

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 mei 2019 met nummer RvVb-S-1819-0958
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0424-SA

Verzoekende partij	de heer Johan BRACKÉ vertegenwoordigd door advocaat Sam VOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3190 Boortmeerbeek, Groenstraat 56
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 januari 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 november 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent van 2 juli 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de heer Jan VERMAELEN (hierna de aanvrager) een bijstelling van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verleend op een perceel gelegen te 3020 Herent, Leuvenstraat 11, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie E, nummer 15K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 9 april 2019.

Advocaat Sam VOET voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

De aanvrager dient op 19 februari 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent een aanvraag in voor een bijstelling van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden op een perceel gelegen te 3020 Herent, Leuvenstraat 11.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling '14/1977/320 – 313/FL:115' van 18 januari 1979.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 maart 2018 tot en met 29 april 2018, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 juli 2018 om de bijstelling van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden te verlenen onder voorwaarden:

“ ...

Planologische toets

Volgens het gewestplan Leuven ligt het goed in een woongebied.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het maakt deel uit van een op datum van 18 januari 1979 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling met kenmerk 14/1977/320 – 313/FL/115, lot 1.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 tot en met 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat de Leuvenstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

(...)

Goede ruimtelijke ordening

Volgens artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de goede ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijk ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. De beoordeling houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Schaal- en ruimtegebruik

Het goed maakt deel uit van een op datum van 18 januari 1979 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling met kenmerk 14/1977/320 – 313/FL/115.

Door de toevoeging van het perceel grond (2a34ca) bij lot 1 wijzigt de verhouding tussen bebouwde en niet-bebouwde oppervlakte van dit perceel slechts minimaal. De voorgestelde oppervlakte (8a91ca) van lot 1 komt tegemoet aan deze van de andere bouwkavels binnen deze verkaveling.

Het bijgevoegde voorontwerp omvat een uitbreiding aan de linkervleugel met een totale bouwdiepte van 12 m over twee verdiepingen. Op het smalste punt blijft er een bouwvrije strook van 3 m over ten opzichte van het links aanpalende perceel. Globaal bedraagt de

afstand tot de perceelsgrens meer dan 4 m. Aangezien de maximale terreinbezetting door de uitbreiding van het perceel niet wordt verhoogd, is de lichte verhoging van de bouwdiepte aanvaardbaar. De vermindering van de bouwvrije strook tot plaatselijk 3 m is eveneens aanvaardbaar aangezien deze afstand slechts op één punt voorkomt, en dit op ruime afstand van de aanpalende woning. Het project zal bijgevolg niet storend zijn in de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang brengen.

Functionele inpasbaarheid, visueel vormelijke elementen en bouwdichtheid

Voorliggende bijstelling is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied. De aanvraag omvat bijzondere voorschriften inzake het toelaten van een handelszaak als nevenbestemming mits de ruimte hiervoor beperkt blijft tot maximaal 100 m² en mits het voorzien van de nodige bijkomende parkeerplaatsen. Uit de bijgevoegde plannen blijkt dat de ruimte voor deze handelsactiviteit ongeveer 70 m² bedraagt. Deze handelsruimte wordt ingericht voor de fabricage van consumptie-ijs, met een toog voor verkoop, zonder verbruikszaal. De totale oppervlakte beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale vloeroppervlakte onder de 100 m². Hierdoor valt deze functie onder de functiewijzigingen die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning volgens artikel 2 §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen. Sinds 30 december 2017 is het decreet van 8 december 2017 houdende de wijziging van diverse bepalingen inzake de ruimtelijk ordening, milieu en omgeving (zgn. Codextrein) in werking getreden. Dit bepaalt in artikel 4.4.1 §3 dat handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen niet als strijdig worden beschouwd met de voorschriften van meer dan vijftien jaar oude verkavelingen op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn. Als men in strijd met de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan vijftien jaar toepassing wil maken van het vrijstellingsbesluit zal dit dus mogelijk zijn indien de gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn. Voorliggende complementaire handelsactiviteit is wegens zijn beperkte impact niet vergunningsplichtig. Hierdoor kan worden gesteld dat de beoogde activiteit passend is in een woongebied en dat ze niet in een ander gebied moet worden afgezonderd. Het bezwaar inzake de strijdigheid van de handelsfunctie met de goede ruimtelijke ordening is ongegrond.

Hinderaspecten

Naar aanleiding van de uitbreiding van de woning worden geen bijkomende hinderaspecten verwacht. Deze activiteit is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Kleinschalige handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf in een woongebied zijn aanvaardbare functies. Deze activiteit heeft slechts een beperkte vloeroppervlakte in functie van het maken en verdelen van consumptie-ijs. Er wordt geen verbruikszaal voorzien. De activiteit heeft een kleinschalig karakter waardoor mogelijke hinderaspecten worden beperkt tot een minimum. De aanvraag is inzake het hinderaspect in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het bezwaar inzake de verstoring van het rustige woongenot is ongegrond.

Mobiliteitsimpact

Het uitbreiden van een bestaande ééngezinwoning met toevoegen van een kleinschalige zaak voor ijsfabricage en verkoop aan de toog (< 100 m²) zal wegens de kleinschaligheid van de activiteit geen overmatig mobiliteitseffect teweegbrengen. Voor de uitbreiding van de woning dienen er volgens de parkeerverordening van de gemeente Herent, goedgekeurd op 9 juni 2015, 1,5 parkeerplaatsen op het eigen terrein te worden voorzien. Gelet op artikel 6.1.8 §2 van de parkeerverordening geniet de handelszaak, kleiner dan

100 m², een vrijstelling. De aanvraag is inzake het mobiliteitsaspect in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het aangehaalde bezwaar inzake de schending van de parkeerverordening en parkeerproblematiek is ongegrond.

(...)

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 maart 2018 tot en met 29 april 2018. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend. De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft het bezwaarschrift behandeld en als volgt geëvalueerd:

Inhoud bezwaarschrift

- Verstoring van het rustig woongenot;
- Het bestaande parkeerprobleem zal verergeren;
- Het voorzien van een handelsfunctie is in strijd met de goede ruimtelijke ordening;
- Schending van de parkeerverordening.

Behandeling bezwaarschrift

Het bezwaarschrift werd behandeld in de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, alle bezwaarpunten werden ongegrond bevonden.

(...)

Besluit

Gelet op het onderzoek en de behandeling van het bezwaarschrift en dat het bezwaarschrift ongegrond wordt bevonden.

Overwegende dat de functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal- en ruimtegebruik en hinderaspecten getoetst werden aan de omgeving en dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de hierboven vermelde beoordeling is het ingediende project stedenbouwkundig verantwoord en wordt de bijstelling voorwaardelijk gunstig geadviseerd onder volgende voorwaarden:

- Volgende bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden (in vervanging van de voorgelegde) dienen strikt opgevolgd te worden:
 - De bouwlijn en bouwzone liggen zoals voorgesteld op het bijgevoegde verkavelingsontwerp (plan 5/6).
 - De bouwdiepte bedraagt maximaal 12 m op de gelijkvloers en verdieping.
 - Het in een woongebouw uitoefenen van functies, die complementair zijn aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid is vrijgesteld van vergunning, als aan elk van de volgende vereisten is voldaan:
 - het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied,
 - de woonfunctie blijft de hoofdfunctie van het gebouw,
 - de complementaire functie beslaat minder oppervlakte dan de woonfunctie en nooit meer dan 100 vierkante meter.
- Over het ingediende voorontwerp van de geplande verbouwingen wordt geen uitspraak gedaan.
- De overige stedenbouwkundige voorschriften blijven van toepassing.

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 2 juli 2018 een bijstelling van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden aan de aanvrager:

“ ...

- 1) *Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis en gaat akkoord met het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.*
- 2) *De aanvraag ingediend door Dhr. en Mevr. Vermaelen – Verlinden wonende te Leuvenstraat 11 te 3020 Herent, wordt vergund.*
- 3) *Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd: (...)*

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 6 augustus 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent brengt geen advies uit.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 november 2018 om het beroep niet in te willigen en de bijstelling van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden te verlenen:

“ ...

9. Bespreking

(...)

b) Planologisch

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt wel deel uit van de niet vervallen verkaveling 14/1977/320 – 313/FL:115, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 18 januari 1979. Het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (de zogenaamde Codextrein) heeft met ingang van 30 december 2017 een aantal wijzigingen aangebracht in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Volgens art. 4.3.1, §1, 1° c), zoals gewijzigd, vormen verkavelingsvoorschriften in een verkaveling ouder dan 15 jaar niet langer een weigeringsgrond voor een vergunning. Dit neemt niet weg dat de gevraagde bijstelling van de verkavelingsvergunning dient getoetst te worden aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt verder ingegaan op deze criteria onder punt c).

Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing. Volgens dit artikel zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe gewezen gebied moeten worden afgezonderd (...) en voor zover ze verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. De bijstelling van de verkavelingsvergunning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

De ingediende motivatienota verstrekt inhoudelijk geen informatie over de complementaire activiteit. Uit de bijgevoegde plannen blijkt dat er ruimte wordt gecreëerd voor een overdekte inkomzone/vitrine, een winkel, opslag en bereiding. De gezamenlijke oppervlakte, bestemd voor deze activiteit, bedraagt ongeveer 70 m². Door de beperkte oppervlakte en het geringe aandeel in de totale oppervlakte van de woning valt de activiteit in elk geval onder de functiewijzigingen vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning

volgens art. 2, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen. Volgens de beroepsindiener is de verwijzing naar dit besluit onwettig, omdat de complementaire functie strijdig zou zijn met de verkavelingsvoorschriften. De geldende stedenbouwkundige voorschriften in bijlage II bepalen echter, wat de bestemming betreft, slechts het volgende: 'Per kavel een alleenstaande eengezinswoning met landelijk karakter en maximum twee bouwlagen.' De meer restrictieve bepalingen opgenomen in bijlage Ib, met name dat de constructies slechts bestemd zijn voor residentieel en familiaal gebruik, zijn door de voorschriften van bijlage II vervangen in de mate dat bijlage II niet uitdrukkelijk verwijst naar bijlage Ib. De verkavelingsvergunning sluit een ondergeschikte nevenactiviteit niet uitdrukkelijk uit. Zoals hoger vermeld, vormen verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar bovendien niet langer een weigeringsgrond voor een vergunning.

c) goede ruimtelijke ordening

In toepassing van art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) moet de aanvraag aan verschillende beoordelingsgronden getoetst worden om na te gaan of ze overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening. Door de hoger aangehaalde wijziging in de VCRO is een verkaveling, ouder dan 15 jaar, niet langer dwingend. Kaveleigenaars kunnen er zich al dan niet aan houden. Indien men zich niet aan de voorschriften wenst te houden, geldt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals bij elke andere aanvraag in woongebied. Bij de voorliggende aanvraag zijn geen gewijzigde of vervangende verkavelingsvoorschriften gevoegd. De aanvraag heeft wel de bijstelling van een verkaveling als voorwerp. Er zal in een tweede fase nog een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten ingediend worden.

Door de toevoeging van een perceel grond achteraan van 2 a 34 ca krijgt de betrokken kavel een oppervlakte van 8 a 91ca, waardoor hij in de omgeving een gemiddelde grootte heeft. De uitbreiding van de woning is in verhouding tot de perceelsgrootte aanvaardbaar. De maximale bouwdiepte tot 12,00 m is zeker niet ruimer dan de gangbare norm. De zijdelingse bouwvrije strook is op één punt beperkt tot een minimum van 3,00 m en dit punt ligt ver van de aanpalende woning. Er wordt bijgevolg geen hinder verwacht voor de buur. Bovendien geldt een afstand van 3,00 m tegenwoordig in een woongebied als een aanvaardbare zijdelingse bouwvrije strook. De plaatsing van een tuinhuis in de achtertuin op een afstand van 1,00 m van de perceelsgrenzen is vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning. Wat de verbouwing van de woning betreft, stelt de toetsing aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening dus geen enkel probleem.

De bezwaren van de beroepsindiener zijn toegespitst op de uitoefening van een complementaire activiteit. Over de aard van deze activiteit wordt in de voorliggende aanvraag geen informatie verschaft. Uit de voorgeschiedenis van het dossier is geweten dat het om kleinschalige ijsfabricatie en ijsverkoop aan de toog gaat. Dit wordt bevestigd door het grondplan van de gelijkvloerse uitbreiding. De complementaire activiteit is in oppervlakte duidelijk ondergeschikt aan de woonfunctie. Uit de toepasselijke wetgeving, met name de gewestplanbepalingen en het vrijstellingenbesluit, volgt dat een dergelijke nevenfunctie aanvaard wordt en dus als functioneel inpasbaar in een woonomgeving kan beschouwd worden. Er is geen juridische grond voor de bewering van de beroepsindiener dat de aanvraag niet-inpasbaar is in de omgeving.

De winkel zelf heeft slechts een oppervlakte van ca. 17 m² en de ruimte onder het afdak meet ca. 9 m². Deze dimensies kunnen een indicatie geven van de mobiliteitsimpact van de activiteit. Verkoop van ijsjes aan de toog kan in sommige gevallen, buiten woonkernen, vrij veel autoverkeer genereren. Het betrokken pand bevindt zich echter in de dorpskern,

waar al een problematiek bestaat van druk verkeer en schaarse parkeerplaatsen. Het betrokken stuk van de Leuvenstraat is open voor tweerichtingsverkeer. Er wordt langs de weg geparkeerd, wat soms voor opstoppingen zorgt. Druk verkeer, met eventueel bijkomende parkeerproblemen, is niet te vermijden in een woonkern. In gebieden met een grote woondichtheid wordt de draagkracht van de omgeving geacht groter te zijn dan in landelijke gebieden. Het toevoegen van een kleinschalige zaak voor ijsfabricage en verkoop aan de toeg zal geen groot bijkomend effect teweegbrengen. Er mag aangenomen worden dat de meeste klanten zullen rekening houden met de bestaande parkeerproblematiek en zich te voet of per fiets verplaatsen. In elke geval is het aangewezen dat een kleinschalige handels- of horecazaak zich in de kern vestigt en niet erbuiten. Buiten de kernen genereren ze immers veel meer autoverkeer.

In verband met de nodige parkeerfaciliteiten dient er voor de verbouwing en uitbreiding van de woning volgens art. 6.1.5, §1 van de parkeerverordening van de gemeente Herent, goedgekeurd op 9 juni 2015, anderhalve parkeerplaats voorzien te worden. Verder dienen er 8 fietsenstallingen voorzien te worden in functie van een totaal aantal van 7 slaapkamers. Art. 6.1.5, §2 stelt dat, indien er naast wonen nog andere bestemmingen op het perceel aanwezig zijn, het aantal parkeerplaatsen moet worden aangepast in functie van de aard en omvang van deze bestemmingen. In de voorwaarden bij een latere omgevingsvergunning kunnen een aantal fietsenstallingen en een beperkte parkeerruimte opgelegd worden. Er is voldoende plaats in de zijtuin links van de woning voor 2 parkeerplaatsen.

De bijstelling van de verkaveling dient enkel tot de aanpassing van voorschriften waarmee de aanvraag niet in overeenstemming is. Deze aanpassing wordt getoetst aan de wettelijke bepalingen en aan de beoordelingscriteria van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij kan ook rekening gehouden worden met de evolutie in stedenbouwkundige en maatschappelijke normen. De verbouwing en de modaliteiten van de uitoefening van de nevenactiviteit worden in detail beoordeeld bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. In de huidige aanvraag wordt enkel een voorontwerp beoordeeld. Uit de voorgaande overwegingen volgt dat de aanvraag voor een bijstelling van de verkaveling waarbij ook een complementaire activiteit wordt uitgeoefend, principieel niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning om volgende redenen:

- de toevoeging van een perceel grond aan de betrokken kavel en de gevraagde verbouwing van de woning is in overeenstemming met de gangbare normen op het vlak van een goede ruimtelijke ordening. Een bijstelling van de verkaveling is verantwoord;
- de geldende verkavelingsvoorschriften sluiten een complementaire functie niet uitdrukkelijk uit. Deze voorschriften verliezen hun dwingend karakter als gevolg van de zogenaamde Codextrein;
- de complementaire functie met beperkte oppervlakte is zowel in overeenstemming met de gewestplanvoorschriften voor het woongebied als met het vrijstellingenbesluit;
- principieel is de complementaire functie niet in strijd met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en is een bijstelling van de verkaveling ook op dat vlak verantwoord.

Advies

In beroep de aanvraag ingediend door Jan Vermaelen, Leuvenstraat 11, 3020 Herent namens voor het bijstellen van een vergunde verkaveling, gelegen Leuvenstraat 11 te 3020

Herent, kadastraal bekend: afdeling 5, sectie E, 15k (capakey: 0015/00K000) te vergunnen, met volgende voorwaarden:

- de gecoördineerde stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) zijn van toepassing voor kavel 1;
- uitgezonderd de vermelde wijzigingen blijven alle oorspronkelijk goedgekeurde algemene en bijzondere stedenbouwkundige voorschriften behouden;

(...)

Bijlage 1: Gecoördineerde stedenbouwkundige voorschriften

...”

Er werd geen hoorzitting georganiseerd.

De verwerende partij verklaart het beroep op 22 november 2018 ongegrond en verleent een bijstelling van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. De verwerende partij beslist:

“ ...

4. Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed ligt in het noorden van de dorpskern van Veltem-Beisem in een rechthoekige wijk tussen de Haachtstraat, Binnenstraat en Overstraat. Er komen in deze wijk voornamelijk eengezinswoningen met doorgroende tuinen voor en verder ook de gemeentelijke basisschool Toverveld. De Leuvenstraat takt af van de Haachtstraat en loopt verder noordwaarts tot in Kampenhout. Nabij de kern van Veltem is de straat vrij smal en dichtbebouwd. De openbare weg wordt er gebruikt om wagens te parkeren. Het betrokken perceel ligt aan de zuidkant van de Leuvenstraat. Er staat een vrijstaande eengezinswoning op, bestaande uit één bouwlaag en een woonlaag onder het hellend dak. De zijtuin links is ter hoogte van de bouwlijn ca. 17 m breed. Naast de woning versmalt de zijtuin door de min of meer driehoekige vorm van het perceel. De aanpalende woning links is een oudere woning met aanbouw tegen de rooilijn. Achteraan grenst de tuin aan een onbebouwd stuk grond. Rechts staat eveneens een vrijstaande woning. Aan de overkant van de straat staan twee gerenoveerde gekoppelde woningen, ingeplant tegen de rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft een bijstelling van de verkavelingsvergunning. De perceelsconfiguratie wordt gewijzigd door de toevoeging van een strook grond van 2a34ca van een achterliggende tuinzone om ze bij kavel 1 in een bestaande verkaveling te voegen. De bouwdiepte wordt verhoogd tot 12,00 m. Er wordt een uitbreiding in de breedte voorzien van 5,60 m met een volwaardige tweede bouwlaag. De afstand tot de linker perceelsgrens zal plaatselijk slechts ca. 3 m bedragen. Op het plan is een tuinhuis getekend met een oppervlakte van ca. 9,40 m² op een afstand van ca. 1 m van de zijdelingse perceelsgrens.

Volgens de bijgevoegde ontwerpplannen wordt de uitbreiding van de woning op de gelijkvloerse verdieping benut als een beperkte handelsruimte met een overdekte inkomzone. Verder komt er ruimte voor opslag en bereiding. De verdieping wordt ingericht met twee bijkomende slaapkamers en een badkamer.

5. Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Historiek	Omschrijving
CBS 24 juli 2017	Verlening van een vergunning voor het wijzigen van een verkaveling

Deputatie 2017-0327 30 november 2017	Weigering van een vergunning voor het wijzigen van een verkaveling
--	--

6. Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift ontvangen. De inhoud betreft voornamelijk de verkeerssituatie in de Leuvenstraat, de parkeerproblematiek en de schending van de parkeerverordening. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft dit bezwaarschrift behandeld en weerlegd.

7. Adviezen

De volgende adviezen werden gevraagd en/of verleend:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
Gemeente Herent	/	

8. Horen

Er werd niet gevraagd om gehoord te worden.

9. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 8 november 2018 met kenmerk: 2018-0509-BGP-OND-01-Voorstel dienst.

(...)

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

Besluit

1. Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep van Sam Voet, advocaat, Groenstraat 56, 3190 Boortmeerbeek namens Johan Bracké, Leuvenstraat 10, 3020 Herent, derde tegen de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Herent van 2 juli 2018;
 2. De aanvraag inzake het bijstellen van een vergunde verkaveling, gelegen Leuvenstraat 11, 3020 Herent, kadastraal bekend: afdeling 5, sectie E, 0015/00K000 te vergunnen met volgende voorwaarden:
 - de gecoördineerde stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) zijn van toepassing voor kavel 1;
 - uitgezonderd de vermelde wijzigingen blijven alle oorspronkelijk goedgekeurde algemene en bijzondere stedenbouwkundige voorschriften behouden;
- ...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering niet. 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.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft de hoogdringendheid als volgt in haar verzoekschrift:

“ ...

In casu is aan de urgentievereiste voldaan. Immers moet voorkomen worden dat de heer Vermaelen via een navolgende omgevingsvergunningsaanvraag een aanvang neemt met de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing, omwille van de risico's van dit dossier op de plaatselijke mobiliteit en leefkwaliteit van de omgeving. Een annulatieprocedure kan mogelijks te laat komen om dit risico en de nadelen voor de verzoekende partij te voorkomen en dus is een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verantwoord.

De thans bestreden verkavelingsvergunning vormt de rechtsgrond van toekomstige aanvragen. Indien de verkavelingsvergunning (bijstelling) niet zou worden geschorst, maar later zou worden vernietigd, dan zal ook de rechtsgrond van de latere omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen verdwijnen. De heer Vermaelen zal niet wachten tot het uitvoeren van de vergunningen, hetgeen aanleiding geeft tot voldongen feiten maar ook tot grote rechtsonzekerheid.

De onwettig uitvoering van de bijgestelde verkavelingsvoorschriften, met alle negatieve impact op de omgeving, kan worden vermeden door de bestreden beslissing te schorsen.

Er zijn precedentes in de rechtspraak van Uw Raad, waar dergelijke preventieve aanpak wordt gehonoreerd, zelfs indien de werken nog geen aanvang hebben genomen. (...)

Ongeacht het feit dat het geciteerde arrest betrekking had op waterproblematiek en de hinder en nadelen die daaruit voortvloeien, dringt een analoge redenering zich op, omwille van de volgende redenen:

- *Verzoekende partij zal door de afgifte van de verkavelingswijziging in zijn rustig woongenot worden gestoord. De vergunning voorziet immers, naast de samenvoeging van percelen en de vergroting van de bebouwbare oppervlakte, de mogelijkheid tot het uitbaten van een commerciële activiteit tot maar liefst 100 m² op de percelen van de aanvragers, die te kennen hebben gegeven om er een ijsfabricageplaats van te maken en een ijssalon te zullen uitbaten.*
- *De verkavelingswijziging gaat bovendien zeer ver, daar wordt bepaald dat alle mogelijk complementaire functies kunnen worden toegelaten zoals kantoor, café, restaurant, bedrijvigheid, ... quasi zonder beperking van de functie. Dit kan een zeer zware impact hebben op de woonfunctie in de verkaveling en op de gehele straat, doordat dit de poort open zet voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die belastende activiteiten mogelijk maken.*

- *Deze activiteiten zullen bijzonder storend zijn omdat zij typisch veel cliënteel aantrekken, hetgeen op de specifieke plaats van de aanvraag bijzonder veel hinder zal veroorzaken, de activiteit is immers typisch hoog-dynamisch. Immers, de percelen van de aanvraag zijn gelegen in een vrij smalle straat (Leuvenstraat) waar er op heden al een enorm parkeerprobleem is (zie foto's verder in het beroepschrift). Beroepende partij vreest, naast de grote parkeerhinder die de vergunning met zich mee zal brengen, ook ernstig te zullen worden gestoord in zijn woongenot, omdat de bezoekers van het ijssalon (of andere functie die er zou worden toegelaten door de verkavelingswijziging) veel geluidshinder tot laat in de avond en weekends zullen veroorzaken.*
- *De beoogde activiteit is typisch een activiteit die in de vakantieperiodes en weekends populair is, juist op het moment dat de beroepende partij als bewoner wenst te genieten van het weekend in alle rust.*
- *Bovendien zullen er leveringen moeten gebeuren voor de productie van het ijs, dat ter plaatse zou worden gemaakt, waardoor er draaiende vrachtwagens zullen worden gelost vlak voor de neus van de beroepende partij; immers, door het gebrek aan parkeerplaatsen op het perceel van de aanvrager zullen de vrachtwagens op straat moeten halt houden en wordt de Leuvenstraat volledig geblokkeerd. Dit leidt tot onaanvaardbare parkeerhinder, geluidshinder door draaiende vrachtwagens, geurhinder en pollutie met fijn stof door de uitlaatgassen. Dit is hinder waarvan de beroepende partij bespaard zou blijven wanneer de vergunning zou worden vernietigd.*
- *Samengevat is het duidelijk dat de woonkwaliteit van beroepende partij steeds verder en steeds sterker zal worden aangetast door de vergunning die een onaanvaardbare functie/activiteit mogelijk maakt op een plaats die daar hélemaal niet voor geschikt is, terwijl dergelijke activiteit eerder daar verboden was.*

De verzoekende partij kan het resultaat van de vernietigingsprocedure niet afwachten. Deze loopt het risico om geconfronteerd te worden met enorme schade ten gevolge van elk begin van de tenuitvoerlegging van de vergunning die geen garanties biedt dat de geschetste nadelen en risico's zullen worden voorkomen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

...

Het verzoek tot vernietiging met verzoek tot schorsing ingediend door verzoekende partij is eerder gericht tegen het feit dat op de betrokken kavel de mogelijkheid zou bestaan om complementaire commerciële functies uit te baten dan tegen de betrokken aanvraag tot bijstelling van een vergunde verkaveling.

Vooraleer evenwel zou kunnen worden gestart met een uitbating van een dergelijke functie, zal eerst nog een omgevingsvergunning dienen te worden ingediend voor het (ver)bouwproject dat op de betrokken kavel zou worden uitgevoerd.

De procedure van hoogdringendheid ontwricht het normale procedureverloop en kan dan ook slechts bij uitzondering worden toegepast.

Verzoekende partij laat na aantoonbare gegevens bij te brengen waaruit blijkt dat hij inderdaad dient te vrezen dat de werken op korte termijn zullen worden aangevat. Evenmin toont hij aan dat de door hem vaag geformuleerde nadelen niet zullen kunnen worden voorkomen door de gewone vernietigingsprocedure.

...

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.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij onder voorwaarden een vergunning voor het bijstellen van een verkaveling. De bestreden beslissing omvat geen vergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen.

De verzoekende partij betoogt in haar verzoekschrift dat moet vermeden worden dat de aanvrager *“...via een navolgende omgevingsvergunningsaanvraag een aanvang neemt met de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing”* en lijkt aldus te erkennen dat de nadelige gevolgen die zij inroept, zijnde mobiliteitshinder en een vermindering van haar woongenot, zich pas zullen realiseren als een latere omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verleend wordt.

De nadelige gevolgen worden dus niet rechtstreeks veroorzaakt door de bestreden beslissing, die enkel de bijstelling van een verkaveling tot voorwerp heeft. Daarbij maakt de verzoekende partij ook niet aannemelijk dat de behandeling van de vordering tot vernietiging te laat zal komen om de ingeroepen nadelen te voorkomen.

De verzoekende partij stelt louter dat zij met enorme schade geconfronteerd zal worden ten gevolge van elk begin van de tenuitvoerlegging van “de vergunning”, maar zij blijft vaag en erkent, zoals hoger al aangegeven, dat de vergunninghouders nog een latere omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moeten aanvragen. Uit het dossier blijkt niet dat de aanvragers al een dergelijke vergunning zouden aangevraagd hebben, noch voert de verzoekende partij dit aan.

3.

Hoewel de Raad samen met de verzoekende partij vaststelt dat de bijstelling van de verkavelingsvergunning – al dan niet met het oog op de uitbating van een ijssalon – in een ruime uitbreiding voorziet, is niet voldaan aan de vereiste hoogdringendheid die een schorsing van de bestreden beslissing zou rechtvaardigen. Bovendien kan de verzoekende partij steeds een vordering tot schorsing instellen bij de Raad tegen de omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen die de eigenlijke verbouwingen voor het ijssalon zou toestaan, als zij dat opportuun acht.

Ter zitting merkt de verzoekende partij nog op dat er deze zomer een pop-upzaak (ijssalon) zal worden uitgebaat door de aanvrager van de bestreden beslissing. Los van de vraag of hiervoor ook niet de nodige vergunningen moeten verkregen worden, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij het causaal verband tussen de nadelige gevolgen van het uitbaten van de pop-upgelegenheid en de schorsing van de huidige bestreden beslissing niet aantoont.

4.

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

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, 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 7 mei 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER