

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. S/2010/0017 van 20 april 2010
in de zaak 2010/0152/SA/2/0132

In zake:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer Alex VANRIE, bestuurssecretaris

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

[REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wannes THYSSEN loco advocaat Pieter- Jan DEFOORT
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering ingesteld bij aangetekende brief van 18 januari 2010 strekt tot de vernietiging en de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 17 december 2009 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen waarbij het door de [REDACTED] ingesteld administratief beroep tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke van 17 juni 2008 wordt ingewilligd en dienvolgens de stedenbouwkundige vergunning verleend wordt tot het verkavelen van grond, gelegen te 8430 Middelkerke, [REDACTED]; gekend ten kadaster onder [REDACTED]. De vergunning wordt onder de volgende voorwaarden verleend:

1. de maximale bouwdiepte wordt beperkt tot 12 meter,
2. de constructies in de achtertuinstrook worden beperkt tot maximaal 10 m², een kroonlijsthoogte tot 2,50 meter, een nokhoogte tot 3 meter en dienen opgericht op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen,
3. per kavel dient minstens 1 autostandplaats voorzien.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 april 2010, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen, vertegenwoordigd door [REDACTED], de heer Alex VAN RIE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Wannes THYSSEN loco advocaat Pieter-Jan DEFOORT die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

[REDACTED] vraagt met een op 18 februari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 23 maart 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Met betrekking tot de voorliggende verkaveling werden door de tussenkomende partij reeds in het verleden verschillende aanvragen tot verkaveling ingediend die ofwel geleid hebben tot een intrekking van de aanvraag, dan wel tot een weigering van de aanvraag.

Met een ontvangstbewijs van 1 september 2005 werd een nieuwe aanvraag tot verkaveling ingediend.

De gronden zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgesteld gewestplan Oostende-Middenkust gelegen in een woongebied.

De gronden zijn tevens gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg SLUISWIJK, goedgekeurd bij het koninklijk besluit van 28 juni 1983.

De voorziene verkaveling is het laatste gedeelte van de woonzone ten zuidoosten van de kern van Middelkerke en bevindt zich in de onmiddellijke omgeving van de kerk en het stadhuis.

Het betreft een verkaveling van 94 loten over een totale oppervlakte van 36.791 m² met de aanleg van een nieuw wegstelsel dat op één punt aansluit op de [REDACTED] straat. In de verkaveling

worden loten voorzien voor gesloten en halfopen bebouwing en een aantal loten worden voorzien voor sociale woningbouw.

De gemeente gaf omtrent het ingediend dossier een gunstig preadvies op 10 juli 2007.

De gemachtigde ambtenaar verleende op 8 oktober 2007 een ongunstig advies, onder meer onder volgende motivering:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het betreft het verkavelen van gronden gelegen in de geëigende zone volgens het BPA en het gewestplan.

Overwegende dat de ontsluiting van een dergelijk aantal loten door middel van één weg ontoereikend is; dat dit een onverantwoorde toename van de verkeersdruk betekent voor de bestaande woningen langs de [REDACTED] straat; een dergelijke oppervlakte in combinatie met de grote dichtheid van loten dient beter ontsloten te worden.

Overwegende dat het argument m.b.t. kwalitatieve eisen van een sociale woonwijk gesteld in ons advies van 11.09.2002 door voorliggend plan niet ontkracht worden; Niettegenstaande de centrale groenzone werd uitgebreid is deze nog steeds ontoereikend, daarenboven kan de verplichte bouwvrije onderhoudsstrook van 5,00 m palend aan de waterlopen moeilijk bestempeld worden als kwalitatieve groenzone; Overwegende dat de kavels klein zijn; dat gelet op het aanpalende agrarisch/open ruimtegebied het aangewezen is de woondichtheid te beperken als overgang naar de open ruimte; Overwegende dat er geen variatie is in woontypologieën;

Overwegende dat het probleem van de waterzieke gronden wordt opgelost door een bergingsbekken; dat dit bergingsbekken in functie is van de nieuwe verkaveling en de geplande randparking die echter geen deel uitmaakt van voorliggende aanvraag; dat dit bekken wordt voorzien in agrarisch gebied;

....

Overwegende dat een bergingsbekken in functie van residentiële woningen en een randparking in strijd is met de vigerende gewestplanbestemming; dat het aansnijden van waterzieke gronden en een bijkomende belasting van de lokale waterhuishouding aanleiding kan vormen tot het hypothekeren of in beslag nemen van landbouwgronden; dat dergelijke problemen dienen opgelost te worden binnen de eigen zone; dat voor een bergingsbekken in functie van een privé-verkaveling de lasten niet kunnen gelegd worden in het landbouwgebied; dat dit tevens bevestigd wordt in het advies van duurzame landbouwontwikkeling.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, noch met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...”

Op basis van dit negatief advies weigerde het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke op 17 juni 2008 de gevraagde verkavelingsvergunning.

Tegen dit weigeringsbesluit tekende de tussenkomende partij administratief beroep aan bij de deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

Het bestreden besluit willigde op 17 december 2009 het ingesteld beroep in en dit onder meer op grond van volgende overwegingen:

“ ...

