

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 april 2019 met nummer RvVb-S-1819-0802
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0316-SA

Verzoekende partijen 1. de heer **Piet LORMANS**
 2. mevrouw **Myriam SPREEUWERS**
 3. de heer **Philippe DHONT**
 4. de bvba **ZAKENKANTOOR PHILIPPE DHONT**

vertegenwoordigd door advocaat Nick REYNAERT met
woonplaatskeuze op het kantoor te 1180 Brussel, Ptoléméelaan 12,
bus 1

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

Tussenkommende partijen 1. de cv **DE MANDEL**

vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Thomas
QUINTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk,
Beneluxpark 27B

2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente
HOOGLEDE, met administratieve zetel te 8830 Hoogdele,
Marktplaats 1

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 november 2018 de
schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij
van 13 september 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de
beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoogdele van 19
april 2018 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een verkavelingsvergunning
verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van grond in 63 loten (61 voor woningen en 2
voor meergezinswoningen) en de aanleg van wegenis op de percelen gelegen te 8830 Hoogdele,
Kleine Stadenstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 0060P,
0071F, 0071G, 0079D, 0081A en 0085.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 11 februari 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 18 februari 2019 toe in de debatten.

2.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 februari 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 18 februari 2019 toe in de debatten.

De voorzitter vraagt de tweede tussenkomende partij om haar verzoekschrift te regulariseren nu de overtuigingsstukken die in de inventaris vermeld staan, ontbreken. De tussenkomende partij dient de gevraagde stukken in.

3.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 12 maart 2019.

Advocaat Nic REYNAERT voert het woord voor de verzoekende partijen.

De heer Niek VANDECAVEYE voert het woord voor de eerste tussenkomende partij .

Advocaat Steve RONSE voert het woord voor de tweede tussenkomende partij .

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 29 december 2017 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor 63 kavels op de percelen gelegen te 8830 Hooglede, Kleine Stadenstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 0060P, 0071F, 0071G, 0079D, 0081A en 0085.

Uit de motivatienota blijkt dat er een mix zal zijn van open, halfopen en gesloten bebouwing waarbij 61 kavels zijn voorzien voor ééngezinswoningen en 2 kavels voor een meergezinswoning. De kavels zijn ingetekend rond een openbaar domein met 2 centrale groene parkruimtes. De 2 bestaande voetwegen die het gebied doorkruisen worden opgenomen in de routing van het geheel.

De gemeenteraad van de gemeente Hooglede keurde op 26 maart 2018 de wegenis goed. Deze beslissing is bij gebrek aan enig beroep, definitief geworden.

Voor de infrastructuurwerken is er door de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend op 19 april 2018. Deze beslissing is definitief geworden.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Roeselare-Tielt', vastgesteld met koninklijk besluit van 17 december 1979 grotendeels in woonuitbreidingsgebied en deels in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 januari 2018 tot en met 28 februari 2018, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De tweede tussenkomende partij verleent op 19 april 2018 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij. Zij beslist:

" ...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de omgevingsambtenaar, uitgebracht op 11.04.2018. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden vijf bezwaarschriften ingediend (bezwaarschrift 1 werd ingediend door zowel een natuurlijke persoon als door een vennootschap).

Bezwaar 1:

- 1.1. Garages tot tegen perceelsgrens zijn niet passend in niet-stedelijke omgeving. Voorstel om voorschriften aan te passen met onder meer min. afstand van 2 m tot perceelsgrens en om enkel mits wederzijds akkoord bouwen tot tegen perceelsgrens toe te laten.*

Evaluatie:

De private tuinzones zijn, zeker ten opzichte van de meer traditionele omliggende bebouwing, kleiner. Het koppelen van bijgebouwen en het bouwen tot tegen de perceelsgrens zijn vormen van een meer intensief ruimtegebruik. Gelet op het kwalitatieve materiaalgebruik (zie 1.2) kan het bouwen tot tegen de perceelsgrens aanvaard worden.

Het bezwaar is ongegrond.

- 1.2. Bezorgdheid over materiaalgebruik garages (metaal of beton) in combinatie met plaatsing tegen de perceelsgrens*

Evaluatie:

In de voorschriften gaat bijzondere aandacht naar het materiaalgebruik: "Het materiaal van deze garagevolumes is analoog aan deze van de woning en is eveneens gelijkaardig qua kleur. (...). Indien de stallingplaats voor de wagen zich achter de woning bevindt, kan dit uitgevoerd worden als een carport waarin een tuinberging wordt geïntegreerd. In dit geval is de materiaalkeuze vrij."

Het bezwaar is ongegrond.

- 1.3. Bezorgdheid over afwatering door vele bijkomende verharding. Beperken verharding in voorschriften. Op welke manier oplossing voor bestaande problemen?*

Evaluatie:

De voorschriften beperken de aanleg van verhardingen in zowel voor- als achtertuin. De bestaande problemen worden niet opgelost door de verkaveling, het bufferbekken staat in verbinding met de riolering maar de doelstelling is de opvang van het hemelwater van het projectgebied zelf. Zie verder bij watertoets.

Het bezwaar is ongegrond.

1.4. Sociale woningen:

1.4.1. Het BSO (Bindend Sociaal Objectief) wordt overschreden

Evaluatie:

Het bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard.

1.4.2. Te geconcentreerd op één plaats, betere spreiding over gemeente (m.n. ook in Gits) gewenst

Evaluatie:

Het bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard.

1.4.3. Te groot aandeel huurwoningen

Evaluatie:

Het bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard.

1.5. Project heeft een te grote dichtheid tegenover de omgeving. Hooglede is kern in het buitengebied met een dichtheid van min. 15 won./ha, niet 25 won./ha zoals in stedelijk gebied.

Evaluatie: de norm van 15 resp. 25 won./ha is een norm die gehanteerd wordt met betrekking tot de opmaak van RUP's. De dichtheid van voorgestelde ontwikkeling is volgens de nota 23 won./ha. Deze dichtheid, aansluitend bij de dorpskern en met volwaardig groen, is aanvaardbaar.

Het bezwaar is ongegrond.

1.6. Vrees voor schade aan eigen afsluiting / maken van afspraken

Evaluatie:

Het bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard.

1.7. Vrees voor klachten over bestaande bomen op terrein bezwaarindiener (zonlicht, bladval e.d.).

Evaluatie:

Het bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard.

1.8. Tuinen woningen palende aan eigendom hebben amper 6,5 m diepte op de noordkant

Evaluatie:

De buitenruimten bij de woningen zelf bieden de mogelijkheid tot een privaat terras en een kleine tuin, maar het betreft een sociaal groepswoningbouwproject waarbij veel aandacht is besteed aan het ruim aanwezige en kwalitatief ingerichte openbaar groen collectief groen.

Het bezwaar is ongegrond.

1.9. Voorstel om parkeerterrein en woningen te wisselen

Evaluatie:

Het bezwaar komt voort uit de bezorgdheid over te kleine tuinen. Zie bezwaar 1.8.

1.10. Groenzones binnen het project zouden meer bruikbaar zijn als ze meer vooraan het project gesitueerd zouden zijn.

Evaluatie:

De groenzones zullen ook 'bruikbaar' zijn voor bewoners van buiten de wijk, vooral via trage wegen zijn deze zeer goed ontsloten. De ligging middenin de wijk maakt het openbaar groen veel zichtbaarder en is positief voor de sociale controle.

Het bezwaar is ongegrond.

Bezwaar 2:

2.1. Verschil tussen landmetersplan en verkavelingsplan

Evaluatie:

We stellen een verschil vast m.b.t. de afmetingen van lot 39. Na contact met De Mandel wordt dit bevestigd; zij stellen dat het landmeetplan van bezwaarindiener voorrang heeft.

Het bezwaar is gegrond.

2.2. Verschillen tussen verkavelingsplan en plan infrastructuurwerken: volgens infrastructuurwerken wordt een talud voorzien, volgens verkavelingsplan een keermuur

(loten 40-41-42). Bezwaarindieners zijn voorstander van een keermuur (voorkomt erosie).

Evaluatie:

Het betreft sociale loten die worden aangeboden door de WVI. Aangezien er geen subsidies zijn voor haar sociale loten, zal de WVI zelf niet voorzien in keermuren. De bijgebouwen op loten 40-42 zullen dan inderdaad opgeschoven moeten worden als er een talud komt. Aangezien de talud (of de keermuur) volgens plan infrastructuurwerken pas start vanaf 1 m van de perceelsgrens, zal er weinig gevaar zijn voor erosie.

Het bezwaar is gegrond.

Bezwaar 3:

3.1.Keermuur langs Kruyswegel, ophoging, egalisatie, verharding, wateroverlast. Men verwijst naar een situatie van wateroverlast langs de Beverenstraat.

Evaluatie:

Zie bezwaar 1.3.

Zie watertoets.

De keermuur is noodzakelijk om het grote niveauverschil op te vangen. Ten opzichte van de vroegere toestand zal er na realisatie een verbetering optreden: terwijl vroeger het water van de gehele helling afstroomde, wordt de helling nu onderbroken door wegenis en riolering, waardoor ook het water langs daar wordt afgevoerd. Slechts een zeer beperkte oppervlakte kan nog afstromen. Bovendien wordt onder de voetweg een drainageleiding voorzien. Na realisatie zal de waterhuishouding verbeterd zijn t.o.v. de huidige situatie.

De situatie langs de Beverenstraat is bekend en het was vooral in de fase van aanleg, met losliggende aarde, dat er problemen geweest zijn. Bij de aanleg van dit project zullen de nodige maatregelen moeten genomen worden om een gelijkaardig scenario te vermijden. Het bezwaar is deels gegrond.

Bezwaar 4:

4.1.Zou plots bouwgrond geworden zijn

Evaluatie:

De bestemming woonuitbreidingsgebied is reeds ingekleurd sinds de goedkeuring van het gewestplan; de ontwikkelingsmogelijkheden zijn wettelijk bepaald.

Het bezwaar is ongegrond.

4.2.Vrees voor wateroverlast

Evaluatie:

Zie watertoets.

Het bezwaar is ongegrond.

4.3.Vrees voor verkeersoverlast

Evaluatie:

Het verkeer zal toenemen, maar dergelijke ontwikkeling kan al verwacht worden sinds de inkleuring als woonuitbreidingsgebied. De locatie is kerngebonden, wat de mobiliteitsbehoefte nog enigszins inperkt. De trage verbindingen met de kern zijn goed uitgewerkt, het autoverkeer wordt op de verkeerstechnisch meest veilige plaats aangesloten.

Het bezwaar is ongegrond.

4.4.Vrees voor meer gebruik van Brouckens wegeltje

Evaluatie:

Binnen het kader van een duurzame mobiliteit kan dat alleen maar aangemoedigd worden.

Het bezwaar is ongegrond.

...

Erfdienstbaarheden en wegaanleg

De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen.

Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak der wegen. De gemeenteraad heeft in zitting van 26.03.2018 het volgende beslist: het straattracé zoals voorgesteld in de hogervermelde verkaveling wordt goedgekeurd.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan ROESELARE - TIELT (KB 17/12/1979) deels gelegen in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied

...

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (05.07.2013)

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband (09.06.2017)

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen (B.D. 23.01.2014).

Omzendbrief dd. 08.07.1997, gewijzigd op 25.01.2002 en 25.10.2002: inrichting en toepassing ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (gecoördineerde versie)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp voorziet in het verkavelen van percelen grond nabij de kern van de gemeente Hooglede. De verkaveling is een afwerking van een binnengebied meer bepaald het gebied tussen de bebouwing langs 2 voldoende uitgeruste gemeentewegen nl. de Kleine Stadenstraat en de Oude Rozebekestraat. In de onmiddellijke nabijheid van de te verkavelen grond bevinden zich hoofdzakelijk woningen en dit zowel vrijstaande als gekoppelde.

De verkaveling is een invulling van een binnengebied. Het verkavelingsontwerp is opgevat als een woonerf waarbij 61 woningen en 2 meergezinswoningen opgericht zullen worden.

In het midden van de te verkavelen site worden 14 woningen (per 2 gekoppeld) gebouwd. De overige bebouwing wordt voorzien aan de randen van het terrein. Op die manier wordt voldoende open ruimte gecreëerd waarin o.a. een waterbuffer en 2 grote groene ruimten voorzien worden.

De in de verkaveling aan te leggen wegenis wordt ingericht in het teken van de zwakke weggebruiker. Zo wordt er eenrichtingsverkeer voorzien en is de site enkel doorkruisbaar voor voetgangers en fietsers via 2 reeds bestaande fiets- en wandelwegen. Enkel bestemmingsverkeer is mogelijk.

We merken een verschil op tussen het verkavelingsplan en het plan voor de infrastructuurwerken m.b.t. voetweg 56 (Brouckenswegel). Ter hoogte van lot 44 is op het verkavelingsplan een trap met ernaast een fietsgoot getekend. Volgens het plan voor de infrastructuurwerken wordt de voetweg zonder trappen aangelegd, zodat er kan gefietst worden zonder af te stappen en trappen te doen. De trappen kunnen niet worden aanvaard.

Het parkeren binnen de verkaveling wordt verspreid georganiseerd op het terrein. Om de parkeerdruk op het openbaar domein te verminderen zijn enkele publieke parkeerterreinen gemaakt aan de noordzijde van het project en in het midden van het gebied.

De hoofdbestemming binnen de verkaveling is wonen en de daarbij passende functies en voorzieningen. De nevenbestemming (kantoor, dienstverlening en vrije beroepen) kan max.

30% van de vloeroppervlakte innemen. Voor de loten 33, 35, 36, 39, 42, 44, 47 en 51 is het inrichten van een zorgwoning toegelaten

In het verkavelingsontwerp wordt gezorgd voor voldoende variatie. Er worden meerdere types van woningen voorzien. Zo zijn er enkele vrijstaande woningen, halfopen bebouwingen en 4 aan elkaar gekoppelde woningen. De hoofdvolumes worden verplicht met een hellend dak uitgewerkt om de verkaveling een zeker karakter en uniformiteit te geven.

Er worden ook 2 meergezinswoningen in de onmiddellijke nabijheid van de groenzones opgericht. Deze meergezinswoningen zullen qua schaal aansluiten bij de eengezinswoningen. De gelijkvloerse verdieping van de meergezinswoning kan gebruikt worden als kantoor, ruimte voor dienstverlening en vrije beroepen.

Binnen het project wordt uitgegaan van een harmonisch kleurenpalet tussen de woningen. Er zijn 2 types. Zo worden de gevels van de woningen met kleurenpalet A voorzien in een rood genuanceerde baksteen en die van type B in helder wit waarbij een grijze nuance toegelaten is. Bij beide types wordt gebruik gemaakt van een antracietkleurige of zwarte dakbedekking.

Als verantwoorde ruimtelijke invulling van een binnengebied brengt de voorziene verkaveling geen ruimtelijk hinderende impact op de omgeving teweeg.

MER-screening

De aanvraag valt niet onder de projecten van bijlage 1 van het MER-besluit waardoor een project-MER moet worden opgesteld of van bijlage 2 waarvoor een gemotiveerde ontheffing kan aangevraagd worden. De aanvraag valt onder bijlage 2 of 3 van de richtlijn 2011/92/EEG van de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. De aanvraag omvat een MER of MER-screeningsnota. Besluit: De milieugevolgen van de aanvraag kunnen voldoende ingeschat worden. Deze effecten zijn beperkt, lokaal en in grote mate te beheersen of omkeerbaar. Een verdere MER-screening of project-MER is niet nodig.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Het betreft een sociaal woonproject waardoor voldaan is aan de bepalingen van het grond- en pandendecreet.

Archeologie

De aanvraag valt onder de projecten waarvoor een archeologienota moet worden opgemaakt. Er wordt een programma van maatregelen voorgesteld. De archeologienota werd bekrachtigd op 8.1.2018. De voorwaarden worden overgenomen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN. SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 19.04.2018 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

GUNSTIG, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

1° Betreffende de loten 40-41-42 kan op 1 m van de achterperceelsgrens het niveauverschil overbrugd worden door hetzij een keermuur, hetzij een talud. De voorschriften voor de bijgebouwen dienen hier als volgt aangepast te worden: De bijgebouwen op de loten 40 en 41 kunnen in afwijking van het grafisch plan als volgt ingeplant worden: de op het plan aangegeven maximale afmetingen van de bijgebouwen dienen gerespecteerd te worden maar de inplanting kan dicht bij de woning gebeuren, op min. 5 m achter de achterbouwlijn van de woning. Voor lot 42 komt de voorbouwlijn van het bijgebouw niet voor de achterbouwlijn van de woning.

2° de aanleg van de voetweg ter hoogte van lot 44 d.m.v. trappen en een fietsgoot kan niet aanvaard worden. De helling dient, zoals in het infrastructuurdossier uitgewerkt, geleidelijk overbrugd te worden.

3° Om afstromend water en modder tijdens de duur van de werken naar de lager gelegen woningen en tuinen ten zuiden van de Kruyswegel te voorkomen, is het noodzakelijk dat er vooraleer te beginnen aan de wegenis- en rioleringswerken, een voorlopige gracht wordt aangelegd aan de noordzijde van de Kruyswegel vanaf lot 56 tot en met lot 73. De gracht is ten minste 50 cm diep en mag pas worden gedempt wanneer de grondwerken (keermuur en nivellering) voor de loten 56-73 worden aangevangen.

4° De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 08.01.2018 met referentienummer <https://id.erfgoed.neijarcheologie/archeologienotas/5863> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de eventuele vooraarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

5° een coördinatievergadering te organiseren met alle betrokken nutsmaatschappijen om gemeenschappelijk werk te kunnen plannen.

Aan de vergunning worden volgende **lasten** verbonden :

1° De hieraan gehechte 'overeenkomst' tussen de verkavelaar en het schepencollege van Hoogdele stipt na te leven (bijlage 1).

2° De bijzondere bepalingen bij aanleg van nieuwe wegenis na te leven (bijlage 2).

3° De voorwaarden na te leven conform het advies van Infrac dd. 29.03.2018 (ref. D/0000151861); meer bepaald de aanvraag van een gedetailleerde offerte, gebaseerd op het ontwerpplan en het voldoen aan alle reglementaire bepalingen. De initiatiefnemer dient de gevraagde tussenkomsten, zoals vermeld in deze offerte, steeds te betalen aan Infrac voor het in uitvoering brengen van zijn vergunning. Bewijs daarvan dient voorgelegd te worden aan de gemeente voor de verkoop van enig perceel in de verkaveling.

4° Aan de Watergroep, Roggelaan 2, 8500 Kortrijk, dient in overleg tussen de verkavelaar en de Watergroep volgend bedrag betaald te worden: 146.500 euro voor uitbreiding waterleidingsnet. Aan deze verplichting dient te worden voldaan en het bewijs daarvan voorgelegd voor de verkoop van enig perceel in de verkaveling.

5° De infrastructuur van Proximus proactief te voorzien in het project;

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 1 juni 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 augustus 2018 om het beroep deels gegrond te verklaren en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2. GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het **gewestplan Roeselare-Tielt** (KB 17/12/1979) grotendeels gelegen in een **woonuitbreidingsgebied** en voor een klein stuk in **woongebied**.

...

3. MER SCREENING

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. De aanvraag betreft immers een verkaveling bestaande uit 60 loten.

Ingevolge artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd. Deze nota is in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen inhoudelijk beoordeeld. De conclusie luidt als volgt :

...

In het beroepschrift worden geen argumenten geformuleerd die betrekking hebben op de wijze waarop deze screening is gebeurd. Derhalve dient de screeningsnota niet opnieuw te worden beoordeeld.

Voor zover er geen legaliteitsbelemmeringen zijn, dient de aanvraag wel nog te worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Dit maakt een afzonderlijke beoordeling uit.

4. INHOUDELIJKE BESPREKING

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De **plaats van de aanvraag** is gelegen ten westen van de woonkern van Hooglede. Het terrein dat voorwerp uitmaakt van de aanvraag is op vandaag onbebouwd en wordt gebruikt voor landbouwdoeleinden. Op het terrein bevinden zich een paar bijgebouwen. Nabij het ronde punt bevindt zich ook een piste. Het terrein is gelegen tussen de bestaande bebouwing aan de Kleine Stadenstraat en de bebouwing aan de Oude Rozebekestraat. De typologie van de woningen langs deze straten betreft vrijstaande en gekoppelde bebouwing. Ten oosten van het project, naar de dorpskern toe gaat de bebouwing over in gesloten bebouwing.

Het terrein kent een groot verschil in hoogte. In de noordoostelijk hoek heeft het terrein een peil van 47,49 m TAW en in de zuidwestelijke hoek heeft het terrein een peil van 33,93 m TAW.

Het gebied wordt doorkruist door 2 voetwegen, voetweg nr. 56 loopt dwars over het terrein. Voetweg nr. 43 loopt ter hoogte van de zuidelijke rand van het terrein.

Het **ontwerp** voorziet in het verkavelen van de grond in 63 loten waarvan 61 woningen en 2 meergezinswoningen. Twee loten worden aangeduid op het plan maar uitgesloten uit de verkavelingsaanvraag.

Er worden 14 gekoppelde woningen voorzien centraal op het terrein. De overige woningen bevinden zich aan de randen van het terrein en zijn hoofdzakelijk opgevat als fragmenten rijbebouwing. Er worden twee centraal gelegen groene pleinen voorzien. Bij één van de groene ruimtes wordt een kiosk voorzien (luifelconstructie).

De ontsluitingsweg takt aan op het ronde punt ter hoogte van de Kleine Stadenstraat en de Akkerstraat. Er wordt voorzien in hoofdzakelijk eenrichtingsverkeer binnen de verkaveling. Voor voetgangers en fietsers zijn er diverse doorsteken voorzien.

De bestaande voetweg 43 (Kruyswegel) wordt behouden en opgewaardeerd (verbreed). Ook de bestaande voetweg 56 (Brouckenswegel) wordt behouden en opgewaardeerd.

Ten zuiden van de aantakking van de nieuwe weg aan het bestaande ronde punt wordt een bufferbekken voorzien. Ten westen van de centraal gelegen woningen wordt een driehoekige groenzone voorzien. Tussen de centraal gelegen woningen en de woningen die palen aan voetweg nr. 56 wordt een groenvoorziening aangelegd. Tussen de loten 48 en 51 enerzijds en de achtertuinen van de woningen aan de Oude Rozebekestraat anderzijds wordt ook een groenaanleg voorzien.

De loten zijn hoofdzakelijk bestemd voor eengezinswoningen. Voor een beperkt aantal woningen zijn mogelijkheden voorzien inzake zorgwonen. Als nevenbestemming wordt kantoor, dienstverlening en vrije beroepen toegelaten. Op het verkavelingsplan zijn deelzones aangeduid waarin het hoofdvolume moet opgericht worden, met uitbreidingszone hierop aansluitend voor hoofdzakelijk gelijkvloerse aanbouwen en een zone voor een vrijstaand bijgebouw (dat soms gebruikt wordt als garage). Door middel van pijlen op het plan wordt duidelijk gemaakt waar hoofdvolumes verplicht te koppelen zijn.

Het gabariet van de woningen bedraagt 2 bouwlagen met een verplichte kroonlijsthoogte van 7 m en een nokhoogte van 11 m.

De loten voor de meergezinswoningen zijn bestemd voor een project voor groepswooningbouw met niet-grondgebonden woningen. De gelijkvloerse laag kan ingenomen worden door kantoor, ruimten voor dienstverlening en vrije beroepen. De kroonlijst ligt op maximaal 10 m boven het referentiepeil. Het volume moet afgewerkt worden met een symmetrisch zadeldak met nok loodrecht op de voorbouwlijn. De hellingen bedragen maximaal 15° voor lot 48 en 20° voor lot 43.

Naast het verkavelingsplan is ook een plan kleurpalet en een plan type erfscheidingen opgemaakt. Er is in het verkavelingsdossier geopteerd om te werken met een combinatie van 2 soorten kleurtinten, enerzijds rood genuanceerde gevelsteen en anderzijds helder witte gevelsteen (schilderen, kaleien of crepi is ook toegestaan). De dakbedekking moet overal antraciet of zwart zijn.

Op het plan erfscheidingen wordt aangeduid welk type erfscheiding waar is toegelaten. Er wordt overwegend paal en draad met begroeiing toegelaten en hier en daar harde erfafscheidingen voor de woningen in het binnengebied. Hierbij moet het materiaal voor alle woningen uniform zijn.

In de voorschriften wordt opgenomen dat keermuren mogen toegepast worden om het hoogteverschil tussen tuinzones op te vangen.

Er worden op het openbaar domein 84 parkeerplaatsen voorzien en 4 voor mindervaliden. Onder meer is er parkeermogelijkheid rond een groenvoorziening en is er een parkeerhaven voorzien aan de noordelijke zijde van het terrein.

Historiek:

De corresponderende aanvraag voor de nodige wegenis-, riolerings- en omgevingswerken werd vergund onder voorwaarden door het CBS op 19 april 2018. Tegen deze vergunning werd geen beroep ingesteld.

Er is een dossier lopende inzake de gedeeltelijke afschaffing van voetweg 43. Het betreft het deel van de voetweg tussen de Kleine Stadenstraat en de kruising met de nieuw voorziene wegenis. Het dossier omvat geen wijzigingen van de te behouden delen van de voetwegen 43 en 56.

Het openbaar onderzoek werd gevoerd en er is een definitieve beslissing van de gemeenteraad daterend van 25 juni 2018.

Het dossier moet nog voorkomen op de Commissie Trage Wegen vooraleer de deputatie een beslissing neemt in dit dossier.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Volgens het gewestplan is de aanvraag grotendeels gelegen in woonuitbreidingsgebied.

*Volgens het inrichtingsbesluit (KB 28/12/1978) zijn deze gebieden **“uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist**, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor”.*

Hier betreft het een verkaveling waarin sociale huur- en koopwoningen voorzien worden (door de Mandel) en waarin ook een aantal sociale kavels verkocht zullen worden (door de WVI).

Dat de aanvraagpercelen binnen woonuitbreidingsgebied kunnen ontwikkeld worden met “een verkavelingsaanvraag voor groepswooningbouw” wordt niet betwist. Dit wordt immers bevestigd door diverse arresten van zowel de Raad van State als de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Enige randvoorwaarde is dat de woningen “gemeenschappelijk opgericht worden en een gemeenschappelijke werf hebben” (cf. de definitie van het begrip ‘woonuitbreidingsgebied’ vermeld in artikel 1.2,7° van het Decreet op het Grond- en Pandenbeleid).

Bij deze aanvraag blijkt dat 17 van de 61 loten die deel uitmaken van de verkaveling als sociale kavels zullen verkocht worden door de WVI. Deze kavels worden apart aan diverse particulieren verkocht. Hier is er geen sprake van een gemeenschappelijke oprichting met gemeenschappelijke werf. Ruim een kwart van de loten voldoet niet aan de definitie van groepswooningbouw. Het woonuitbreidingsgebied is conform de gewestplanbestemming uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw.

Dit vormt een legaliteitsbelemmering.

*Naar aanleiding van het dossier werd een **archeologienota** opgemaakt die door het **agentschap Onroerend Erfgoed** bekrachtigd werd.*

*Op grond van artikel 4.2.25 VCRO is er voor een verkavelingsaanvraag met **wegeniswerken** een **beslissing van de gemeenteraad** nodig over “de zaak van de wegen”.*

De gemeenteraad nam een beslissing over de voorgestelde infrastructuurwerken op 26 maart 2018. De infrastructuurwerken maakten het voorwerp uit van een aparte vergunningsaanvraag.

*Het gebied wordt doorkruist met twee **buurtwegen** zijnde voetweg 43 en voetweg 56. Deze voetwegen worden voor het terrein dat momenteel tot de aanvraag behoort zo goed als*

volledig behouden. Het laatste deel van voetweg 43, waar deze aantakt bij de Kleine Stadenstraat zal verdwijnen.

Voor het verleggen of afschaffen van een buurtweg moet een procedure gevolgd worden los van en voorafgaand aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (RvS, 6 november 2009, nr. 197.642.). De aanvraag tot verlegging of afschaffing van de buurtweg moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan de deputatie.

Voor het afschaffen van het deel van voetweg 43 werd een procedure opgestart. Deze is nog lopende. In de feiten moet de beslissing inzake de afschaffing genomen worden voorafgaand aan de verkavelingsvergunning. Het dossier werd al overgemaakt aan de deputatie maar er is nog geen beslissing. Voor het stuk dat afgeschaft wordt, is in voorliggende verkavelingsaanvraag geen nieuwe bestemming voorzien. Wellicht zijn daarom loten 25 en 26 aangeduid als uitgesloten uit de verkaveling. Deze loten vallen deels samen met het af te schaffen deel van voetweg 43.

De rest van voetweg 43 en ook het gedeelte van voetweg 56 die over het terrein lopen, worden opgewaardeerd en verbreed. Ook deze wijzigingen aan de voetweg hadden beter deel uitgemaakt van het buurtwegendossier. Niet enkel voor afschaffingen maar ook voor aanpassingen aan de buurtwegen moet immers eerst een buurtwegprocedure gevolgd worden. De deputatie heeft nu niet de kans gehad om te beslissen over de wijzigingen die aan de buurtwegen zullen gebeuren. Onder meer is er voor voetweg 56 voorzien dat er enkel trappen zijn om een hoogteverschil te overbruggen met een fietsgoot (zie verder). Dit is geen goede oplossing voor fietsers, buggy's, mensen in een rolwagen, ...

Anderzijds blijkt uit het verkavelingsplan dat de buurtwegen deel zullen uitmaken van het openbaar domein. De infrastructuurwerken voor de verkaveling werden reeds vergund en er werd beslist over de zaak der wegen. De trage wegverbindingen blijven behouden, zij het dat deze voor het eerste deel (ter hoogte van de afschaffing) via de nieuw aan te leggen openbare weg zullen lopen.

De bebouwbare zone van lot 44 en 48 paalt rechtstreeks aan de voetweg. Ook de zone voor bijgebouwen van de loten 52 tot 55 en de bebouwbare zones van lot 43 zouden rechtstreeks kunnen palen aan de voetweg. Uit het plan valt niet duidelijk op te maken hoe breed de buurtweg precies is.

De provinciale verordening op de buurtwegen, 21 juli 1887, Art. 20 - Niemand mag welkdanig bouwwerk oprichten, vernieuwen, er grove herstellingswerken aan uitvoeren, gewoon onderhoud uitgezonderd, binnen de afstand van acht meter van de boord van een buurtweg, zonder van het college van burgemeester en schepenen de aanwijzing van de rooilijn, vermeld in artikel 90, 7° van de gemeentewet, bekomen te hebben.

(...)

Bovenstaande voorschriften zijn eveneens van toepassing op de aanvragen tot verkaveling.

Het is niet duidelijk of er een rooilijn aangewezen is door het CBS.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 05.07.2013) gezien de aanvraag ingediend werd na 1 januari 2014.

De verordening is van toepassing voor verkavelingen waarbij voorzien is in de aanleg van nieuwe wegenis.

De conformiteit met de hemelwaterverordening van de verkaveling met wegenisaanleg is onderzocht in het dossier inzake de infrastructuurwerken.

Er kan vastgesteld worden dat een gedeelte van de aanvraag gelegen is in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Op basis van het watertoetsinstrument kan vastgesteld worden dat de provincie West-Vlaanderen de waterbeheerder is en dat er had moeten advies gevraagd worden. Dit is niet gebeurd. Er is rekening gehouden met de verhoogde

richtwaarden zoals de provincie West-Vlaanderen vaak oplegt. Toch kunnen er nog opmerkingen zijn, bijvoorbeeld over de technische uitwerking van het bufferbekken. Voor dergelijke grote dossiers moet beroep gedaan worden op de expertise van de waterbeheerders.

Er is een advies van Infrax over het wegenisontwerp. In dit advies wordt gesteld dat ze akkoord zijn met het ontwerp van de riolering. Er wordt in het advies geen uitspraak gedaan over de omvang van het bufferbekken. Ook het advies van de Watergroep spreekt zich niet uit inzake de watertoets.

Voor wat de woonkavels betreft legt de verordening op dat er voor iedere eengezinswoning een regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter moet voorzien worden. Voor de meergezinswoning wordt verwezen naar de verplichtingen die voorzien zijn in de hemelwaterverordening.

Naar aanleiding van bezwaren van omwonenden wordt door het CBS een voorwaarde opgelegd zodat er geen afstromend water of modder tijdens de werken zou afspoelen naar de lager gelegen gronden van de zuidelijk aanpalende bebouwing. Hiervoor moet een tijdelijke gracht voorzien worden aan de noordzijde van de Kruyswegel die pas mag gedempt worden als de grondwerken voor de loten 56-73 worden aangevangen.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

In het infrastructuurdossier wordt aangegeven dat het ontwerp de watertoets doorstaat. Deze beslissing werd niet aangevochten.

Voor het verkavelingsontwerp wordt aangegeven dat elke woning een hemelwaterput moet voorzien.

Zoals hierboven aangehaald had advies moeten gevraagd worden aan de waterbeheerder inzake het doorstaan van de watertoets.

Het plan en de afmetingen op het verkavelingsplan zijn voor de bijgebouwen **tegenstrijdig**. Voor diverse kavels (deze aan de noordelijke kant van de verkaveling) worden er bijgebouwen aangeduid met een diepte van 8 m volgens de maat aangeduid op het plan. Nameting op het plan leert dat de bijgebouwen maar 7 m diep getekend zijn. Dit is misleidend. Enerzijds zal er nog meer ruimte ingenomen worden voor bebouwing dan wat al aangeduid staat op plan. Anderzijds is het onduidelijk wat primeert de maat op het plan of de arcering van de zone.

Ook de uitvoering van de overbrugging van het niveauverschil ter hoogte van voetweg nr. 56 is verschillend aangeduid op het verkavelingsplan en in het infrastructuurdossier (zie verder).

De aanduiding van de bouwzones en bepaalde zones voor het oprichten van een bijgebouw verschilt tussen het verkavelingsplan en het plan van de infrastructuurwerken. De zone voor uitbreiding van het hoofdgebouw staat niet op de infrastructuurplannen aangeduid, de bouwzone hoofdvolume en bijgebouw is beperkter. Dit maakt dat de terreinsneden ook niet volledig overeenstemmen met de voorziene mogelijke bebouwing van het verkavelingsplan.

Voor de loten 40 tem 42 is een talud voorzien op het infrastructuurplan en een keermuur volgens het verkavelingsplan. Onder meer tijdens het openbaar onderzoek werd dit door omwonenden opgemerkt. In de beslissing werd een voorwaarde opgenomen hieromtrent en gesteld dat beide oplossingen mogelijk zijn. De bijgebouwen kunnen dicht bij de woning opgericht worden dan aangegeven op het plan.

Dergelijke tegenstrijdigheden en onduidelijkheden moeten vermeden worden.

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

In het GRS Hooglede is er al sprake van de ontwikkeling van het voorliggende woonuitbreidingsgebied in functie van sociale woningbouw. Onder meer in het richtinggevend deel wordt ernaar verwezen op p. 109-110 'voldoende aanbod sociale huisvesting'. Een schets van de ontwikkeling, naar aanleiding van een ontwerpwedstrijd, werd opgenomen op p. 114.

*Bijgevolg is de ontwikkeling van de zone een door het beleid gewenste ontwikkeling. Het invullen van het woonuitbreidingsgebied past in de door de gemeente **beleidsmatig gewenste ontwikkelingen**. De aanvraag moet echter ook ingepast worden in het omliggende woonweefsel.*

De locatie van de nieuwe woonontwikkeling is zeer goed en sluit aan bij het centrum van Hooglede. De toegang tot de verkaveling takt aan bij een bestaand rond punt.

Beroepers zijn de mening toegedaan dat meergezinswoningen niet passen in deze omgeving die gekenmerkt wordt door residentiële eengezinswoningen. De omgeving bestaat uit eengezinswoningen bestaande uit 1 of 2 bouwlagen en een hellend dak.

De voorziene meergezinswoningen hebben een kroonlijsthoogte van 10 m maximum en een zeer licht hellend dak. Het betreft bijgevolg gebouwen die 3 bouwlagen zullen tellen. Ten opzichte van de beroepers is er een aanzienlijk hoogteverschil zodat de hoogte van de meergezinswoningen als minder hoog zal ervaren worden. Het maaiveld van de woning van de beroepers die nabij lot 43 wonen bevindt zich 5 m hoger dan het maaiveld van de meergezinswoningen zelf volgens de bijlage bij de verweernota van de aanvrager.

In het beroepschrift wordt gewezen op het feit dat het CBS geen meergezinswoningen meer zou toelaten maar hier toch nog wel meergezinswoningen mogelijk maakt in deze verkaveling. Er wordt verwezen naar een weigering van een meergezinswoning waartegen ook beroep werd ingesteld (2016/487). De aanvraag was echter gelegen in Gits en op een zekere afstand van de kern van Gits. Hooglede is hier de hoofdgemeente en het terrein van de aanvraag ligt in vogelvlucht op ca. 350 m van de kerk. Ondertussen is een startnota opgemaakt voor een RUP ruimtelijke kwaliteit Gits waarin onder meer het aspect van de inpasbaarheid van meergezinswoningen aan bod komt. Dit RUP is echter enkel voor Gits. Op zich is het een positief punt dat er in de aanvraag zowel appartementen als eengezinswoningen worden voorzien. Bovendien is het aandeel appartementen eerder beperkt en is het gabariet niet overdreven groot. Beide meergezinswoningen wordt gesitueerd aan de groenzone.

Er wordt ook gesteld dat er schending van de privacy zou zijn door het oprichten van een meergezinswoning. In de verweernota van aanvrager wordt aangehaald dat de terrassen aan de zuidkant zullen voorzien worden en dat de afstand tussen de meergezinswoning en de woning van beroeper 59 m bedraagt. De hinder door inkijk moet gerelativeerd worden.

*In het plan worden op heel wat plaatsen trappen voorzien om de **niveauverschillen** die het terrein kent te overbruggen. Onder meer ter hoogte van de voetwegen worden op diverse plaatsen trappen voorzien om de verschillen te overbruggen. Op een aantal plaatsen wordt een fietsgoot voorzien. Als er echter voldoende breedte beschikbaar is, zou het veel beter zijn om te opteren voor de combinatie van een trap en een lichte helling. Dit draagt bovendien bij aan de integrale toegankelijkheid van de omgevingsaanleg. Op vandaag is er te weinig aandacht om de omgeving zoveel als mogelijk voor iedereen toegankelijk te maken (rolstoelen, buggy's). Onder meer trap A tussen de voetweg en de doorsteek naar de nieuwe weg in de verkaveling is breed. Een combinatie van een trap en een helling zou hier vermijden dat er moet omgelopen worden naar de uiteinden van de*

voetweg. Kinderen kunnen spelen in groenzone A maar met een kinderwagen of buggy kan je niet tot bij het gras rijden. Dit is een gemiste kans.

Voor voetweg 56 staan trappen en een fietsgoot vermeld op het verkavelingsplan. Op het grondplan wegeniswerken en omgevingsaanleg staan deze trappen niet vermeld. De aanwezigheid van trappen in deze voetweg hindert de continuïteit voor de fietsers zeer sterk. Dergelijke oplossing moet vermeden worden. Volgens de profielen horende bij het grondplan infrastructuurwerken zal de voetweg in helling liggen en zijn er geen trappen voorzien. Met de gemeente moet beaamd worden dat trappen niet aanvaardbaar zijn aangezien dit het fietsen teveel belemmert.

De **bebouwbare zone** van lot 44 en 48 **paalt rechtstreeks aan de voetweg**. Ook de zone voor bijgebouwen van de loten 52 tot 55 en de bebouwbare zones van lot 43 zouden rechtstreeks kunnen palen aan de voetweg. Uit het plan valt niet duidelijk op te maken hoe breed de buurtweg precies is. Dit is een minder goede oplossing. Vooral voor lot 48 dat een meergezinswoning betreft en waarbij de volledige voorgevel paalt aan de voetweg. Er moet afstand gehouden worden.

Voor de **verharding** achteraan de tuin wordt gesteld dat deze minstens 20 m² moet bedragen en maximaal 20% van de kaveloppervlakte. Het is zeer vreemd dat er een minimale verhardingsoppervlakte vastgelegd wordt. Een terras van 3 op 6 m, wat voldoende ruim is, zou dan niet kunnen wegens te klein.

De maximale verhardingsoppervlakte is dan weer veel te ruim. Voor kavels van 250 m² of meer kan er tot 50 m² verhard worden. Rekening houdend met de bijgebouwen die zich hoofdzakelijk in de achtertuin bevinden zal zowat de volledige achtertuin kunnen verhard worden. Een aantal achtertuinen is maar 6 m diep. Ook voor een aantal kleine loten met een zeer ondiepe achtertuin zoals lot 57 kan zowat de volledige achtertuin verhard worden. Voor lot 78 die maar een achtertuin heeft van 6 bij 4 m zou deze rekening houdende met de minimumlimiet zo goed als volledig moeten verhard worden en rekening houdende met de maximumlimiet mag deze ook helemaal verhard worden aangezien er tot 37 m² mag verhard worden.

Ook de zijtuinen zien er onverhard uit maar in realiteit dienen de bijgebouwen achteraan vaak als garage/carport en zal er nog een oprit aangelegd worden naar de garage zodat er niet veel groene ruimte overschiet op het perceel.

In het beroepschrift wordt gesteld dat het agrarisch vergezicht verdwijnt voor beroepers. Dit agrarisch vergezicht is ontstaan doordat het woonuitbreidingsgebied tussen 2 woonzones een ander gebruik kende. De beroepers kunnen echter het recht op dit uitzicht niet opeisen. Beroepers stellen dat het groen aan de noordzijde van de verkaveling hen ontnomen wordt. Toch blijkt uit het plan dat er ook aan de noordzijde voor heel wat percelen een groenberm voorzien is. Achter één van de beroepers is er geen groenscherm voorzien en de andere paalt met de huiskavel niet rechtstreeks aan de verkaveling. Er is een redelijke afstand tussen de woning en de bebouwing in de verkaveling.

Voor de meergezinswoning op lot 43 is er een gelijkvloerse uitbouw voorzien tot tegen de perceelsgrens. Er zou kunnen geopteerd worden om voor een groendak te kiezen en groenaanplantingen te voorzien nabij de perceelgrens, wat esthetisch is voor de bewoners van de meergezinswoning en ook iets meer afscherming biedt tussen één van de beroepers en de meergezinswoning.

Voor de percelen waar er geen berm voorzien is, is er onzekerheid of er iets van groen zal aangeplant worden gezien de zeer beperkte diepte van de tuinen.

Al het voorgaande doet besluiten dat er nog teveel opmerkingen zijn en het dossier op diverse punten moet geoptimaliseerd worden vooraleer het in aanmerking komt voor

vergunning. De principes in het ontwerp zijn goed maar de uitwerking is niet overal even goed geslaagd.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet in het verkavelen van de grond in 63 loten waarvan 61 woningen en 2 meergezinswoningen op een sterk hellend terrein nabij de kern van Hooglede.

Gelijktijdig met de verkavelingsvergunning werd een vergunning verleend door het CBS voor de infrastructuurwerken van de verkaveling. Hiertegen werd geen beroep ingesteld.

Volgens het gewestplan is de aanvraag grotendeels gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Volgens het inrichtingsbesluit (KB 28/12/1978) zijn deze gebieden uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist.

Hier betreft het een verkaveling waarin sociale huur- en koopwoningen voorzien worden (door de Mandel) en waarin ook een aantal sociale kavels verkocht zullen worden (door de WVI).

Om in aanmerking te komen als groepswooningbouw moeten de woningen gemeenschappelijk opgericht worden en een gemeenschappelijke werf hebben.

Bij deze aanvraag blijkt dat 17 van de 61 loten die deel uitmaken van de verkaveling als sociale kavels zullen verkocht worden door de WVI. Deze kavels worden apart aan diverse particulieren verkocht. Hier is er geen sprake van een gemeenschappelijke oprichting met gemeenschappelijke werf. Ruim een kwart van de loten voldoet niet aan de definitie van groepswooningbouw. Het woonuitbreidingsgebied is conform de gewestplanbestemming uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw.

Dit vormt een legaliteitsbelemmering.

Het gebied wordt doorkruist met twee buurtwegen zijnde voetweg 43 en voetweg 56. Deze voetwegen worden voor het terrein dat momenteel tot de aanvraag behoort zo goed als volledig behouden. Het laatste deel van voetweg 43, waar deze aantakt bij de Kleine Stadenstraat zal verdwijnen.

Er werd een procedure opgestart tot gedeeltelijke afschaffing maar hierover is er nog geen beslissing.

De rest van voetweg 43 en ook het gedeelte van voetweg 56 die over het terrein lopen, worden opgewaardeerd en verbreed. Ook deze wijzigingen aan de voetweg hadden beter deel uitgemaakt van het buurtwegendossier. Niet enkel voor afschaffingen maar ook voor aanpassingen aan de buurtwegen moet immers eerst een buurtwegprocedure gevolgd worden.

De bebouwbare zone van lot 44 en 48 paalt rechtstreeks aan de voetweg. Ook de zone voor bijgebouwen van de loten 52 tot 55 en de bebouwbare zones van lot 43 zouden rechtstreeks kunnen palen aan de voetweg. Uit het plan valt niet duidelijk op te maken hoe breed de buurtweg precies is.

De provinciale verordening op de buurtwegen, 21 juli 1887, Art. 20 - Niemand mag welkdanig bouwwerk oprichten, vernieuwen, er grove herstellingswerken aan uitvoeren, gewoon onderhoud uitgezonderd, binnen de afstand van acht meter van de boord van een buurtweg, zonder van het college van burgemeester en schepenen de aanwijzing van de rooilijn, vermeld in artikel 90, 7° van de gemeentewet, bekomen te hebben.

(...)

Bovenstaande voorschriften zijn eveneens van toepassing op de aanvragen tot verkaveling.

Het is niet duidelijk of er een rooilijn aangewezen is door het CBS.

Er kan vastgesteld worden dat een gedeelte van de aanvraag gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Op basis van het watertoetsinstrument kan vastgesteld worden dat de provincie West-Vlaanderen de waterbeheerder is en dat er had moeten advies gevraagd worden. Dit is niet gebeurd. Er is rekening gehouden met de verhoogde richtwaarden zoals de provincie West-Vlaanderen vaak oplegt. Toch kunnen er nog opmerkingen zijn, bijvoorbeeld over de technische uitwerking van het bufferbekken. Voor dergelijke grote dossiers moet beroep gedaan worden op de expertise van de waterbeheerders.

Het plan en de afmetingen op het verkavelingsplan zijn voor de bijgebouwen tegenstrijdig. Voor diverse kavels worden er bijgebouwen aangeduid met een diepte van 8 m volgens de maat aangeduid op het plan. Nameting op het plan leert dat de bijgebouwen maar 7 m diep getekend zijn. Dit is misleidend. Het is onduidelijk wat primeert de maat op het plan of de arcering van de zone.

Ook de uitvoering van de overbrugging van het niveauverschil ter hoogte van voetweg nr. 56 is verschillend aangeduid op het verkavelingsplan en in het infrastructuurdossier. Dergelijke tegenstrijdigheden en onduidelijkheden moeten vermeden worden.

In het GRS Hooglede is er al sprake van de ontwikkeling van het voorliggende woonuitbreidingsgebied in functie van sociale woningbouw. Het invullen van het woonuitbreidingsgebied past in de door de gemeente beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. De aanvraag moet echter ook ingepast worden in het omliggende woonweefsel.

De locatie van de nieuwe woonontwikkeling is zeer goed en sluit aan bij het centrum van Hooglede. De toegang tot de verkaveling takt aan bij een bestaand rond punt.

In het plan worden op heel wat plaatsen trappen voorzien om de niveauverschillen die het terrein kent te overbruggen. Onder meer ter hoogte van de voetwegen worden op diverse plaatsen trappen voorzien om de verschillen te overbruggen. Op een aantal plaatsen wordt een fietsgoot voorzien. Als er echter voldoende breedte beschikbaar is, zou het veel beter zijn om te opteren voor de combinatie van een trap en een lichte helling. Dit draagt bovendien bij aan de integrale toegankelijkheid van de omgevingsaanleg.

De bebouwbare zone van lot 44 en 48 paalt rechtstreeks aan de voetweg. Ook de zone voor bijgebouwen van de loten 52 tot 55 en de bebouwbare zones van lot 43 zouden rechtstreeks kunnen palen aan de voetweg. Dit is een minder goede oplossing. Vooral voor lot 48 dat een meergezinswoning betreft en waarbij de volledige voorgevel paalt aan de voetweg. Er moet afstand gehouden worden.

Voor de verharding achteraan de tuin wordt gesteld dat deze minstens 20 m² moet bedragen en maximaal 20% van de kaveloppervlakte. Het is zeer vreemd dat er een minimale verhardingsoppervlakte vastgelegd wordt. De maximale verhardingsoppervlakte is dan weer veel te ruim. Rekening houdend met de bijgebouwen die zich hoofdzakelijk in de achtertuin bevinden zal voor een aantal percelen zowat de volledige achtertuin kunnen verhard worden.

Ook de zijtuinen zien er onverhard uit maar in realiteit dienen de bijgebouwen achteraan vaak als garage/carport en zal er nog een oprit aangelegd worden naar de garage zodat er niet veel groene ruimte overschiet op het perceel.

Al het voorgaande doet besluiten dat er nog teveel opmerkingen zijn en het dossier op diverse punten moet geoptimaliseerd worden vooraleer het in aanmerking komt voor

vergunning. De principes in het ontwerp zijn goed maar de uitwerking is niet overal even goed geslaagd.

...

Na de hoorzitting van 28 augustus 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 september 2018 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich niet aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

...

Historiek:

De corresponderende aanvraag voor de nodige wegenis-, riolerings- en omgevingswerken werd vergund onder voorwaarden door het CBS op 19 april 2018. Tegen deze vergunning werd geen beroep ingesteld.

Er is een dossier lopende inzake de gedeeltelijke afschaffing van voetweg 43. Het betreft het deel van de voetweg tussen de Kleine Stadenstraat en de kruising met de nieuw voorziene wegenis. Het dossier omvat geen wijzigingen van de te behouden delen van de voetwegen 43 en 56.

Het openbaar onderzoek werd gevoerd en er is een definitieve beslissing van de gemeenteraad daterend van 25 juni 2018.

Het dossier wordt heden door de deputatie beslist.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*Volgens het **gewestplan** is de aanvraag grotendeels gelegen in **woonuitbreidingsgebied**.*

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar was van oordeel dat de aanvraag in strijd is met de gewestplanbestemming aangezien een deel van de loten zullen worden te koop aangeboden door WVI als sociale kavels. Er is dan geen sprake van groepswooningbouw.

Dit is correct maar artikel 5.6.6. §1 VCRO voorziet een mogelijkheid om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden ter realisatie van het sociaal woonaanbod.

“§ 1. In woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden voor woonwijken en woonaansnijdingsgebieden wordt de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een omgevingsvergunning voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid ingewilligd indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgebied, vermeld in artikel 1.1.2, 10°, a), 10) en het project doorstaat de watertoets;

2° de gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter of aan een reeds ontwikkeld deel van een woonuitbreidingsgebied;

3° de gronden worden niet belast door een bouwverbod ingevolge het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;

4° het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt ondanks het sociaal karakter van de geplande activiteit niet in aanmerking voor een afwijking, vermeld in artikel 36ter, § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

5° de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijk ordening.”

Er bestaat geen twijfel over dat de aanvrager De Mandel een **sociale woonorganisatie** is en dat de aanvraag kadert in de **realisatie van het sociaal woonaanbod**. Het feit dat een aantal loten zullen worden verkocht door WVI verandert hier niets aan. WVI zal deze loten immers aanbieden als sociale kavels zodat ook hier het sociaal woonaanbod wordt gerealiseerd. Eigenlijk doet dit er zelfs niet toe aangezien het artikel spreekt over ‘de aanvraag van een sociale woonorganisatie’. Ook de overige voorwaarden uit het artikel zijn nageleefd zodat artikel 5.6.6 §1 VCRO van toepassing is en er aldus geen legaliteitsbelemmering bestaat.

Naar aanleiding van het dossier werd een **archeologienota** opgemaakt die door het **agentschap Onroerend Erfgoed** bekrachtigd werd.

Op grond van artikel 4.2.25 VCRO is er voor een verkavelingsaanvraag met **wegeniswerken** een **beslissing van de gemeenteraad** nodig over “de zaak van de wegen”.

De gemeenteraad nam een beslissing over de voorgestelde infrastructuurwerken op 26 maart 2018. De infrastructuurwerken maakten het voorwerp uit van een aparte vergunningsaanvraag, deze vergunning is ondertussen definitief geworden.

Het gebied wordt doorkruist met twee **buurtwegen** zijnde voetweg 43 en voetweg 56. Deze voetwegen worden voor het terrein dat momenteel tot de aanvraag behoort zo goed als volledig behouden. Het laatste deel van voetweg 43, waar deze aantakt bij de Kleine Stadenstraat zal verdwijnen.

Voor het verleggen of afschaffen van een buurtweg moet een procedure gevolgd worden los van en voorafgaand aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (RvS, 6 november 2009, nr. 197.642.). De aanvraag tot verlegging of afschaffing van de buurtweg moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan de deputatie.

Voor het afschaffen van het deel van voetweg 43 werd een procedure opgestart. Deze is nog lopende. In de feiten moet de beslissing inzake de afschaffing genomen worden voorafgaand aan de verkavelingsvergunning. Het dossier is op heden door de deputatie beslist, zodat er dan ook geen juridische belemmering bestaat om de verkavelingsvergunning toe te staan. Bovendien zijn de betrokken loten reeds uitgesloten uit de verkaveling, zodat er de facto geen probleem was.

De rest van voetweg 43 en ook het gedeelte van voetweg 56 die over het terrein lopen, worden opgewaardeerd en verbreed. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat dit ook beter deel had uitgemaakt van het buurtwegendossier. De deputatie volgt dit niet, de gemeente heeft met kennis van zaken kunnen oordelen en de betrokken buurtwegen blijven behouden en worden zelfs opgewaardeerd. Er is geen enkele noodzaak noch verplichting om dergelijke bij de deputatie te brengen.

Uit het verkavelingsplan blijkt immers dat de buurtwegen deel zullen uitmaken van het openbaar domein. De infrastructuurwerken voor de verkaveling werden reeds vergund en er werd beslist over de zaak der wegen. De trage wegverbindingen blijven behouden, zij

het dat deze voor het eerste deel (ter hoogte van de afschaffing) via de nieuw aan te leggen openbare weg zullen lopen.

De bebouwbare zone van lot 44 en 48 paalt rechtstreeks aan de voetweg. Ook de zone voor bijgebouwen van de loten 52 tot 55 en de bebouwbare zones van lot 43 zouden rechtstreeks kunnen palen aan de voetweg.

De provinciale verordening op de buurtwegen, 24 april 1952, Art. 20 - Niemand mag welkdanig bouwwerk oprichten, vernieuwen, er grove herstellingswerken aan uitvoeren, gewoon onderhoud uitgezonderd, binnen de afstand van acht meter van de boord van een buurtweg, zonder van het college van burgemeester en schepenen de aanwijzing van de rooilijn, vermeld in artikel 90, 7° van de gemeentewet, bekomen te hebben.

(...)

Bovenstaande voorschriften zijn eveneens van toepassing op de aanvragen tot verkaveling.

Aangezien de wegenis reeds vergund is en het breder maken van deze buurtwegen hiervan deel uitmaakt, is er geen enkel probleem. De gemeente heeft de rooilijn op dat moment aangewezen.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 05.07.2013) gezien de aanvraag ingediend werd na 1 januari 2014.

De verordening is van toepassing voor verkavelingen waarbij voorzien is in de aanleg van nieuwe wegenis.

De conformiteit met de hemelwaterverordening van de verkaveling met wegenisaanleg is onderzocht in het dossier inzake de infrastructuurwerken.

Er kan vastgesteld worden dat een gedeelte van de aanvraag gelegen is in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. De PSA wijst dat de provincie West-Vlaanderen als waterbeheerder geen advies heeft verleend. Tevens is er geen advies van Infrax over het wegenisontwerp. In dit advies wordt gesteld dat ze akkoord zijn met het ontwerp van de riolering. Er wordt in het advies geen uitspraak gedaan over de omvang van het bufferbekken. Ook het advies van de Watergroep spreekt zich niet uit inzake de watertoets. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag "wegenis- en rioleringswerken voor de verkaveling "kleine stadenstraat", werd de provinciale dienst waterlopen wel om advies gevraagd. Bij het advies is – naast de voorziene wegenis - ook rekening gehouden met de voorziene oppervlakten voor woningen, zodat het advies ook van toepassing kan worden geacht op huidige aanvraag. Het advies van de dienst waterlopen is gunstig. Er dient rekening gehouden te worden met volgende voorwaarden:

- **Regenwaterputten hebben geen bufferende functie meer eens deze volledig zijn gevuld. Enkel het deel boven de overloop mag gerekend worden als bufferend. De regenwaterputten kunnen het bedrijf voorzien van een hoeveelheid beschikbaar water.**

- **Er is een effectief bufferend volume (buffervoorziening) van minstens 680 m³ voorzien. Dit volume moet een open volume zijn (wadi of gracht) waarop alle overlopen van regenwaterputten en –kelders worden op aangesloten.**

- **Op deze buffervoorziening zit een leegloop naar de openbare riolering. Deze leegloop voldoet aan de voorwaarden van vertraagde afvoer: 5 l/sec/ha. Een leegloopleiding met een diameter van 110 mm wordt aanvaard. De overstortdrempel wordt voorzien op 33.60 m TAW.**

Voor wat de woonkavels betreft legt de verkaveling op dat er voor iedere eengezinswoning een regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter moet voorzien worden. Voor de

meergezinswoning wordt verwezen naar de verplichtingen die voorzien zijn in de hemelwaterverordening. Dit wordt eveneens als voorwaarde opgelegd.

Naar aanleiding van bezwaren van omwonenden wordt door het CBS een voorwaarde opgelegd zodat er geen afstromend water of modder tijdens de werken zou afspoelen naar de lager gelegen gronden van de zuidelijk aanpalende bebouwing. Hiervoor moet een tijdelijke gracht voorzien worden aan de noordzijde van de Kruyswegel die pas mag gedempt worden als de grondwerken voor de loten 56-73 worden aangevangen.

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

Mits naleving van hoger aangehaalde voorwaarden, moet redelijkerwijs worden besloten dat de aanvraag geen schadelijke effecten zal teweegbrengen op de waterhuishouding.

*De PSA wijst dat het plan en de afmetingen op het verkavelingsplan voor de bijgebouwen **tegenstrijdig** zijn. Op de hoorzitting wijst de aanvrager dat dit een materiële vergissing betreft. Een beperkt aangepast plan wordt neergelegd waarbij de afmetingen correct worden weergegeven.*

Daarnaast wijst de PSA dat de uitvoering van de overbrugging van het niveauverschil ter hoogte van voetweg nr. 56 verschillend is aangeduid op het verkavelingsplan en in het infrastructuurdossier. Een beperkt aangepast plan daaromtrent wordt door de aanvrager neergelegd.

Verder wijst de PSA dat de aanduiding van de bouwzones en bepaalde zones voor het oprichten van een bijgebouw tussen het verkavelingsplan en het plan van de infrastructuurwerken verschilt.

Aanvrager wijst dat de aanduiding van de bestemmingszones en kavels op het infrastructuurplan louter indicatief is. Het infrastructuurplan heeft uiteraard enkel betrekking op de aanleg van wegen en infrastructuur, en dus niet op de bestemming van de loten. De bestemming en indeling van de loten dienen het voorwerp uit te maken van een verkavelingsaanvraag.

Tenslotte wijst de PSA dat voor de loten 40 tem 42 een talud is voorzien op het infrastructuurplan en een keermuur volgens het verkavelingsplan. Aanvrager wijst dat hiervoor een beperkt aangepast plan wordt ingediend.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In het GRS Hooglede is er al sprake van de ontwikkeling van het voorliggende woonuitbreidingsgebied in functie van sociale woningbouw. Onder meer in het richtinggevend deel wordt ernaar verwezen op p. 109-110 'voldoende aanbod sociale huisvesting'. Een schets van de ontwikkeling, naar aanleiding van een ontwerpwedstrijd, werd opgenomen op p. 114.

*Bijgevolg is de ontwikkeling van de zone een door het beleid gewenste ontwikkeling. Het invullen van het woonuitbreidingsgebied past in de door de gemeente **beleidsmatig gewenste ontwikkelingen**. De aanvraag moet echter ook ingepast worden in het omliggende woonweefsel.*

De locatie van de nieuwe woonontwikkeling is zeer goed en sluit aan bij het centrum van Hooglede. De toegang tot de verkaveling takt aan bij een bestaand rond punt.

Beroepers zijn de mening toegedaan dat meergezinswoningen niet passen in deze omgeving die gekenmerkt wordt door residentiële eengezinswoningen. De omgeving bestaat uit eengezinswoningen bestaande uit 1 of 2 bouwlagen en een hellend dak.

De voorziene meergezinswoningen hebben een kroonlijsthoogte van 10 m maximum en een zeer licht hellend dak. Het betreft bijgevolg gebouwen die 3 bouwlagen zullen tellen. Ten opzichte van de beroepers is er een aanzienlijk hoogteverschil zodat de hoogte van de meergezinswoningen als minder hoog zal ervaren worden. Het maaiveld van de woning van de beroepers die nabij lot 43 wonen bevindt zich 5 m hoger dan het maaiveld van de meergezinswoningen zelf volgens de bijlage bij de verweernota van de aanvrager.

In het beroepschrift wordt gewezen op het feit dat het CBS geen meergezinswoningen meer zou toelaten maar hier toch nog wel meergezinswoningen mogelijk maakt in deze verkaveling. Er wordt verwezen naar een weigering van een meergezinswoning waartegen ook beroep werd ingesteld (2016/487). De aanvraag was echter gelegen in Gits en op een zekere afstand van de kern van Gits. Hoogde is hier de hoofdgemeente en het terrein van de aanvraag ligt in vogelvlucht op ca. 350 m van de kerk. Ondertussen is een startnota opgemaakt voor een RUP ruimtelijke kwaliteit Gits waarin onder meer het aspect van de inpasbaarheid van meergezinswoningen aan bod komt. Dit RUP is echter enkel voor Gits. Op zich is het een positief punt dat er in de aanvraag zowel appartementen als eengezinswoningen worden voorzien. Bovendien is het aandeel appartementen eerder beperkt en is het gabariet niet overdreven groot. Beide meergezinswoningen wordt gesitueerd aan de groenzone.

Er wordt ook gesteld dat er schending van de privacy zou zijn door het oprichten van een meergezinswoning. In de verweernota van aanvrager wordt aangehaald dat de terrassen aan de zuidkant zullen voorzien worden en dat de afstand tussen de meergezinswoning en de woning van beroeper 59 m bedraagt. De hinder door inkijk moet gerelativeerd worden.

In het plan worden op heel wat plaatsen trappen voorzien om de **niveauverschillen** die het terrein kent te overbruggen. Onder meer ter hoogte van de voetwegen worden op diverse plaatsen trappen voorzien om de verschillen te overbruggen. Op een aantal plaatsen wordt een fietsgoot voorzien. Als er echter voldoende breedte beschikbaar is, zou het veel beter zijn om te opteren voor de combinatie van een trap en een lichte helling. Dit draagt bovendien bij aan de integrale toegankelijkheid van de omgevingsaanleg. De PSA wijst dat op vandaag te weinig aandacht is om de omgeving zoveel als mogelijk voor iedereen toegankelijk te maken (rolstoelen, buggy's). Onder meer trap A tussen de voetweg en de doorsteek naar de nieuwe weg in de verkaveling is breed. Een combinatie van een trap en een helling zou hier vermijden dat er moet omgelopen worden naar de uiteinden van de voetweg. Kinderen kunnen spelen in groenzone A maar met een kinderwagen of buggy kan je niet tot bij het gras rijden. Dit is een gemiste kans, aldus de PSA.

Voor voetweg 56 staan trappen en een fietsgoot vermeld op het verkavelingsplan. Op het grondplan wegeniswerken en omgevingsaanleg staan deze trappen niet vermeld. De aanwezigheid van trappen in deze voetweg hindert de continuïteit voor de fietsers zeer sterk. Dergelijke oplossing moet vermeden worden. Volgens de profielen horende bij het grondplan infrastructuurwerken zal de voetweg in helling liggen en zijn er geen trappen voorzien. Samen met de PSA en de gemeente moet beaamd worden dat trappen niet aanvaardbaar zijn aangezien dit het fietsen teveel belemmert. Op de hoorzitting verklaart aanvrager dat in het kader van de wegenisdossier waarvoor een vergunning werd verleend in maart 2018 (en dus definitief is geworden), geen trap is voorzien. Tevens wordt meegedeeld dat aanvrager geen enkele intentie heeft om de trappen te realiseren. Het kavelplan moet dan ook worden aanzien als een materiële vergissing. Teneinde alle onduidelijkheid uit de weg te ruimen, wordt een beperkt aangepast verkavelingsplan neergelegd. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

Met betrekking tot de verharding wijst de PSA op het volgende :

“Voor de **verharding** achteraan de tuin wordt gesteld dat deze minstens 20 m² moet bedragen en maximaal 20% van de kaveloppervlakte. Het is zeer vreemd dat er een

minimale verhardingsoppervlakte vastgelegd wordt. Een terras van 3 op 6 m, wat voldoende ruim is, zou dan niet kunnen wegens te klein.

De maximale verhardingsoppervlakte is dan weer veel te ruim. Voor kavels van 250 m² of meer kan er tot 50 m² verhard worden. Rekening houdend met de bijgebouwen die zich hoofdzakelijk in de achtertuin bevinden zal zowat de volledige achtertuin kunnen verhard worden. Een aantal achtertuinen is maar 6 m diep. Ook voor een aantal kleine loten met een zeer ondiepe achtertuin zoals lot 57 kan zowat de volledige achtertuin verhard worden.

Voor lot 78 die maar een achtertuin heeft van 6 bij 4 m zou deze rekening houdende met de minimumlimiet zo goed als volledig moeten verhard worden en rekening houdende met de maximumlimiet mag deze ook helemaal verhard worden aangezien er tot 37 m² mag verhard worden.

Ook de zijtuinen zien er onverhard uit maar in realiteit dienen de bijgebouwen achteraan vaak als garage/carport en zal er nog een oprit aangelegd worden naar de garage zodat er niet veel groene ruimte overschiet op het perceel.”

In dat verband wijst de aanvrager dat wat de minimale verhardingen betreft, de PSA een verkeerde lezing geeft aan het stedenbouwkundig voorschrift. Het is geenszins zo dat er een verplichting bestaat om de achtertuin voor minimum 20 m² te verharden. De 20 m² waarvan sprake is enkel ingevoerd met het oog op de kavels met een kleine achtertuin (minder dan 100m²), zodat ook op deze kavels een kwalitatieve verharding kan aangelegd worden van 20 m² (hetgeen meer is dan 20% van de totale oppervlakte van hun achtertuin).

In het beroepschrift wordt gesteld dat het agrarisch vergezicht verdwijnt voor beroepers. Dit agrarisch vergezicht is ontstaan doordat het woonuitbreidingsgebied tussen 2 woonzones een ander gebruik kende. De beroepers kunnen echter het recht op dit uitzicht niet opeisen. Beroepers stellen dat het groen aan de noordzijde van de verkaveling hen ontnomen wordt. Toch blijkt uit het plan dat er ook aan de noordzijde voor heel wat percelen een groenberm voorzien is. Achter één van de beroepers is er geen groenscherm voorzien en de andere paalt met de huiskavel niet rechtstreeks aan de verkaveling. Er is een redelijke afstand tussen de woning en de bebouwing in de verkaveling.

Voor de meergezinswoning op lot 43 is er een gelijkvloerse uitbouw voorzien tot tegen de perceelsgrens. De PSA suggereert om voor een groendak te kiezen en groenaanplantingen te voorzien nabij de perceelsgrens, wat esthetisch is voor de bewoners van de meergezinswoning en ook iets meer afscherming biedt tussen één van de beroepers en de meergezinswoning.

Samen met aanvrager treedt de deputatie dit standpunt niet bij. Uit de terreinprofielen blijkt dat eerste beroepsindieners nauwelijks zicht zullen hebben op de voorziene uitbouw, aangezien hun woning 5 m hoger ligt dan de meergezinswoning.

Mits het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de plannen, is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het verkavelen van de grond in 63 loten waarvan 61 woningen en 2 meergezinswoningen op een sterk hellend terrein nabij de kern van Hooglede; dat de aanvraag voldoet aan alle wettelijke en reglementaire bepalingen; dat de aanvraag mits naleving van de voorwaarden verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

...

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door ..., wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden :

- **Mits stipte naleving van de beperkte aangepaste plannen welke aan deze beslissing wordt gehecht;**
 - **Regenwaterputten hebben geen bufferende functie meer eens deze volledig zijn gevuld. Enkel het deel boven de overloop mag gerekend worden als bufferend. De regenwaterputten kunnen het bedrijf voorzien van een hoeveelheid beschikbaar water.**
 - **Er is een effectief bufferend volume (buffervoorziening) van minstens 680 m³ voorzien. Dit volume moet een open volume zijn (wadi of gracht) waarop alle overlopen van regenwaterputten en –kelders worden op aangesloten.**
 - **Op deze buffervoorziening zit een leegloop naar de openbare riolering. Deze leegloop voldoet aan de voorwaarden van vertraagde afvoer: 5 l/sec/ha. Een leegloopleiding met een diameter van 110 mm wordt aanvaard. De overstortdrempel wordt voorzien op 33.60 m TAW.**
 - **Voor wat de woonkavels betreft legt de verkaveling op dat er voor iedere eengezinswoning een regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter moet voorzien worden. Voor de meergezinswoning wordt verwezen naar de verplichtingen die voorzien zijn in de hemelwaterverordening.**
 - **Mits stipte naleving van de maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 08.01.2018 met referentienummer ... welke moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de eventuele voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.**
 - **Mits stipte naleving van de overige voorwaarden en lasten zoals opgelegd in de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen dd.19.04.2018.**
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken.

De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij moeten doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

1.1

Ze stellen dat de uitvoering van de verkavelingsvergunning voor een onomkeerbare toestand zal zorgen gelet op de aanleg van wegen, bufferbekkens en de installaties/grindkoffers ter opvang van de waterproblematiek. Er kan niet worden getwijfeld aan de ernstige nadelen bij de uitvoering, aangezien de verzoekende partijen nu reeds bij hevige onweders last hebben van ondergelopen kelders. De eigendommen van de verzoekende partijen grenzen rechtstreeks aan verschillende loten van de verkaveling. Er zal een totale vervorming zijn van het gebied door de inplanting en de grootte.

Het prachtig groen vergezicht wordt ontnomen aan de verzoekende partijen, zij zullen door de configuratie van de verkaveling van op verschillende kavels geconfronteerd worden met rechtstreekse inkijk en ze zullen tevens geconfronteerd worden met een sterke toename van verkeer langsheen hun eigendom en voor hun woning. Er blijkt uit geen enkel document hoe de verdeling sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels tot stand is gekomen.

De verzoekende partijen verwijzen terzake naar het arrest Vermeiren van de Raad van State van 31 juli 1996 waarin is gesteld dat een verkavelingsvergunning een reglementaire waarde heeft die vergeleken kan worden met een bijzonder plan van aanleg, zodat de nog in te dienen bouwaanvragen die voldoen aan de verkavelingsvergunning niet kunnen worden geweigerd. Deze redenering gaat nu nog meer op gelet op artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO. Dit is een decretale verankering dat een bouwaanvraag die volstrekt in overeenstemming is met de afgeleverde verkavelingsvergunning niet meer kan geweigerd worden. Er is voor die stedenbouwkundige aanvragen geen openbaar onderzoek meer nodig of een advies van de gemachtigde ambtenaar.

De verzoekende partijen hebben geen bezwaar tegen de verkaveling op zich. Ze wensen enkel dat er rekening wordt gehouden met de van in het begin opgeworpen bezwaren waarbij (1) het overstromingsgevaar, (2) het tekort aan groen, (3) de verwijdering of de meer correcte inplanting van de meergezinswoning en (4) de beredeneerde toepassing van het bindend sociaal objectief de belangrijkste bezorgdheden zijn.

Het “moeilijk te herstellen en ernstig nadeel” bestaat erin dat wanneer de bestreden beslissing wordt uitgevoerd, het recht op een goed leefmilieu wordt ondergraven en het herstel ervan praktisch onmogelijk wordt. De op te richten woningen en gronden zullen verkocht worden, zodat verzoekende partijen nodeloos onschuldige derden moeten dagvaarden.

Het voorzien in te weinig groen kan later niet meer rechtgezet worden. Hetzelfde geldt voor de toestand die voortvloeit uit de verstoring van het evenwicht van woningen per hectare tussen de nieuw geplande verkaveling en de wijk waarin de verzoekende partijen wonen.

Er is een onaanvaardbare overgang tussen de tuinen van de verzoekende partijen en de nieuw geplande tuinen waarbij er enkel sprake is van een niet redelijk en vermijdbaar abrupte stijlbreuk.

Verwijzend naar de Raad van State moet er in sterke mate rekening worden gehouden met het gegeven dat onwettige bouwwerken zelden of nooit wordt afgebroken.

De eigendommen van de verzoekende partijen palen onmiddellijk aan het bouwterrein wat nu een onbebouwd weiland is. De inplanting van de voorziene bebouwing vormt een aanzienlijke belemmering van de open ruimte in het algemeen en het mooie uitzicht vanuit de woning, vanop het terras en vanuit de tuin van de verzoekende partijen in het bijzonder. Nu is er zicht op een prachtig, ongerept landschap, doch in de toekomst wordt er uitgekeken op grootschalige gebouwen op korte afstand van de eigendom van verzoekende partijen.

Er is daarenboven geen groene zone voorzien tussen het perceel van de verzoekende partijen en het bouwterrein, waardoor er rechtstreekse inkijk is op de te bouwen meergezinswoning.

Het woongenot en de privacy worden eveneens aangetast, nu er aanzienlijke bebouwing wordt voorzien op zeer korte afstand van de woning, terwijl alle leefruimten daarin en de omliggende tuin georiënteerd zijn naar de bouwplaats. Het bestaande leef- en woonklimaat zal dus onherroepelijk aangetast worden.

De Raad heeft reeds bevestigd dat visuele verstoring en aantasting van het landschap een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaakt in hoofde van een aanpalende buur. Zeker ten aanzien van de eerste en tweede verzoekende partij geldt dit, nu de meergezinswoning aanpalend aan hun perceel wordt ingeplant. Daarenboven zijn woongebied en woonuitbreidingsgebied niet per definitie bestemd om bebouwd te worden met eender welke bouwwerken.

Het “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” vloeit daarenboven rechtstreeks voort uit de bestreden verkavelingsvergunning en niet uit de latere bouwvergunningen of gewestplanbestemming. Het loutere feit dat op basis van de gewestplanbestemming enige bebouwing moet worden verdragen, sluit het “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” niet uit inzake de bouw van een woning.

1.2

Er is sprake van een hoogdringend “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel aanzienlijke ongemakken of nadelen een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen worden opgevangen binnen de gebruikelijke termijn van de annulatieprocedure. Het is niet vereist dat de ingeroepen nadelige gevolgen onherroepelijk schadelijk zouden zijn en ze moeten hun exclusieve oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen houden voor dat de betrokken percelen gelegen zijn in overstromingsgebied en voornamelijk uit natte weilanden bestaan. De waterproblematiek kan een hoogdringende behandeling van een zaak verantwoorden.

Uit het middel omtrent artikel 8, §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets blijkt duidelijk dat geen enkele bevoegde overheid de nodige adviezen heeft opgevraagd. De waterproblematiek is door de verzoekende partijen van in het begin aangeklaagd.

Uit een e-mail bericht van 3 maart 2015 uitgaande van de dienst Waterlopen van de verwerende partij blijkt dat bij hevige regenval het rioleringsstelsel van Hooglede zelf ter hoogte van de leperstraat oververzadigd is en het regenwater over de openbare weg loopt.

Sedert 2010 worden alle inwoners van de Kleine Stadenstraat, waaronder de verzoekende partijen, bij hevig regenweer geconfronteerd met ondergelopen kelders. Eén van de oorzaken is het gebruik van een niet-aangepaste diameter, zodat er te veel druk komt te staan op de afvoer. In de Kleine Stadenstraat is er een cascade-rioleringsstelsel met riolering met een diameter van 50 cm waarbij om de 40-50 meter zich een put bevindt van ongeveer 2 meter diepte. Nadat in de Akkerstraat de riolering is vernieuwd waarbij werd geopteerd voor een gescheiden stelsel, zijn de verzoekende partijen bij onweer plots geconfronteerd met ondergelopen kelders.

De verzoekende partijen merken op dat nergens enige analyse is van de impact op de waterhuishouding van de nieuwe verkaveling van 37 loten door promotor Novus die grenst aan de verkaveling vergund met het bestreden besluit.

Het bestreden besluit stelt zelf dat er geen advies is omtrent de wegeniswerken, omtrent de omvang van het bufferbekken of omtrent de watertoets en lijkt zich enkel te richten op voldoende buffercapaciteit doch bufferen betekent niet dat water verdwijnt. Het gegeven dat er sinds de vernieuwing van de riolering ernstige problemen waren, zorgt ervoor dat de problemen eerst erkend moeten worden. Er zijn wel degelijk problemen. De verkaveling zorgt voor bijkomende verharding en bijkomende huishoudens, waardoor de waterhuishouding nog meer wordt belast. Uit geen enkel stuk in het dossier blijkt een analyse van ondergelopen kelders bij onweer.

Het is belangrijk dat de problematiek van de bewoners van de Kleine Stadenstraat, de impact van de verkaveling van de Akkerstraat, de impact van de verkaveling van 37 loten door promotor Novus en de nieuw geplande verkaveling, alhier bestreden, duidelijk geanalyseerd worden.

Ook in de MER-screeningsnota worden de problemen in de buurt niet erkend.

Bij het onderlopen van de kelders komt er zelfs een overdruk op het rioleringsstelsel, waardoor de riooldeksels in de lucht vliegen en waarbij de verzoekende partijen geconfronteerd worden met een bruine smurrie die achterblijft in de kelders. Het is bijzonder merkwaardig dat er door geen enkele actor in het dossier daarmee rekening is gehouden. Uit de vermelde e-mail van 3 maart 2015 blijkt nochtans dat de aanvrager zelf in kennis was van de problemen, zodat deze had moeten aandringen op het verkrijgen van de gepaste officiële adviezen. Het 'advies' van 3 maart 2015 is ongeldig. Zowel de gemeente als de verwerende partij zijn in gebreke gebleven om de situatie werkelijk inhoudelijk te bestuderen.

De verzoekende partijen wensen dan ook dat de Raad een incidentele wettigheidstoetsing uitvoert op alle documenten die betrekking hebben op de waterhuishouding.

Het feit dat er geen rekening werd gehouden met de wetgeving omtrent het waterbeleid en er in het verleden verschillende overstromingen plaatsvonden, zorgt ervoor dat de zaak hoogdringend is.

2.

De verwerende partij en de tweede tussenkomende partij stellen niets omtrent deze schorsingsvoorwaarde.

3.

De eerste tussenkomende partij merkt vooreerst op dat sedert 1 januari 2015 het criterium "moeilijk te herstellen ernstig nadeel" is vervangen door de vereiste van "hoogdringendheid". Een uiteenzetting aangaande het moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan enkel in aanmerking komen voor zover die ervan overtuigt dat de vordering tot schorsing aan de voorwaarde van hoogdringendheid voldoet.

Ze verwijst naar de beoordeling door de Raad van de vereiste van hoogdringendheid in hoofde van belanghebbende derden zoals de verzoekende partijen.

De hoogdringendheid wordt geënt op wateroverlast, inkijk/vermindering privacy, vergezicht ontnomen/visuele hinder, verkeersdrukte, onvoldoende groen in de verkaveling en stijlbreuk tussen de eigendommen van de verzoekende partijen en die in de verkaveling.

Verzoekende partijen maken evenwel geenszins aannemelijk dat deze nadelen zich zullen voordoen vooraleer er ten gronde een uitspraak zal zijn. Immers, voor zover deze nadelen zich al zouden voordoen, dan is dit enkel mogelijk bij het optrekken van gebouwen binnen de verkaveling. Hiervoor zijn eerst nog omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen nodig. De verkavelingsvergunning kan dus niet (rechtstreeks) als grondslag dienen voor de bouw van de woningen.

Het betoog inzake de waterproblematiek kan evenmin overtuigen. De aangevoerde vrees inzake wateroverlast kan niet in overweging worden genomen, omdat dit de bestaande toestand betreft die eigen is aan het terrein en de locatie en niet zozeer aan de verleende verkavelingsvergunning. Het aangevoerd nadeel vindt dan ook haar oorzaak niet in de voor de Raad bestreden beslissing. Daarenboven moet erop worden gewezen dat de percelen van de verzoekende partijen aanzienlijk hoger liggen dan die betrokken in de aanvraag, zodat het water van de verkaveling onmogelijk naar hen kan stromen.

Er wordt ook verkeerdelijk gesteld dat er geen watertoets is doorgevoerd. Deze werd wel degelijk doorgevoerd zoals blijkt uit de bestreden beslissing. Daarbij wordt expliciet verwezen naar het advies dat in het kader van de vergunningsprocedure voor de infrastructuurwerken werd verstrekt door de Provinciale Dienst Waterlopen en door Infrax. In het advies van de Provinciale Dienst is niet enkel rekening gehouden met de impact van de voorziene wegenis, doch ook met de voorziene oppervlakten voor de woningen, zodat dit perfect kon worden aangewend in de verkavelingsprocedure.

Wat het verlies aan groenuitzicht betreft, moet worden opgemerkt dat de geplande verkaveling bestemmingsconform is en dat de enige reden waarom de verzoekende partijen tot nog toe konden genieten van een onbelemmerd groen uitzicht, te danken is aan het feit dat het projectgebied nog niet ontwikkeld was. Uit de gewezen toestand kunnen evenwel geen rechten geput worden.

De vereiste hoogdringendheid wordt dan ook niet aangetoond.

Beoordeling door de Raad

1.

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

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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

2.

De verzoekende partijen stellen een “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” te zullen lijden en dat deze nadelen hoogdringend zijn. Ze verwijzen daarmee 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 uiteenzettingen van de verzoekende partijen onder de titels “Moeilijk te herstellen ernstig nadeel” en “De hoogdringendheid” kan slechts in aanmerking worden genomen voor zover daaruit de redenen blijken van hoogdringendheid.

3.

De verzoekende partijen stellen vooreerst niet tegen de verkaveling op zich te zijn, maar dat ze enkel wensen dat er rekening wordt gehouden met de eerder opgeworpen bezwaren waarbij (1) het overstromingsgevaar, (2) het tekort aan groen, (3) de verwijdering of de meer correcte inplanting van de meergezinswoning en (4) de beredeneerde toepassing van het bindend sociaal objectief de belangrijkste bezorgdheden zijn. Het feit dat de verzoekende partijen enkel stellen dat ze willen dat er rekening wordt gehouden met hun bezwaren, kan niet volstaan om te doen besluiten tot de hoogdringendheid van de vordering.

4.

Wat de mogelijk nadelen betreft, wijzen de verzoekende partijen op wateroverlast, inkijk/vermindering privacy, vergezicht ontnomen/visuele hinder, verkeersdruk, onvoldoende groen in de verkaveling en stijlbreuk tussen de eigendommen van de verzoekende partijen en die in de verkaveling.

De aangevoerde nadelen vallen, bij nader onderzoek van het verzoekschrift uiteen in twee grote onderdelen, namelijk (1) het verlies van uitzicht, vermindering van privacy, verkeersoverlast en de stijlbreuk enerzijds en (2) het gevaar op wateroverlast anderzijds.

4.1

Voor wat de eerste groep aan ingeroepen nadelen betreft, moet vooreerst worden vastgesteld dat de verzoekende partijen, buiten een aantal luchtfoto's van de omgeving die moeten aantonen dat de tuinen van de verzoekende partijen uitkijken op de percelen die het voorwerp van de bestreden beslissing uitmaken en het huidige groene karakter ervan, geen enkele foto bijbrengen van het huidige uitzicht in hoofde van de verzoekende partijen. Het is voor de Raad dan ook moeilijk in te schatten hoe het huidige uitzicht is in hoofde van de verzoekende partijen en hoe dit eventueel nadelig zal beïnvloed worden door de vergunde werken.

De luchtfoto's tonen verder dat de verzoekende partijen over bomen beschikken op hun percelen en dat deze percelen daarenboven een grote diepte vertonen. In die omstandigheden is het onontbeerlijk dat zij de Raad stukken voorleggen over de mate waarin hun uitzicht dermate negatief zal worden beïnvloed door het betrokken project dat hen een onevenredig nadeel wordt toegebracht.

Daarenboven moet met de eerste tussenkomende partij worden vastgesteld dat de werken kaderen in het invullen van een woonuitbreidingsgebied en woongebied dat aldaar is ingekleurd door het gewestplan 'Roeselare-Tielt', vastgesteld met koninklijk besluit van 17 december 1979. In die zin vormen de aldaar vergunde werken een invulling van deze bestemming. De verzoekende partijen kunnen dus niet ernstig voorhouden dat ze onbeperkt in de tijd een uitzicht zullen kunnen behouden op het agrarisch gebruik van deze woongebieden, nu dit in principe een zonevreemde invulling is van het woonuitbreidingsgebied en het woongebied die tot de nadere invulling ervan wordt geduld. Het gegeven dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met hoe deze bestemming wordt ingevuld zijnde met halfopen en open woningen en een meergezinswoning, toont niet voldoende concreet aan of en in welke mate er nadelige gevolgen zijn voor hen; het betreft hier enkel een eigen oordeel. Het oordeel dat zij voorstaan dat er sprake is van een stijlbreuk is in die zin dan ook een loutere stellingname die de ernst van het opgeworpen nadeel niet aantoonst.

Er moet met de eerste tussenkomende partij daarenboven worden vastgesteld dat de woningen van de verzoekende partij, en dan van de eerste verzoekende partij in het bijzonder, hoger gelegen zijn dan het projectgebied. Daar waar ter hoogte van de perceelsgrens met de eerste verzoekende partij een meergezinswoning met een hoogte van 10 meter wordt voorzien, moet eveneens worden vastgesteld dat uit het dossier blijkt dat, gelet op het natuurlijke reliëf, deze meergezinswoning vanuit de woning van de eerste verzoekende partij enkel de vorm aanneemt van een normale eengezinswoning van twee verdiepingen en dit op een verre afstand van haar woning gelet op de diepte van haar eigen perceel. Dit nadeel is in de ogen van de Raad onvoldoende ernstig om aan te tonen dat de grens van het aanvaardbare binnen een woonzone overtreden is.

Wat de verkeersoverlast betreft, wordt verder niets ontwikkeld in het verzoekschrift.

Nog daargelaten het gegeven dat deze nadelen en de zwaarwichtigheid onvoldoende concreet zijn aangetoond, kan verder de vraag gesteld worden in welke mate de vierde verzoekende partij, als rechtspersoon, zich hierop kan beroepen.

4.2

Wat de mogelijke wateroverlast betreft, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen hier vooreerst verwijzen naar het middel dat ze hieromtrent opwerpen en een deel van dit middel herhalen. De verzoekende partijen verwijzen immers naar het tweede middel waarin zij betogen dat de watertoets niet voldoende is uitgevoerd en dat dit ook blijkt uit de bestreden beslissing. Daaruit leidt zij ter verantwoording van de hoogdringendheid af dat er geen onderzoek is gedaan naar de waterproblematiek en er dus geen zekerheid is omtrent het zich voordoen van problemen op dat vlak gelet op het feit dat er nu al problemen zijn. In die mate laten de verzoekende partijen het vervuld zijn van de voorwaarde van hoogdringendheid onder meer rechtstreeks afhangen van de ernst van het tweede middel. Het bestaan van hoogdringendheid is een schorsingsvoorwaarde die afzonderlijk van de ernst van de middelen onderzocht moet worden. De onwettigheden die tegen de bestreden beslissing aangevoerd worden, kunnen op zich geen reden zijn om het bestaan van hoogdringendheid te aanvaarden.

Wat verder het aantonen van dit nadelig gevolg betreft, moet worden vastgesteld dat verzoekende partijen zelf stellen dat de problemen met water zijn begonnen bij het aanleggen van de riolering in de Akkerstraat en dat mede rekening houdende met de riolering in de eigen straat die, volgens hen, geen gepaste diameter heeft.

De verzoekende partijen brengen enkel twee foto's bij die de bestaande wateroverlast moeten aantonen, doch ze tonen daarmee niet aan dat het project op zich deze toestand in die mate zal doen verslechteren dat een schorsing zich opdringt.

Ze laten helemaal na aannemelijk te maken of en dat de uitvoering van de bestreden beslissing, inclusief de flankerende maatregelen op het vlak van water, tot een toestand gaat leiden die

dermate nadeliger is dan de huidige toestand dat de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht. Ze tonen op deze wijze enkel de bestaande situatie aan doch dit volstaat niet.

Verder dient opnieuw met de eerste tussenkomende partij te worden vastgesteld dat de percelen die betrokken zijn in het project, lager gelegen zijn dan de percelen van de verzoekende partijen, zodat, rekening houdende met de natuurlijk afvloeï, deze geen aflopend water zullen ontvangen.

Tot slot is het in die zin bevreemdend te noemen dat juist de beslissing die op 18 april 2018 door tweede tussenkomende partij werd genomen inzake de infrastructuurwerken, waaronder de riolering voor de gehele verkaveling, niet werd aangevochten door de verzoekende partijen.

5.

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

B. Ernstige middelen

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 april 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT