

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0446 van 12 januari 2016
in de zaak RvVb/1415/0756/SA/0749

In zake: de heer **Dany VAN WASSENHOVE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Isabelle VANDESCHOOOR
kantoor houdende te 9000 Gent, Lange Kruisstraat 6F
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:* de heer **Michel DE BACKER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 augustus 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 2 juli 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele van 18 maart 2015 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij en mevrouw Dianne DE MOOR (een wijziging van) een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het opsplitsen van een bouwperceel tot drie bouwkwavels.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9550 Hillegem (Herzele), Ledebergstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0274W3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 december 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Anneleen DE RUYCK die loco advocaat Isabelle VANDESCHOOR verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Bram DE SMET die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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.

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

III. TUSSENKOMST

De heer Michel DE BACKER verzoekt met een aangetekende brief van 28 oktober 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 18 november 2015 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 17 oktober 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij en mevrouw Dianne DE MOOR bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning *“voor opsplitsing één bouwperceel omvormen tot 3 bouwkavels”*.

De aanvraag betreft de opsplitsing van een bouwperceel tot drie bouwkavels, waarvan één voor een bestaande woning en twee voor nieuw te voorziene halfopen bebouwingen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied.

Het perceel is als lot 31 gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling 41027/9723/V/0344/1 van 9 juli 1968.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 oktober 2014 tot en met 25 november 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer brengt op 25 oktober 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 25 februari 2015 beslist de gemeenteraad van Herzele om akkoord te gaan met de verbreding en uitrusting van de plaatselijke voet-/wandelpad in het kader van de door de tussenkomen partij gevraagde verkavelingswijziging. Beperkt plaatselijk verkeer van de voorziene aanliggende woningen kunnen een toegang nemen via deze verbrede toegangsweg. De gemeenteraad legt de volgende voorwaarden op voor de uitvoering van de weg:

- “a) de voorwaarden vast te leggen in de vergunning tot verkavelingswijziging, waarover de beslissing nog moet genomen worden door het College van burgemeester en schepenen*
- b) het opvolgen van de geformuleerde adviezen*
- c) de kosten van de werken voor verbreding en uitrusting van voormelde weg worden op geen enkele wijze door de gemeente ten laste genomen*
- d) de gratis grondafstand van nutsleidingen, grond en verharding zal na uitvoering van de werken gebeuren op kosten van de verkavelaars door een door hen aan te stellen notaris. De richtlijnen van De Watergroep zijn daarbij op te volgen.”*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 18 maart 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele verleent op 18 maart 2015 een wijziging van de verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 18.03.2015.

...

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 27/10/2014 tot en met 25/11/2014. Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 schriftelijke bezwaren ingediend. De bezwaren bevatten de volgende elementen:

- aandacht voor druk op de bestaande rioleringen : (nu al water in kelder van aanpalende woningen gehad)

Beoordeling : is een aandachtspunt; geen echte klacht. Verder uit technisch oogpunt te beoordelen door ingenieur en de Watergroep (rioolbeheerder). Eerstgenoemde verwijst naar het advies van de rioolbeheerder, die dan op zijn beurt de aanvraag gunstig beoordeelt.

- problematiek van het regenwater en mogelijke overlast / bezinking niet mogelijk
Bezwaar ongegrond: de omgeving is niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig

gebied of recent overstroombaar gebied. De omgeving is evenmin opgenomen op de interventiekaart opgemaakt naar aanleiding van het noodweer van 13/11/2010. De nodige aandacht voor de aanpassing/uitbreiding van het rioleringsstelsel en het gebruik van waterdoorlaatbare materialen is aangewezen.

Bezinking is in wezen een wettelijke verplichting. Indien niet mogelijk kan hiervoor bij de bouwaanvraag een afwijking worden aangevraagd.

- problematiek van de verbreding voetgangersweg, het karakter van de weg (zie historiek) en de invloed ervan op het rustig binnengebied. (zie ook verkeersreglementering)

Bezwaar gedeeltelijk gegrond: door het verbreden van de voetgangers-/wandelweg zal er beperkt bijkomend autoverkeer gegenereerd worden (hoofdzakelijk plaatselijk verkeer). Het karakter van de weg als toegang naar 2 huiskavels wijzigt, doch de medekavelanten hebben hiertegen (en tegen de aanvraag voor woningbouw zelve) geen bezwaar ingediend.

De voorziene verbreding ervan naar 4m laat toe deze weg als toegangsweg naar de nieuwe loten te beschouwen. Zie in dat verband ook de adviezen van Politie, Brandweer en ingenieur.

Over de verbreding van de wegenis heeft de gemeenteraad op 25.02.2015 een beslissing genomen. (zie ook de evaluatie van het bezwaarschrift in die beslissing)

- problematiek perceelsgrootte, uitsluiten complementaire functies, verwerpen 2 woningen met zadeldak :

bezwaar gedeeltelijk gegrond : het betreft hier kleine loten van circa 285m² op vrij korte afstand van de kern van de deelgemeente Hillegem. Ze zijn iets kleiner dan soortgelijke koppelwoningen in de goedgekeurde verkaveling en maken op dat vlak geen uitzondering.

De inrichting is vooraf voorgelegd aan de relatiebeheerder van de afdeling Ruimte Vlaanderen Gent en die gaf een gunstige beoordeling vermits het voorstel beantwoordt aan de huidige gangbare normen (voortuin van meer dan 5m; zijdelingse stroken minimum 3m; tuinzone tussen de 8 en 10m, woningen met een gelijkvloerse bouwdiepte van max. 15m; 12m op de verdieping en afgewerkt met een zadeldak-).

Beoordeling van inpassing van het project in de ruime omgeving geeft door de opbouw; de heterogene samenstelling (mix aan woningtypologieën - variërende bouwhoogtes en verscheidenheid in bedaking) aan dat dit voldoende kan worden ingepast. Het uitsluiten van complementaire functies kan worden overwogen. Een volwaardig alternatief op die plaats zou erin kunnen bestaan om de kroonlijsthoogte van de gebouwen iets te verminderen (bv 4 à 4,5m) of te mikken op de voorgestelde samenvoeging van de loten voor een vrijstaande woning (één bouwlaag, met evt kamers in het dak).

-problematiek van de verlichting(openbare verlichting ontbreekt)

Bezwaar gegrond: zie verslag van de Politie. In het kader van de veiligheid is het aangewezen efficiënte openbare verlichting aan te brengen. De gemeenteraad heeft op dat vlak beslissingsbevoegdheid. Het besluit van 25.2 II dient opgevolgd te worden.

- problematiek betreffende niveau maaiveld (niveau dient behouden te blijven)

Bezwaar ongegrond: volgens het ingediende verkavelingsvoorstel blijft het bestaande niveau behouden.

Bezwaar deels gegrond : zie hiervoor - evt suggestie om bouwhoogte te beperken, of het alternatief van 1 vrijstaande woning met iets ruimere zijdelingse stroken, beperkte kroonlijsthoogte, evt kamers in het dak te voorzien effectief te realiseren i.p.v. de koppelwoning

- geen doorsteek naar de achterliggende verkaveling :

Bezwaar : momenteel is dit niet aan de orde; het lijkt inderdaad uit verkeerstechnisch en -veiligheidsprincipe niet opportuun de verbinding te maken tussen de onderscheidene verkavelingen. (aspect van leefbaarheid)

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening :

...

Overwegende dat in het Ministerieel Besluit van 20/06/1989 duidelijk wordt gesteld dat de geciteerde weg voor het perceel waarvoor de aanvraag werd ingediend, in de goedgekeurde verkaveling werd opgenomen als voetgangersweg;

Gelet op het akkoord van de medekavelanten met het wijzigend verkavelingsvoorstel; dat door de verbreding van de voorliggende weg naar 4m de weg in aanmerking komt als toegangsweg naar de aangevraagde nieuwe loten;

Gelet op de adviezen van Brandweer, Politie en ingenieur;

Overwegende dat de aangevraagde wijziging zoals gesteld, gepaard gaat met wegaanleg en uitrustingswerken, waarbij een smalle strook grond van ongeveer 25,4 m² uit de verkaveling gratis zal afgestaan worden en aan het openbaar domein toegevoegd;

Dat de gemeenteraad in zitting van 25/02/2015 hierover een beslissing nam;

Gelet op de hedendaagse tendenzen op vlak van wonen: inbreidingsgericht, compacte duurzame woningen, verdichten, zuinig ruimtegebruik, ...

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO:

- Functionele inpasbaarheid: de voorliggende aanvraag is functioneel inpasbaar in de nabije uitgesproken woonomgeving. Op dat vlak is er geen strijdigheid qua bestemming.
- Mobiliteitsimpact: parkeren op eigen terrein is mogelijk.
- Schaal: de oprichting van de woningen is onder voorwaarden verenigbaar met de schaal van het nabije woonweefsel.
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid: de ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden.
- Visueel-vormelijke elementen: de aanvraag is visueel-vormelijk in overeenstemming met de nabije omgeving.
- Cultuurhistorische aspecten: /
- Bodemreliëf: het bestaande bodemreliëf blijft behouden.

Overwegende dat het verkavelingsvoorstel in grote mate voldoet aan de gangbare normen ten einde een maximale inpasbaarheid van de nieuw te voorziene woningen mogelijk te maken;

Overwegende dat er weinig of geen nadelen zijn voor omgevende eigendommen (zie afstanden, ingroening, diepte tuinzones, ...);

Dat er kan gesteld worden dat het inbrengen van deze koppelwoning (of een eventueel alternatief onder de vorm van een vrijstaande woning) de samenhang van de gebouwen

binnen deze verkaveling niet in het gedrang brengt

...

Algemene conclusie:

De gevraagde verkavelingswijziging kan worden toegestaan mits:

- de uitgebrachte adviezen strikt op te volgen.*
 - de beslissing van de gemeenteraad van 25/02/2015 op te volgen;*
 - het rioleringsreglement op verkavelingen op te volgen.*
- ...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 24 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 juni 2015 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

De verzoekende partij dient op 19 juni 2015 een replieknota in.

Na de hoorzitting van 23 juni 2015 beslist de verwerende partij op 2 juli 2015 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen volgens ingediend plan en onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. Motivering

...

2.3 De juridische aspecten

1. Overeenstemming met gewestplan

Op grond van het VCRO moet elke verkavelingsvergunning of wijziging van een verkavelingsvergunning in overeenstemming zijn met de onderliggende geldende plannen van aanleg, in dit geval zijnde het gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Dit voorstel tot verkavelingswijziging beoogt het herverkavelen van onderhavig perceel in 3 kavels geschikt voor de oprichting van 2 halfopen (of 1 open) eengezinswoningen. De voorgestelde verkavelingswijziging is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2. Voldoende uitgeruste weg

Artikel 4.3.5 §1 VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag al bestaat. Artikel 4.3.5. §2 VCRO verduidelijkt dat een voldoende uitgeruste weg ten minste met duurzame materialen verhard is en voorzien is van een elektriciteitsnet.

Huidige aanvraag betreft evenwel geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, maar een aanvraag tot verkavelingsvergunning.

Een verkavelingsvergunning heeft o.a. tot doel de mogelijkheden te scheppen om een terrein bouwrijp te maken en moet dus, indien nodig, voorzien in de aanleg van de nodige

nutsvoorzieningen.

Op het ingediend verkavelingsplan wordt voorzien dat de voorliggende voetweg plaatselijk verbreed wordt van 3m naar 4m, en dat hierbij een strook van ongeveer 1m

afgestaan wordt aan de openbare weg. In de motivatienota wordt dit verder toegelicht: in de reeds bestaande doorsteek/ voetgangersweg bevindt zich een riolering, aangebracht ter verbinding (lozing) van de verkaveling 'Bocht' naar de pijpekop Ledebergstraat. Binnen de zone van de grondafstand zullen tevens de nodige nutsvoorzieningen doorgetrokken worden tot de nieuw ontstane kavels vanuit de pijpekop Ledebergstraat.

De voorgestelde verbreding en uitrusting van de plaatselijke voet-/wandelweg in functie van de nieuw te creëren kavels werd aangenomen in de gemeenteraadszitting van 25 februari 2015.

In het besluit wordt gesteld dat beperkt plaatselijk verkeer van de voorziene aanliggende woningen een toegang kunnen nemen via deze verbrede toegangsweg, en dat de weg zal worden uitgevoerd onder volgende strikte voorwaarden:

- a) de voorwaarden vast te leggen in de vergunning tot verkavelingswijziging, waarover de beslissing nog moet genomen worden door het College van burgemeester en schepenen
- b) het opvolgen van de geformuleerde adviezen
- c) de kosten van de werken voor verbreding en uitrusting van voormelde weg worden op geen enkele wijze door de gemeente ten laste genomen
- d) de gratis grondafstand van nutsleidingen, grond en verharding zal na uitvoering van de werken gebeuren op kosten van de verkavelaars door een door hen aan te stellen notaris. De richtlijnen van De Watergroep zijn daarbij op te volgen.

3. Weerleggen verwijzingen volgens beroepschrift

-Het in het beroepschrift aangehaalde Ministerieel Besluit d.d. 20 juni 1989 betref het aanwenden van de voetgangersweg als doorgang naar een volledig nieuwe verkaveling (5 loten), die ingesloten zat tussen de bebouwing langsheen de Ledebergstraat en de Lavenderstraat, waardoor een te grote belasting op het rustig woongenot van de aangrenzende eigendommen werd veroorzaakt. De weg werd toendertijd ook niet verbreed waardoor de bereikbaarheid van de verkaveling als onvoldoende werd beschouwd.

Onderhavige aanvraag betreft slechts de realisatie van 2 langs deze weg gelegen bijkomende loten. Een dergelijke verkavelingswijziging zoals hier gevraagd wordt kan niet vergeleken worden met de aanvraag waarop voormeld ministerieel besluit betrekking had. Daarenboven zijn de tijdsgeest met betrekking tot de ruimtelijke ordening, en de specifieke ruimtelijke toestand rond dit terrein sinds die tijd aanzienlijk gewijzigd.

-In het aangehaalde arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2014/0260 van 1 april 2014 (i.v.m. de verbreding van de weg met kosteloze grondafstand) gaat het om een stedenbouwkundige vergunning die niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, waarbij de voorwaarde werd opgelegd om de weg te verharderen. In voorliggend geval is de verbreding van de weg reeds opgenomen in de aanvraag.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving.

Voorliggende aanvraag beoogt het opsplitsen van een lot van 1356m² in 3 loten voor 1 open (bestaande woning) en 2 halfopen (of 1 open) eengezinswoningen. Het lot maakt deel uit van een verkaveling uit 1968 bestaande uit 33 loten voor 'residentiële constructies' in halfopen en open bebouwingsvorm.

In toepassing van artikel 1.1.4. VCRO kan enige verdichting aanvaard worden. In tijden van schaarste dient zuinig omgesprongen met de nog resterende ruimte. Binnen de bestaande verkaveling zijn 16 halfopen bebouwingen aanwezig en 3 open bebouwingen, en verder nog enkele gesloten bebouwingen die uit de verkaveling gesloten zijn. Ook in de onmiddellijke omgeving komen verschillende halfopen bebouwingen voor. Zo bestaat de verkaveling met de straatnaam 'Bocht', die paalt aan het betreffende perceel, enkel uit halfopen en gesloten bebouwingen, met eerder beperkte

perceelsoppervlakte (313m²).

Halfopen eengezinswoningen zijn derhalve niet vreemd in de omgeving. De gevraagde opsplitsing past dan ook binnen de plaatselijke aanleg.

Ook de bouwvrije zijdelingse strook van 3m zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. Vandaag wordt 3m als algemeen aanvaarde norm voor zijdelingse bouwvrije stroken gehanteerd, ook in nieuwe verkavelingen, vanuit het idee van zuinig ruimtegebruik. De privacy van de aanpalenden wordt hierdoor niet geschaad. Er rest nog voldoende ruimte voor het aanplanten van een groenscherm, hetzij een haag, hetzij paal en draad voorzien van klimop.

De zijdelingse bouwvrije stroken van de oorspronkelijke verkaveling uit 1968 zijn op het plan af te lezen en bedragen eveneens minimum 3m. De breedte van de bouwvrije stroken in de bestaande verkaveling wijkt bijgevolg niet af van de nu gevraagde verkavelingswijziging.

Het oorspronkelijk karakter van de verkaveling, met name één woongelegenheden per kavel en maximum 2 bouwlagen wordt door de voorgestelde wijziging niet teniet gedaan. Ook de bestemming 'residentiële constructies' blijft behouden. De gevraagde wijziging impliceert derhalve geen stijlbreuk met de oorspronkelijke verkaveling, in tegendeel: de aanvraag is in overeenstemming met de algemene opvatting en karakteristieken van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning.

Gezien enkel bestemmingsverkeer mogelijk is naar de 2 afgesplitste percelen zal er geen impact zijn op de verkeersafwikkeling. De nieuwe verbrede toegangsweg blijft verder immers enkel doorkruisbaar voor voetgangers en fietsers.

De impact op de belevingswaarde en het woongenot van de aanpalende woningen zal niet van die aard zijn dat deze de maat van normale op deze locatie te verwachten burenhinder zal overschrijden. Er wordt voldoende afstand gevrijwaard tussen de woningen; de achterliggende woning van beroepindiëners heeft een zeer diepe tuinzone en bovendien kan het geheel ingegroend worden.

Enkel worden opmerkingen gemaakt over de nevenbestemmingen, de inplanting ingeval van open bebouwing, het bouwvolume en de verschijningsvorm. Door enkele

beperkingen op te leggen zal de voorgestelde verkaveling zich beter integreren binnen het bestaand weefsel en zal ze een positieve invloed hebben op de aanpalende percelen.

Uit voorgaande blijkt dat de aanvraag de samenhang van de gebouwen binnen deze verkaveling niet in het gedrang brengt. Het gevraagde is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en derhalve vergunbaar, mits aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgelegd door het college.

2.5 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- de uitgebrachte adviezen strikt op te volgen.
- de beslissing van de gemeenteraad van 25/02/2015 op te volgen;
- het rioleringsreglement op verkavelingen op te volgen.
- de volgende voorwaarden dienen te worden aangevuld en /of gewijzigd :

1. Voorschriften gebouwen

1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nevenbestemmingen worden niet aanvaard	Wijziging : complementaire functies zijn op deze plaats bij halfopen woningbouw niet toegelaten.

2. Voorschriften bestemming

2.1. Voorschriften gebouwen

2.1.B. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maten kan niet afgeweken worden.	Ingeval van open bebouwing dienen de zijdelingse stroken 3,5m te bedragen. Diepte : 15,0 m Voorgevelbreedte maximaal 13,0 m Voorgevel op \pm 6,0 m van de nieuwe ontworpen rooilijn en in het verlengde van de voorste gevel van de reeds bebouwde kavels

2.1.C. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Kroonlijsthoogte maximaal 4,5 m (één volwaardige bouwlaag, kamers met borstwering) in het geval van gekoppelde woningbouw. In het geval van open bebouwing wordt de kroonlijsthoogte beperkt tot 3,5 m met bewoonbare zolder. <u>Vloerpeil</u> Maximum 0,35 meter boven straatniveau

2.1.D. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<u>Gevelmaterialen</u> Vrij te kiezen <u>Dakvorm</u>

	<i>Dakhelling tussen de 35° en 50° Een plat dak is ook toegelaten. Minimale dakuitbouwen in voorste dakvlak zijn toegestaan.</i>
<i>Bijzondere bepalingen voor halfopen woningen: Voor halfopen woning worden specifieke bepalingen opgenomen zoals het verplicht volgen van de voorbouwlijn en het gabarit.</i>	<i>- De eerst vergunde woning is bepalend voor wat betreft de kroonlijsthoogte, gabarit, materiaalkeuze en architecturale vormgeving - De niet aangebouwde delen van de mandelige muur moeten als buitengevels van de woning afgewerkt worden.</i>

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

De exceptie van de tussenkomende partij dient enkel onderzocht en beoordeeld te worden indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad een bestreden beslissing schorsen bij wijze van voorlopige voorziening op voorwaarde dat de vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid en op grond van minstens één ernstig middel.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet onder de titel 'IV. HET MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL' uiteen:

“ ...

Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet verzoekende partij in concreto doen blijken van een ernstig nadeel dat bovendien moeilijk te herstellen is.

...
IV.2.

Het is evident dat verzoekende partij aanzienlijke hinder zullen ondervinden van de bouw van twee halfopen bebouwingen op een kleine oppervlakte. Dit blijkt reeds voldoende uit de argumenten die verzoekende partij aangehaald heeft bij de omschrijving van hun belang en uit de behandeling van de middelen.

Verzoekende partij herhaalt deze hinderaspecten volledigheidshalve hierna:

- i. Waar thans een groenzone/tuin gelegen is, voorzien de aanvragers het bouwen*

van twee halfopen bebouwingen. Dit impliceert voor verzoekende partij visuele hinder ingevolge het oprichten van twee halfopen bebouwingen. Vanuit zijn woning en tuin zal zij geconfronteerd worden met het zicht op deze tweewoonst (zie luchtfoto, supra nr. II.2, p. 7). Tot op heden heeft verzoekende partij een ongerept groenzicht en wordt dit zicht niet verstoord. De beoogde verkavelingswijziging impliceert een daling van de belevingswaarde van verzoekende partij en van zijn tuin.

Het bestreden besluit verleent een vergunning voor het verkavelen van een binnengebied dat is omgeven door woningen, waaronder de woning van de verzoekende partij. De woning van de verzoekende partij bevindt zich precies ter hoogte van de zone waar de afgeplitste percelen zouden komen, opgedeeld in twee kavels voor halfopen bebouwing.

Uit onderstaande foto blijkt de huidige toestand van dit binnengebied.

...

Bovenstaande foto betreft het zicht vanaf de perceelsgrens tussen de tuin van verzoekende partij en de tuin van de aanvragers. Het is in deze groenzone dat voorzien is om de beide halfopen bebouwingen te plaatsen.

...

Terwijl bovenstaande foto het zicht geeft vanop het terras in de tuin van verzoekende partij. Deze aaneensluitende magnifieke rustige groenzones, zouden volledig verstoord worden, door het opsplitsen van de kavel in 3 loten, op de aanpalende eigendom, waarbij het afgesplitste lot voorzien is om verdeeld te worden in twee zeer kleine loten voor halfopen bebouwing.

De wijze waarop dit binnengebied (gelegen tussen voetweg 37 en de voet-/wandelweg van 3 m en de tuin van verzoekende partij) zal worden aangesneden zal een aanzienlijke impact zal hebben op het woon- en leefgenot van verzoekende partij, waardoor het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan een woongebied en de tolerantie die er tegenover dient te staan, zal worden verbroken.

Verzoekende partij zal door de bestreden beslissing geconfronteerd worden met een visuele verstoring vanuit zijn tuin, terras en vanuit de woon- en leefruimten van zijn woning. Hij zal evident een rechtstreeks uitzicht hebben op de nieuwe in de hoogte voorziene bebouwing. Dergelijke visuele hinder maakt onmiskenbaar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hun hoofde uit.

In het arrest van 20 december 2011 heeft uw Raad expliciet bevestigd dat de visuele verstoring en de aantasting van het bestaande open landschap een MTHEN uitmaakt in hoofde van een aanpalende buur (nr. S/2011/0167). Tevens verwijst verzoekende partij naar het arrest van uw Raad dd. 9 juli 2013 (nr. S/2013/0184). Het verlies van open zicht op het landschap in woongebied kan een MTHEN opleveren. Woongebied is niet per definitie bestemd om volledig bebouwd te worden met om het even welke bouwwerken.

De visuele verstoring door de bestreden beslissing maakt dan ook een MTHEN uit in hoofde van verzoekende partij.

- ii. Bovendien is de aangevraagde wijziging bijzonder ingrijpend. Na wijziging zou het perceel (actueel met een oppervlakte van 1.356,35 m²), opgesplitst

worden in drie loten. Het eerste met de bestaande bebouwing zou nog 770,60 m² bedragen. De nieuw afgesplitste grond (met een restoppervlakte van 585,75 m²) zou vervolgens opgedeeld worden in twee loten, het ene met een oppervlakte van 283,82 m², het andere met een oppervlakte van 301,93 m², met een straatbreedte van amper 9,50 m. De bebouwbare zone zou dan 6,50 6,60 m breed zijn met een bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m bouwdiepte op de verdieping.

Om op dergelijke zeer smalle loten woningen op te richten, moet men sowieso veel dichter, hoger en dieper bouwen dan alle andere woningen in deze straat. Een dergelijke tweegezinswoning brengt hinder met zich mee en een vermindering van het woongenot van de andere bewoners/eigenaars in deze straat, a fortiori en in de achtergelegen kavel van de Lavenderstraat eigendom van verzoekende partij, die aan deze nieuw te voorziene loten paalt.

- iii. Daarbij speelt eveneens dat op deze twee halfopen bebouwingen en beperkte oppervlakte voorzien is dat twee gezinnen zouden wonen, al dan niet met kinderen, huisdieren, tuinmachines, speeltoestellen, voertuigen, muziek, bezoekers, e.d.m., hetgeen het rustig woongenot van verzoekende partij danig zal beïnvloeden en het gebruiksgenot van woning en tuin zal doen afnemen.

Er zal in ieder geval sprake zijn van een visuele verstoring, inbreuk op privacy, vermindering van ruimtelijke kwaliteit en woongenot. Ook is er onmiskenbaar sprake van bijkomend lawaai, hinder qua verkeer en problematische parkeergelegenheden.

Dit nadeel ernstig en moeilijk te herstellen. Zodra de verkavelingsvergunning verleend, en nadien de halfopen gebouwen op die basis worden vergund is het herstel in de oorspronkelijke toestand haast onmogelijk. Verzoekende partij zal afhankelijk zijn van medewerking van de ter zake bevoegde overheden die op het herstel moeten toezien. Bij onwil van de vergunninghouders is de procedurele weg voor de toeziende overheden bovendien oneindig lang alvorens tot een ambtshalve herstel te kunnen overgaan.

De hoger geschetste nadelen zullen echter ogenblikkelijk plaatsvinden. De visuele hinder zal onmiddellijk optreden, de woonkwaliteit van de woning waarin verzoekende partij woont zal direct dalen. Evenzeer vermindert het gebruiksgenot van de tuin en zal de lawaai- en geluidshinder aanwezig zijn. De tijd van verminderde woonkwaliteit en het verminderd gebruiksgenot van de woning zal immers nooit meer terugkomen. Dat verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal lijden, kan bijgevolg moeilijk betwist worden. De vordering tot schorsing is in ieder geval gegrond.

IV.3.

In dit kader wenst verzoekende partij erop te wijzen dat dit MTHEN rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden verkavelingsvergunning. Volgens vaste rechtspraak vloeit het MTHEN voort uit de verkavelingsvergunning, en niet uit de latere bouwvergunning of uit de gewestplanbestemming. Het gegeven dat, gelet op de gewestplanbestemming "woongebied", hoe dan ook enige bebouwing moet kunnen worden verdragen, sluit geen MTHEN aangaande de bouw van een woning uit. De MTHEN vinden hun rechtsgrond in de verkavelingsvergunning, en niet in de gewestplanbestemming.

Uit het bovenstaande blijkt dat ook afdoende dat verzoeken partij zal worden geconfronteerd met een ernstige visuele verstoring en met een verlies van het bestaande

open zicht en een belemmering van zijn privacy. Deze nadelen vloeien rechtstreeks voort uit de verkavelingsvergunning. Om die reden dient te worden besloten dat de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit leidt tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij.

*Dat verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zullen lijden, kan bijgevolg moeilijk betwist worden. De vordering tot schorsing en nietigverklaring is in ieder geval gegrond.
...*

De verwerende partij repliceert:

*“...
Verzoekende partij beweert moeilijk te herstellen ernstige nadelen te zullen ondervinden bij onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.*

Vooreerst kan worden vastgesteld dat de verzoekende partij geen enkele hoogdringendheid aanvoert, laat staan aantoon.

Sinds inwerkingtreding van het Decreet betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (1 januari 2015) kan slechts een schorsing worden uitgesproken indien de hoogdringendheid van deze schorsing is aangetoond.

Bij gebreke aan enige hoogdringendheid dient de vordering tot schorsing te worden afgewezen.

Bovendien betreft huidige bestreden beslissing een verkavelingsvergunning. De door verzoekende partij opgeworpen beweerde nadelen zijn allen sensorische hinderaspecten van een toekomstige hypothetische bebouwing en bewoning van de door de bestreden beslissing gecreëerde loten.

Op geen enkele wijze kan de beweerde hinder een gevolg zijn van huidige bestreden beslissing, zijnde een louter juridische opsplitsing van een kadastraal perceel met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Nog meer ondergeschikt kan er eveneens op gewezen worden dat de beweerde hinder allerm minst ernstig is. De woning van verzoekende partij bevindt zich op ongeveer 50m van de bouwplaats. Afname van licht en zicht, inbreuk op de privacy, bijkomend lawaai dat de mate van de normale ongemakken van een buur overschrijdt is onmogelijk. Verzoekende partij heeft, anders dan ze doet uitschijnen geen recht op een ongestoord zicht of genot van andermans tuin.

*Ook om deze redenen dient de vordering tot schorsing te worden afgewezen.
...”*

De tussenkomende partij stelt:

*“...
1.
Artikel 40 DBRC voorziet dat een bestreden vergunningsbeslissing kan worden geschorst bij wijze van voorlopige voorziening indien de vordering is ingegeven door*

hoogdringendheid en op grond van één of meer ernstige middelen.

*Vastgesteld dient te worden dat verzoekende partij **geenszins aantoont op welke wijze er sprake zou zijn van hoogdringendheid.***

Nu verzoekende partijen niet aantonen dat hun verzoek hoogdringend is en er sprake zou zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, tonen zij ook niet aan dat voldaan is aan de criteria opgenomen in art. 40 DBRC.

Het verzoek tot schorsing dient dan ook te worden afgewezen als onontvankelijk.

2.

Ondergeschikt stelt rechtspraak van uw Raad dat indien de verzoekende partij een MTHEN aanvoert, de schorsing enkel kan worden toegestaan in de mate uit het verzoekschrift elementen van hoogdringendheid kunnen worden afgeleid.

...

3.

Uit de door verzoekende partij beweerde hinder, die zou bestaan uit visuele hinder, inbreuk op privacy, vermindering van ruimtelijke kwaliteit en woongenot, bijkomend lawaai, verkeershinder en problematische parkeergelegenheid, blijkt nergens dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de vermelde nadelen, quod certe non, te voorkomen.

*Dit is des te meer het geval nu het in casu gaat om een wijziging van een verkavelingsvergunning, waar voor de realisatie nog navolgend **stedenbouwkundige vergunningen dienen te worden aangevraagd.***

Op geen enkele wijze toont verzoekende partij dan ook in haar verzoekschrift aan dat er ingevolge de verleende verkavelingsvergunning een situatie ontstaan is die dermate hoogdringend is dat de vergunning geschorst dient te worden.

4.

Er is dan ook geen sprake van hoogdringendheid.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet bepaalt dat het verzoekschrift de redenen omschrijft op grond waarvan om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een beslissing wordt verzocht.

Artikel 56, §1, 2° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift, in geval van een vordering tot schorsing, een uiteenzetting bevat van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Artikel 57, 1° van hetzelfde besluit bepaalt dat de verzoeker bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Uit deze bepalingen volgt dat het aan een verzoekende partij toekomt om door middel van uiteenzettingen in het verzoekschrift en desgevallend door het overleggen van stukken, te overtuigen dat bestreden beslissing om redenen van hoogdringendheid moet worden geschorst.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert, onder meer, dat een verzoekende partij moet overtuigen dat er redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijnen die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt.

2.

De verzoekende partij zet uiteen dat de uitvoering van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel toebrengt, daarmee verwijzende naar de schorsingsvoorwaarde die volgens de vroegere regeling van toepassing was, maar inmiddels is vervangen door de vereiste van hoogdringendheid.

Artikel 40, §1, eerste lid DBRC-decreet heeft de vereiste van “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” vervangen door de vereiste van “hoogdringendheid”. Deze nieuwe schorsingsvoorwaarde is van toepassing op vorderingen tot schorsing ingediend vanaf 1 januari 2015.

De uiteenzetting van de verzoekende partij onder de titel “IV. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel” kan slechts in aanmerking worden genomen voor zover daaruit de redenen blijken van hoogdringendheid.

3.

De aanvraag die geleid heeft tot de bestreden beslissing, beoogt de opsplitsing van een lot uit een bestaande verkaveling in drie loten. Op twee van deze loten worden twee halfopen woningen voorzien, het andere lot omvat een bestaande eengezinswoning.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de tuin van de verzoekende partij achteraan paalt aan de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De verzoekende partij zet uiteen dat wanneer de twee halfopen bebouwingen zullen worden opgericht, zij geconfronteerd zal worden met visuele hinder. Zij stelt dat zij vanuit haar woning en tuin thans een ongerept groenzicht heeft dat verstoord zal worden door het aansnijden van het onbebouwde “binnengebied”. Het zicht op de nieuwe tweewoonst zorgt bovendien voor een daling van de belevingswaarde van de woning en de tuin van de verzoekende partij.

Verder stelt de verzoekende partij dat door de opsplitsing twee smalle loten met een oppervlakte van 283,82m² respectievelijk 301,93m², worden gecreëerd waarop veel dichter, hoger en dieper gebouwd moet worden dan alle andere woningen in de straat en dat twee gezinnen voor bijkomende lawaai- en verkeershinder zal zorgen en inbreuk op de privacy. Dit alles leidt volgens de verzoekende partij tot een daling van het rustig woongenot en van het gebruiksgenot van haar woning en tuin.

Vooreerst blijkt uit de foto's die de verzoekende partij voorlegt dat in de tuin van de verzoekende partij veelvuldig groen aanwezig lijkt te zijn. Er blijkt niet dat de verzoekende partij vanuit haar woning en tuin een rechtstreeks zicht zal hebben op de nieuwe halfopen bebouwingen en dat het “ongerepte” groenzicht op de op te splitsen percelen door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal worden verstoord. De verwerende partij wijst bovendien niet onterecht op de grote afstand tussen de woning van de verzoekende partij en de grens met de betrokken percelen. De visuele hinder die de verzoekende partijen aanvoeren, evenals de beweerdte daling van de belevingswaarde van de woning en de tuin, dient in die mate gerelativeerd worden.

Ook de daling van het woongenot van de verzoekende partij dient gerelativeerd te worden nu de bestreden beslissing enkel een vergunning verleent het opsplitsen van percelen met het oog op het oprichten van twee halfopen woningen en de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat

dit aanleiding dient te zijn om de zaak bij hoogdringendheid te behandelen. De vage en summiere verwijzing naar lawaai- en verkeershinder en inbreuk op de privacy overtuigt niet, evenmin als het betoog dat er veel “dichter, hoger en dieper” gebouwd zal worden dan alle andere woningen.

Er moet bovendien worden vastgesteld dat de nadelige gevolgen die de verzoekende partij aanhaalt, zich maar kunnen realiseren nadat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van de twee halfopen woningen.

Het blijkt niet dat er redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijnen die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet bepaalde voorwaarde van hoogdringendheid.

B. Ernstige middelen

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 12 januari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