Het grootste verschil met het verkavelingsplan van de vorige aanvraag (dd. 2002) is het wegvallen van 2 loten ten voordelen van een grotere groenere zone en het voorzien van het bufferbekken aan de overzijde van het Graningate Geleed. Een gedeelte van de groenzone is bijkomend voorzien ten koste van 2 loten. Het bufferbekken neemt een oppervlakte in die ongeveer even groot is als die van de verkaveling.

De verkaveling is volgens het gewestplan gelegen in woonzone. De aanvraag is gelegen binnen het vereenvoudigde BPA Sluiswijk (MB 28.06.1983). Dit BPA legt enkel een begrenzing vast en een bestemming, met name: zone voor gegroepeerde bouw van volkswoningen of kleine landeigendommen. De voorgestelde verkaveling is verenigbaar met het bestemmingsvoorschrift. Gezien het plan geen uitgebreide voorschriften bevat moet nog nagegaan worden of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

Het bufferbekken is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied.

De beroeper stelt dat het bekken dienstig blijft voor de landbouw en ook de gemeente is deze mening toegedaan. Het bekken zal ingezaaid worden met gras en kan dienen als graasweide voor het vee gezien het bekken slechts in uitzonderlijke weersomstandigheden kan overstromen omdat er nieuwe pompen werden geplaatst in Nieuwpoort. Het bekken doet ook dienst om de naastliggende landbouwgronden droog te houden.

Het advies van departement Landbouw en Visserij, opgemaakt eind 2006, was ongunstig en stelde dat er geen enkele inspanning gedaan wordt om de wateroverlast op te lossen in de woonzone. Er wordt maximaal verkaveld en de problemen worden verhaald op de naastliggende landbouwzone. In het advies wordt gesteld dat een bestemmingswijziging via een RUP of een BPA aangewezen is. Ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de problemen met de waterhuishouding moeten opgelost worden binnen de eigen zone en dat voor een bergingsbekken in functie van een verkaveling de lasten niet kunnen gelegd worden in het landbouwgebied.

Lopende de procedure werd een decreetswijziging doorgevoerd en werden de standaardtypebepalingen, vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse regering dd. 11 april 2008 tot vaststelling van nadere gegevens met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, door de decreetgever decretaal verankerd in artikel 4.4.9 van de Codex. De standaardtypebepaling voor de landbouw stelt onder meer:

“Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten”.

Het volstaat nu dan ook dat een werk nuttig is voor de landbouw om zone-eigen te zijn. Het nut voor het betrokken landbouwbedrijf wordt voldoende aangetoond: uit de

verkoopsovereenkomst blijkt duidelijk dat het gebruik van het bufferbekken verzekerd is tot het einde van de landbouwexploitatie.

Het overstromingsbekken heeft aldus niet alleen nut ten aanzien van de te verkavelen gronden. Tevens voor de ingenomen en omliggende landbouwgronden, bewijst het bekken z'n nut, en met uitbreiding zelfs voor alle afwaarts gelegen gronden langsheen het Geleed.

....

Lopende de procedure werd de waterproblematiek aanvullend onderzocht door een studiebureau. Uit de onderzoeken kan besloten worden dat het bufferbekken mogelijke waterhinder kan ondervangen.

In het verleden werden er meerdere malen vaststellingen gedaan van wateroverlast in het betrokken gebied en meer bepaald in de Veldstraat waar op 31 december 2002 enkele woningen overstroomden.

....

Op aandringen van de gemeente en de provincie werden intussen door de Vlaamse Overheid noodpompen geïnstalleerd die sinds december 2007 functioneel zijn en met een afvoerdebiet van 2 x 1000l/s kunnen zorgen voor veel veiliger waterpeilen in het betrokken gebied zodat mag gesteld worden dat de vroegere overstromingsproblemen van bedoelde omgeving zeker zijn opgelost.

....

In alle redelijkheid dient dan ook geconcludeerd dat de waterproblematiek volledig ondervangen is en dat er in de toekomst geen problemen meer te verwachten zijn. Het overstromingsbekken heeft niet alleen nut ten aanzien van de te verkavelen gronden maar zoals hoger gesteld tevens voor de ingenomen en omliggende landbouwgronden, en met uitbreiding zelfs voor alle afwaarts gelegen gronden langsheen het Geleed.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze verkaveling is gelegen in een stuk woongebied dat nog niet aangesneden is en aansluit bij de kern van Middelkerke. Het is dan ook een goed initiatief om op deze plaats over te gaan tot verkavelen. Deze verkaveling sluit aan bij andere woonwijken in de buurt.

De oppervlakte van de loten is klein. Gezien het om een zone gaat waar volkshuisvesting is voorzien volgens het BPA is het aanvaardbaar dat niet gewerkt wordt met grondoppervlaktes zoals voor villabouw. Toch moet er voldoende woonkwaliteit gegarandeerd worden. Voor de kleine percelen is er enkel een voortuinstrook van 5 m en een achtertuintrook van 5 m. Dit heeft tot gevolg dat de achtergevels van tegenover elkaar liggende woningen binnen een bouwblok eveneens dicht bij elkaar komen te liggen. De vraag is in hoeveel gevallen er nog ruimte over zal zijn voor een streepje groen. Als afsluiting mag ter hoogte van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens een wand opgetrokken worden tot 3 m achter de toegelaten bouwdiepte. In het beste geval zal er ter hoogte van de achterperceelsgrens en deels langs de zijperceelsgrenzen een haag geplaatst worden.

De maximale bouwdiepte dient dan ook beperkt te worden tot 12 m zodat voldoende ruimte overblijft voor een kwalitatieve tuin.

Op deze manier zal geen privacy-probleem ontstaan aangezien de afstand van de tegenover elkaar liggende achtergevels minstens 16 m bedraagt, wat een normale afstand is binnen een inbreidingsgerichte verkaveling.

In de achtertuin mag een bijgebouw opgericht worden en kan verharding aangelegd worden. De mogelijkheden gaan echter verder dan de constructies die vrijgesteld zijn vergunning in het Vrijstellingsbesluit van 14 april 2000, zonder dat daarvoor een aanwijsbare reden is, gelet op de bescheiden grootte van de kavels. Een voorwaarde dient dan ook opgelegd die de constructies beperkt tot 10 m², een kroonlijsthoogte tot 2,5 m, een nokhoogte tot 3 m en op te richten op minstens 1 m van de perceelsgrenzen.

...

Door de gemeente werden verkeerstellingen uitgevoerd om aan te tonen dat de te verwachten bijkomende voertuigbewegingen geen noemenswaardige invloed zullen hebben op de mobiliteit in de buurt. Uit de resultaten moet blijken dat de aanleg van de verkaveling niet zal leiden tot overlast voor de omliggende woonwijken.

....

Het advies van de gemachtigde ambtenaar houdt geen rekening met dit cijfermateriaal en de bezwaren hierover blijken in het licht van de cijfers ongegrond te zijn.

...

De verkavelingsvoorschriften leggen geen verplichting tot het voorzien van een garage of autostandplaats op. In het ontwerp van de woningen moet dus niet per sé een garage voorzien worden of zou deze na verloop van tijd kunnen omgevormd worden tot een bijkomende woonruimte. De verplichting dient dan ook opgelegd om minstens 1 autostandplaats op te nemen in de verkavelingsvoorschriften, om zo het openbare domein te ontlasten van vermijdbare parkeerdruk.

In alle redelijkheid dient dan ook gesteld dat de aanvraag mits het opleggen van genoemde voorwaarden in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid van de vordering *ratione temporis*

Het bestreden besluit dateert van 17 december 2009.

Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt niet wanneer de bestreden beslissing werd aangeplakt. Wel staat vast dat de verwerende partij de bestreden beslissing aan het college van burgemeester en schepenen heeft overgemaakt bij aangetekend schrijven van 21 december 2009.

Hiermee rekening houdende dient vastgesteld te worden dat de verzoekende partijen tijdig, dit is middels een aangetekend schrijven van 18 januari 2009, hun beroep bij de Raad hebben ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van artikel 4.8.13 VCRO en artikel 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet afgeleid worden dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

Ter zitting van 13 april 2010 verklaarde de raadsman van de tussenkomende partij dat de bestreden vergunning voorlopig niet zou worden uitgevoerd en dit tot wanneer de Raad zou geoordeeld hebben over de vordering tot vernietiging van de bestreden vergunning. Als reactie hierop liet de verzoekende partij weten dat zij in dat geval niet aandrang op een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning.

De raadsman legde terzake een schriftelijke verklaring voor die door de vertegenwoordiger van de verzoekende partijen voor akkoord was ondertekend. Deze verklaring van 13 april 2010 luidt als volgt:

“ ...

Hierbij verklaart de tussenkomende partij niet te zullen starten met de uitvoering van de verkavelingsvergunning zolang Uw Raad niet heeft beslist over de annulatievordering van de verzoekende partijen.

OM DEZE REDENEN

BEHAGE HET DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

De behandeling van de vordering tot schorsing onbepaald uit te stellen.

... ”

Een schorsing van de tenuitvoerlegging kan enkel bevolen worden indien die schorsing op de een of andere manier voor de verzoekende partij nog een nuttig effect kan hebben.

Nu de tussenkomende partij, zijnde de begunstigde van de bestreden beslissing, zich ertoe verbindt de bestreden beslissing niet uit te voeren en dit tot aan de uitspraak omtrent de vordering tot vernietiging, heeft de gevorderde schorsing op dit moment voor de verzoekende partij geen nut meer aangezien de bestreden beslissing in die periode geen nadeel aan de verzoekende partij kan berokkenen.

Het komt de Raad voor dat in deze omstandigheden de zaak onbepaald dient te worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de bestreden beslissing zou overgaan, kan de Raad door de verzoekende partij op gelijk welk ogenblik opnieuw gevat worden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 april 2010, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS