningsmogelijkheden (sport, cultuur,...).*

*Er is een bushalte voorzien thv Nieuwe Steenweg nr. 96.*

*De Nieuwe Steenweg is een gewestweg.*

*Bij de verkeersafwikkeling (pagina 3 motivatienota) werd tevens gesteld: ‘De toegangsweg naar de verkaveling zal gecreëerd worden door de bestaande woning in de Nieuwe Steenweg nr. 51 af te breken. Deze toegangsweg zal éénrichtingsverkeer zijn en ook toegang bieden aan de parking van het gemeentehuis en voor landbouwvoertuigen naar de achterliggende landbouwgrond. De ontsluiting zal dan gebeuren langs de Kerkstraat, dat eveneens éénrichtingsverkeer zal worden’.*

*Het aanvraagdossier is aldus wel degelijk volledig. De aanwezigheid van de parking van het gemeentehuis werd wel degelijk opgenomen samen met het gebruik hiervan.*

*19. De plaats van de aanvraag werd ook in de bestreden beslissing duidelijk omschreven, met opname van de openbare parking:*

*...*

20. Zoals bovenstaand aangeduid, is het daarnaast onduidelijk of de inrijpoort van tweede verzoekende partij vergund zou zijn, gezien de garagepoort zich voordien aan de voorkant van het huis bevond.

21. Wat de wegenis betreft, heeft het schepencollege enkel flankerende maatregelen vooropgesteld. De wegenis – met eenrichtingsverkeer – werd reeds goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 september 2016, zodat de gemeenteraad geenszins buitenspel werd gezet.

De gemeenteraadsbeslissing werd alvast niet bestreden door verzoekende partijen zodat ze definitief is geworden.

De bevoegdheid van de gemeenteraad is beperkt tot de zaak van de wegen: zij strekt zich niet uit tot het voorwerp van de verkavelingsaanvraag, noch bij wijze van gevolg tot de lasten en voorwaarden die de vergunningverlenende overheden kunnen opleggen.

Het schepencollege heeft in casu onder haar bevoegdheid van de goede ruimtelijke ordening (VCRO) bij de vergunningverlening de flankerende maatregelen toegelicht.

Dienvolgens heeft verwerende partij een voorwaarde aan de vergunning opgelegd aangaande de flankerende mobiliteitsmaatregelen (die financieel ten laste worden gelegd van de aanvrager), eveneens ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening inzonder mobiliteit en veiligheid.

Ingevolge artikel 4.2.19 e.v. VCRO is verwerende partij gerechtigd dergelijke voorwaarden/lasten op te leggen.

22. Verzoekende partijen stellen dat ‘de uitweg deel diende uit te maken van de verkavelingsaanvraag’ mede doordat ‘de deputatie in het kader van de verkavelingsvergunning verschillende vergunningsplichtige aanpassingen oplegt aan de uitweg’.

Verzoekende partijen vergeten dat de straat deel uitmaakt van het openbaar domein zodat de vergunningaanvrager deze straat geenszins moet/kan opnemen in zijn aanvraag. Bovendien zijn de flankerende maatregelen geenszins vergunningsplichtig.

Zo geldt een vrijstelling van vergunning voor de aanleg van verhoogde kruispunten en verkeersdrempels in toepassing van onder artikel 10, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Verzoekende partijen laten na de vergunningsplicht aan te duiden.

Uiteindelijk zal de gemeente de flankerende mobiliteitsmaatregelen uitvoeren (gezien het openbaar domein betreft); aan de aanvrager wordt enkel de last opgelegd om deze maatregelen financieel te dragen.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

**A.1. Eerste middelonderdeel: de vergunningsaanvraag was wel degelijk volledig**

20. Verzoekers zijn zeer bekend met de Kerkstraat en doen niet blijken dat wie dan ook in verwarring is gebracht door de bouwplannen. Opgemerkt wordt dat verzoekers geen bezwaar hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Komt daarbij dat geen van beide verzoekende partijen dit middelonderdeel opgeworpen hebben in het kader van de beroepsprocedure bij de deputatie. Zij missen belang bij dit middelonderdeel.

Ondergeschikt. Artikel 3, §1, 5° b) van het Dossiersamenstellingsbesluit vereist dat de vergunningsaanvrager bij zijn vergunningsaanvraag een omgevingsplan voegt met daarop een weergave van de onmiddellijke omgeving van het goed met aanduiding van de percelen, de inplanting van de bestaande bebouwing, type en functie van de aanwezige constructies en de vermelding van het gebruik van de percelen.

Zowel op het grondplan met de ontworpen wegenis, het grondplan met daarop de bestaande toestand, het verkavelingsplan als in de motivatienota en de nota in verband met de wegenis en kosteloze grondafstand is de Kerkstraat aangeduid.

...

In de motivatienota werden daarenboven alle belangrijke openbare ruimtes en voorzieningen, waaronder ook het gemeentehuis, opgenomen en in kaart gebracht.

...

In hun verzoekschrift proberen verzoekende partijen een en ander voor te stellen alsof de aangelanden van de nieuwe verkaveling gebruik mogen maken van een gedeelte van de gemeentelijke parking, alvorens zij via de Kerkstraat de verkaveling uit kunnen rijden.

Niets is minder waar. Uit bovenstaande plannen blijkt meer dan duidelijk dat de nieuwe verkaveling rechtstreeks ontsluit op de Kerkstraat. De parking van het gemeentehuis verhindert het gebruik van de Kerkstraat door de aangelanden van de nieuwe verkaveling niet.

...

Voor zover verzoekers tussenkomende partijen verwijten dat zij in hun vergunningsaanvraag niet gespecificeerd hebben welke voertuigen op de gemeentelijke parking bij het gemeentehuis staan, hoeveel voertuigbewegingen deze met zich meebrengen etc., repliceert tussenkomende partij dat de verplichtingen van de vergunningsaanvrager niet zo ver reiken. Het volstaat dat op plan alle vermeldingen conform artikel 3, §1 van het Dossiersamenstellingsbesluit voor verkavelingsaanvragen aangebracht werden, hetgeen ook effectief is gebeurd.

De vergunningsaanvraag van tussenkomende partij was wel degelijk ontvankelijk en volledig.

Tot slot en louter volledigheidshalve merkt verzoekende partij nog op dat verzoekende partijen enkel de schending van artikel 3, §1, 5° b) van het dossiersamenstellingsbesluit voor verkavelingsaanvragen aanvoeren.

23. Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

## **A.2. Tweede middelonderdeel: over de mobiliteitsimpact**

24. Tussenkomende partij benadrukt nogmaals dat het om een eerder kleinschalige verkaveling met slechts 13 eengezinswoningen gaat in het landelijke Zuienkerke, die wordt gerealiseerd in het daartoe bestemde bestemmingsgebied 'woongebied met landelijk karakter'. Het mag dus blijken dat het project van tussenkomende partij eerder bescheiden

is. Het is dan ook niet in te zien in welke mate een dergelijk bescheiden project een verregaande impact zou kunnen hebben op het vlak van mobiliteit.

Tussenkomende partij meent dat de mobiliteitssituatie ter plaatse aanzienlijk zal verbeteren.

Een. Dankzij de realisatie van de verkavelingswegen wordt de Kerkstraat ontlast van het fiets-, auto- en vrachtverkeer komende vanuit de Kerkstraat richting de gemeentelijke parking bij het gemeentehuis. Immers zal de Kerkstraat enkel nog voor uitrijdend verkeer, komende vanaf de nieuwe verkaveling of de gemeentelijke parking, aangewend kunnen worden en zal zodus het aantal conflicten tot een minimum herleid worden. Het fiets-, auto- en vrachtverkeer zal moeten gebruik maken van de nieuwe ontsluitingsweg om de gemeentelijke parking te bereiken. Ook het aantal conflicten ter hoogte van de onvergunde garagepoort van tweede verzoekende partij zal tot het minimum herleid worden, nu tweede verzoekende partij niet langer rekening zal moeten houden met auto's komende vanuit de Kerkstraat richting de gemeentelijke parking.

Twee. Wat de vermeende onveiligheid voor bepaalde weggebruikers, voetgangers in het bijzonder, betreft, moet opgemerkt worden dat het betoog van verzoekende partijen niet kan overtuigen. Het bestaande voetpad langs de Kerkstraat, vandaag nog tweerichtingsverkeer, is nu te smal om met een kindwagen te berijden, zodat de verkeerssituatie na realisatie van de nieuwe verkaveling en bijkomende flankerende mobiliteitsmaatregelen (het eenrichtingsverkeer) zonder meer zal verbeteren, minstens niet zal verslechteren.

...

Niet alleen het eenrichtingsverkeer, maar ook de heraanleg van het voetpad aan het kruispunt Nieuwe Steenweg 45 met de Kerkstraat - één van de flankerende maatregelen - zal de verkeerssituatie aanzienlijk verbeteren.

Daarnaast heeft tussenkomende partij in de vergunningsaanvraag zelf een voldoende breed voetpad voorzien op haar eigendom, deel uitmakend van de nieuwe ontsluitingsweg, welke na de aanleg ervan zal overgedragen worden aan het openbaar domein.

Tot slot, benadrukt tussenkomende partij - net zoals verwerende partij in haar bestreden beslissing - dat op het vlak van verkeersveiligheid voor voetgangers dat nu reeds vanuit de Kerkstraat naar de gemeentelijke parking toe een veilige doorgang voor voetgangers bestaat tussen het gemeentehuis en de woning in de Kerkstraat met huisnummer 19.

Laat verzoekende partijen dan ook niet stellen dat verwerende partij de mobiliteitsimpact van de site onvoldoende volledig en zorgvuldig heeft ingeschat. In de bestreden beslissing luidt het expliciet:

...

Komt daarbij dat verwerende partij de moeite genomen heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zuidenkerke aan te schrijven met brief van 15 februari 2017 en hierin het college heel uitdrukkelijk verzocht heeft concrete flankerende mobiliteitsmaatregelen voor te stellen. Met brief van 21 februari 2017 werden namens het college van burgemeester en schepenen een aantal flankerende maatregelen op vlak van mobiliteit voorgesteld.

Verwerende partij kan geen onvolledigheid of onzorgvuldigheid verweten worden.

*Voor zoveel als nodig benadrukt tussenkomende partij dat uw Raad ter zake slechts een marginale toetsingsbevoegdheid heeft. Uw Raad vermag zich niet in de plaatst te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan, in casu verwerende partij.*  
...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de nieuwe wegenis van de betrokken verkavelingsaanvraag het voorwerp heeft uitgemaakt van een beslissing van de gemeenteraad van Zuienkerke.

De nieuwe wegenis van de verkaveling voorziet in een toegang (gepland als eenrichtingsverkeer) tot de verkaveling. De uitweg verloopt echter grotendeels via een bestaande wegenis. Op dat punt voorziet de nieuwe wegenis van de verkaveling enkel in een aansluiting op deze bestaande wegenis.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert het verkavelingsontwerp onder meer ongunstig omdat “de bestaande zeer smalle ontsluitingsweg die thans frequent gebruikt wordt” niet tegemoet komt “aan een vlotte en veilige verplaatsing, zowel wat gemotoriseerd verkeer betreft als wat betreft zwakke weggebruikers”.

De verwerende partij oordeelt dat aan de bezwaren in het verslag wordt tegemoet gekomen door “flankerende maatregelen” die door het college van burgemeester worden beschreven in een aangetekende brief van 21 februari 2017. Samengevat, worden de volgende maatregelen beschreven:

- eenrichtingsverkeer;
- verbreden van het bestaande voetpad ter hoogte van huisnummer 45 in de Nieuwe Steenweg en het voorzien van een zebrapad;
- het voorzien van een verkeersdrempel;
- het plaatsen van een verkeersspiegel;
- het voorzien in borden en signalen van voorrang op het einde van de uitweg;
- de nieuwe toegang naar de verkaveling voorzien van een voetpad van 1,50 meter breedte aan de linkerzijde van de straat.

2.

De beoordeling in de bestreden beslissing van de mobiliteitsimpact is beperkt tot de vaststelling dat aan de bezwaren in het verslag van haar ambtenaar wordt tegemoet gekomen door het voorstel van het college van burgemeester en schepenen tot het nemen van een aantal flankerende maatregelen. Op het eerste gezicht lijkt het voorstel echter beperkt tot maatregelen voor een grotere verkeersveiligheid bij het gebruik van de uitweg, terwijl de bezwaren in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tevens lijken betrekking te hebben op de draagkracht van de “zeer smalle ontsluitingsweg die thans frequent gebruikt wordt” voor vlot verkeer. Bovendien lijkt de verwerende partij evenmin aandacht te besteden aan het bezwaar van de tweede verzoekende partij, die in haar bezwaarschrift aangaf dat “ook (...) (haar) poort (uit)mondt (...) in die weg”. In die mate kan de tweede verzoekende partij op het eerste gezicht gevolgd worden dat het mobiliteitsaspect niet zorgvuldig werd onderzocht.

Voorts lijkt de verwerende partij haar beslissing om een verkavelingsvergunning te verlenen te steunen op flankerende maatregelen die voorgesteld worden door het college van burgemeester

en schepenen, terwijl de bevoegdheid om maatregelen te nemen die betrekking hebben op de wegnis en de uitrusting ervan, tot de exclusieve bevoegdheid behoren van de gemeenteraad. De voorgestelde maatregelen lijken bovendien niet enkel betrekking te hebben op de bestaande wegnis, maar tevens op de nieuwe wegnis van de geplande verkaveling. Er wordt immers voorgesteld om de “nieuwe toegang naar de verkaveling toe (te) voorzien van een voetpad van 1,50 m breed aan de linkerzijde van de straat”. Het voorstel van het college van burgemeester wijzigt derhalve op het eerste gezicht de wegnis en haar uitrusting zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 september 2016. De beslissing omtrent de nieuwe wegnis en haar uitrusting behoort eveneens tot de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Overeenkomstig artikel 4.2.25 VCRO dient de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen te nemen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. In de bovenstaande mate kan de tweede verzoekende partij op het eerste gezicht gevolgd worden in de door haar aangevoerde schending van artikel 2 en artikel 42 van het gemeentedecreet en van artikel 4.2.25 VCRO.

3.

Het eerste middel is de aangegeven mate ernstig.

## **2. Derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

De tweede verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, b) en §2 VCRO, artikel 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De tweede verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

**29.** *In het advies van de brandweer staat onder de titel ‘Inplanting en toegangswegen’ dat de berijdbare rijweg van de openbare weg de volgende kenmerken moet vertonen:*

- *Minimale vrije breedte: 4m; zij bedraagt 8 meter indien de toegangsweg doodloopt;*
- *(...)*

*De PSA verwijst in haar advies naar het advies van de brandweer en besluit dat de plannen moet worden aangepast:*

*Inzake ‘veiligheid’ dient melding gemaakt worden van het voorwaardelijk gunstige advies van de brandweer dd. 3 juli 2016 waarin aangegeven wordt dat de minimale breedte van de berijdbare rijweg van de openbare weg minimaal 4m of 8m (indien de toegangsweg doodloopt) vrije breedte dient te hebben, een breedte die niet gehaald wordt voor de westelijke en noordelijke doodlopende verkavelingswegen. Met deze tekortkoming lijkt een **herwerking van de plannen** sowieso aan de orde...*

**30.** *Na de hoorzitting heeft de aanvrager een nieuw plan toegevoegd dat in feite een kopie van het oorspronkelijke plan nr. 4 uitmaakt met de volgende aanvullingen:*



- 1) Op het einde van de westelijke doodlopende ontsluitingsweg: betongrassdallen in kader van ruiming waterloop + bereikbaarheid van brandweer en vuilniswagens (keerpunt)
- 2) Ter hoogte van de noordelijk doodlopende ontsluitingsweg: verharding 8 meter breed voor bereikbaarheid van brandweer en vuilniswagens
- 3) Ter hoogte van de loten 8, 9 en 13: 3 loten voor bescheiden woonaanbod.

*Uit dit plan blijkt dat de noordelijke weg wel degelijk over een breedte van 8 meter verhard is. Voor wat betreft de westelijk doodlopende weg wordt de breedte van 8 meter niet aangeduid (aangezien de weg daar slechts over een breedte van 6 meter verhard is) maar wordt ter hoogte van de betongrassdallen vermeld: 'betongrassdallen in kader van ruiming waterloop + bereikbaarheid van brandweer en vuilniswagens (keerpunt)'.*

*Op welke manier de brandweerwagens op deze strook met een breedte van slechts circa 4 meter moeten draaien is volstrekt onduidelijk. Daarenboven was dit keerpunt al in de oorspronkelijke plannen voorzien en toen had de PSA besloten dat een herwerking van de plannen zich opdrong.*

**31.** *Rekening houdende met het advies van de brandweer, de PSA en de aanvulling van de plannen overweegt de deputatie op het vlak van 'veiligheid' het volgende:*

*Inzake 'veiligheid' wijst het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer dd. 3 juli 2016 dat de minmale breedte van de berijdbare rijweg van de openbare weg minimaal 4m of 8m (indien de toegangsweg doodloopt) vrije breedte dient te hebben. Deze breedte wordt niet gehaald voor de westelijke en noordelijke doodlopende verkavelingswegen. In het aangepast plan neergelegd met betrekking tot het 'bescheiden woonaanbod' is teven aan de opmerking van de PSA voldaan. Het betreft een beperkte aanpassing van de plannen.*

*De deputatie meent dat wél voldaan is aan het advies van de brandweer door ter hoogte van de noordelijke weg de 8 meter breedte te vermelden en door ter hoogte van de westelijke weg een zgn. keerpunt te voorzien ter hoogte van de betongrassdallen met een breedte van circa 4 meter en dit terwijl de PSA van oordeel was dat het tegemoet komen aan het advies van de brandweer niet mogelijk was zonder de plannen volledig te herwerken.*

*Dit standpunt van de deputatie is manifest onzorgvuldig. Op welke manier de westelijk doodlopende weg tegemoet komt aan het advies van de brandweer is volstrekt onduidelijk. In tegenstelling tot de noordelijke weg is deze weg geen 8 meter breed. Ook het zgn. keerpunt is slechts 4 meter breed. Door de deputatie wordt op generlei wijze toegelicht waarom dit keerpunt met een breedte van slechts 4 meter voor de westelijke weg zou volstaan in het licht van de toepasselijke brandweernormen zoals aangehaald in het advies van de brandweer en zoals bijgetreden de PSA. Er is geen bijkomend advies van de brandweer opgevraagd.*

*In deze omstandigheden komt het bestreden besluit manifest onzorgvuldig voor.*

*... ”*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*33. Aangaande de veiligheid heeft verwerende partij in de bestreden beslissing gemotiveerd:*

*Inzake “veiligheid” wijst het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer dd. 3-7-2016 dat de minimale breedte van de berijdbare rijweg van de openbare weg minimaal 4m of 8m (indien de toegangsweg doodloopt) vrije breedte dient te hebben. Deze breedte wordt niet gehaald voor de westelijke en noordelijke doodlopende verkavelingswegen. In het aangepast plan neergelegd met betrekking tot het “bescheiden woonaanbod”, is tevens aan de opmerking van de PSA voldaan. Het betreft een beperkte aanpassing van de plannen.*

*34. Naar mening van verzoekende partijen is de westelijk doodlopende weg nog steeds geen 8 meter breed in de nieuwe plannen. Dit is echter wel het geval.*

*Het Agentschap Infrastructuur en Wegenis – District Brugge had overigens op 28.06.2016 een gunstig advies verleend.*

*Tenslotte werd de bestreden beslissing verleend onder voorwaarde van het naleven van het brandpreventieverslag (voorwaarde opgenomen in het besluit van het schepencollege – **stuk 12**) zodat dit aspect sowieso moet nageleefd worden.*

*In de beroepschriften voor de deputatie werd dit element niet opgeworpen, zodat het eveneens onontvankelijk is.*

*... ”*

De tussenkomenende partij stelt:

*“ ...*

### **C.1. Het middel is onontvankelijk bij gebrek aan belang**

*42. Verzoekende partijen hebben geen belang bij huidig middel. Voor zover de 'westelijk doodlopende weg' al te smal zou zijn, quod non, dient opgemerkt te worden dat de belangen van verzoekende partijen hierdoor niet geschaad worden.*

*Immers, verzoekende partijen dienen zelf geen gebruik te maken van de beweerde te smalle westelijk doodlopende weg. Deze is enkel bestemd voor brandweerwagens en - eventueel - landbouw voertuigen.*

### **C.2. Het middel is ongegrond**

*43. De westelijk doodlopende 'weg' is geen openbare weg en is degelijk voldoende breed. De weg zal enkel en alleen gebruikt worden als onderhoudsweg voor de weg en als doorgang voor landbouwvoertuigen.*

*Lopende procedure bij de deputatie werd een aangepast 'grondplan ontworpen wegenis' neergelegd.*

*[afbeelding]*

*Hieruit blijkt dat tegemoet gekomen werd aan de opmerkingen van de PSA en de brandweer. Door het voorzien van een keerpunt ter hoogte van de betongrassdallen met een breedte van circa 4 meter beschikken eventuele brandweerwagens over voldoende keerruimte, zodat er op het vlak van veiligheid er zich geen problemen stellen.*

*De bestreden beslissing luidt op dit punt:*

*'Inzake "veiligheid" wijst het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer dd. 3-7-2016 dat de minimale breedte van de berijdbare rijweg van de openbare weg minimaal 4m of 8m (indien de toegangsweg doodloopt) vrije breedte dient te hebben. Deze breedte wordt niet gehaald voor de westelijke en noordelijke doodlopende verkavelingswegen. In het aangepast plan neergelegd met betrekking tot het "bescheiden woonaanbod, is tevens aan de opmerking van de PSA voldaan. Het betreft een beperkte aanpassing van de plannen.' ..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het aanvoeren van het middel.

Het middel heeft op het eerste gezicht betrekking op de doorgang van brandweerwagens en derhalve op de veiligheid van de bewoners en omwonenden. Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, kan op het eerste gezicht niet aangenomen worden dat het de tweede verzoekende partij aan belang ontbreekt om dit middel aan te voeren.

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat volgens het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer van 3 juli 2016 "de minimale breedte van de berijdbare rijweg van de openbare weg minimaal 4m of 8m (indien de toegangsweg doodloopt) vrije breedte" dient te hebben. Ze stelt dat deze breedte niet gehaald wordt voor de westelijke en noordelijke doodlopende verkavelingswegen, maar dat in het aangepast plan aan de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat punt is voldaan.

Op dit aangepast plan wordt de noordelijke doodlopende verkavelingsweg aangeduid met een breedte van 8 meter. De verzoekende partijen kunnen evenwel op het eerste gezicht gevolgd worden dat het niet duidelijk is hoe de verwerende partij tot de conclusie komt dat de breedte van 8 meter in het aangepast plan nu wel gehaald wordt. Op het einde van de westelijke doodlopende verkavelingsweg bevat het "aangepast" plan enkel een bijkomende vermelding op de betongrassdallen van het oorspronkelijk plan met name "betongrassdallen in kader van ruiming waterloop + bereikbaarheid voor brandweer en vuilniswagens (keerpunt)". Hoe met deze vermelding wordt tegemoet gekomen aan het advies van de brandweer is echter op het eerste gezicht niet duidelijk.

Het derde middel is ernstig.

### **3. Vierde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

De tweede verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.2.19, §1, 2<sup>e</sup> lid en 4<sup>e</sup> lid VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De tweede verzoekende partij zet uiteen:

" ...

**33.** Het CBS van Zuienkerke verbond de volgende bijzondere voorwaarde in haar vergunningsbesluit van 24 oktober 2016:

*‘De terreinen zijn dermate aan te leggen zodat geen wateroverlast kan veroorzaakt worden naar de directe omgeving toe’.*

*In het verslag van de PSA werd inzake bodemreliëf gewezen op de onduidelijkheid nu de voorschriften geen reliëfwijzigingen toestaan maar in het collegebesluit staat dat het bodemreliëf beperkt kan worden aangepast in functie van de afwatering van het terrein.*

*De deputatie op haar beurt gaat niet over tot enige verduidelijking op dit punt. Inzake bodemreliëf verwijst zij in de overwegingen van haar besluit louter naar de stedenbouwkundige voorschriften. Daarentegen verwijst zij in het beschikkend gedeelte van haar besluit wel opnieuw naar de lasten en voorwaarden opgelegd door het schepencollege. Met andere woorden wordt opnieuw als voorwaarde opgelegd: ‘De terreinen zijn dermate aan te leggen zodat geen wateroverlast kan veroorzaakt worden naar de directe omgeving toe’. Eén en ander blijft dus contradictorisch.*

*Zodoende blijft het onduidelijk of een reliëfwijziging al dan niet toelaatbaar is. In ieder geval gaat het om een vage voorwaarde wat strijdt met artikel 4.2.19 §1, 2e lid VCRO. Het was aan de overheid om concreet te bepalen op welke wijze de terreinen moeten worden aangelegd zodat effectief geen wateroverlast kan worden veroorzaakt. Met de concrete voorwaarde wordt de wijze van implementatie overgelaten aan de vrijheid van de vergunninghouder, dit is niet toegelaten.*

*...”*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*37. De voorwaarde ‘De terreinen zijn dermate aan te leggen zodat geen wateroverlast kan veroorzaakt worden naar de directe omgeving toe’ zou contrasteren met de stelling in het collegebesluit dat het bodemreliëf beperkt kan worden aangepast in functie van de afwatering van het terrein. De voorschriften zouden geen reliëfwijziging toestaan.*

*38. Uit het voorgaande blijkt dat het vermijden van wateroverlast (als voorwaarde) geenszins tegenstrijdig kan zijn met de doelstelling van afwatering zoals vermeld in het collegebesluit. Verwerende partij heeft het gezegde aangaande het bodemreliëf overigens niet overgenomen in de bestreden beslissing zodat dergelijke opmerking volledig irrelevant is.*

*Verwerende partij beslist immers in volle bevoegdheid.*

*39. Uit de ingewonnen adviezen blijkt tenslotte dat geen sprake zal zijn van wateroverlast met de aanvraag.*

*...”*

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*44. Verzoekende partijen zijn van mening dat de in de bestreden beslissing opgelegd voorwaarde in verband met de aanleg van het terrein 'te vaag' voorkomt.*

*De voorwaarde die stelt dat de terreinen dermate aan te leggen zijn zodat geen wateroverlast kan veroorzaakt worden naar de directe omgeving toe, zou onvoldoende precies zijn en afhankelijk zijn van een bijkomende beoordeling door de overheid.*

*45. Er zijn geen aanzienlijke — niet voor vergunning in aanmerking komende — reliëfwijzigingen van het terrein.*

*In het kader van het bouwrijp maken van het terrein in functie van de bouw van 13 woningen, dient nu de Projectsite lichtjes afloopt naar het westen toe de Projectsite aldaar enkele centimeters opgehoogd worden.*

*Dit blijkt uit de plannen die vergund werden door verwerende partij.*

*Het is duidelijk dat de feitelijke reliëfwijzigingen niet meer mogen bedragen dan deze die vergund werden door verwerende partij, - dus nauwelijks.*

*In de verkavelingsvoorschriften wordt zelfs opgelegd dat toekomstige reliëfwijzigingen niet toegestaan kunnen worden (zie artikel 3.1 verkavelingsvoorschriften).*

*In die zin gaat het helemaal niet om een onduidelijke voorwaarde. Alle' toekomstige reliëfwijzigingen zijn door de verkavelingsvoorschriften uitgesloten.*

*Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat de verkavelingsaanvraag volledig voldoet aan de bepalingen van de Gewestelijke Hemelwaterverordening zodat op het vlak van water geen problemen verwacht worden.*

*47. Het vierde middel is onontvankelijk bij gebreke aan belang bij het middel, minstens ongegrond.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomen partij stelt dat het middel onontvankelijk is bij gebrek aan belang "minstens ongegrond". Ze zet echter niet uiteen waarop zij zich steunt om de exceptie van gebrek aan belang op te werpen. Een onduidelijke exceptie laat niet toe deze te beoordelen.

Bovendien heeft de exceptie betrekking op een voorwaarde die de bedoeling heeft wateroverlast te voorkomen voor de "directe omgeving", waar de tweede verzoekende partij op het eerste gezicht woont.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De verwerende partij verleent in de bestreden beslissing een verkavelingsvergunning onder voorwaarden, onder meer de volgende:

*"Onder dezelfde lasten en voorwaarden opgelegd in de vergunningsbeslissing dd. 24/10/2016 van het schepencollege"*

Het college van burgemeester en schepenen had onder meer de volgende voorwaarde opgelegd:

*“De terreinen zijn dermate aan te leggen zodat geen wateroverlast kan veroorzaakt worden naar de directe omgeving toe.”*

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing kan niet afgeleid worden op grond van welke redenen die voorwaarde is opgelegd. Evenmin bevat de bestreden beslissing enig motief die verduidelijking brengt omtrent deze voorwaarde. De tweede verzoekende partij kan gevolgd worden dat de hiervoor aangehaalde voorwaarde op het eerste gezicht niet voldoende precies is en derhalve artikel 4.2.19, § 1, tweede lid schendt.

Het middel is ernstig.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv COVEMAEKER BOUWONDERNEMING is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 2 maart 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een grond voor 13 woningen op de percelen gelegen te 8377 Zuienkerke, Nieuwe Steenweg/Kerkstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0629C, 0630B, 0630C, 0630D, 0631, 0632, 0633A, 0634D, 0635B, 0635C, 0636X2.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 november 2017 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan Versluys

Nathalie DE CLERCQ