

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0269 van 28 mei 2013
in de zaak 2010/0180/A/2/0159

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen :*

1. **de NV** XXXXXXXXXX
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter- Jan DEFOORT
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

2. de **gemeente MIDDELKERKE**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Geert AMPE
kantoor houdende te 8400 Oostende, Kerkstraat 8, bus1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 januari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 17 december 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke van 17 juni 2008 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij de vergunning verleend voor het verkavelen in 94 loten met wegenis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 mei 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Pieter-Jan DEFOORT die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Geert AMPE die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

1.

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 18 februari 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 23 maart 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden werd neergelegd.

2.

De gemeente MIDDELKERKE, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, verzoekt met een aangetekende brief van 1 maart 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 23 maart 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden werd neergelegd.

IV. FEITEN

Met betrekking tot de voorliggende verkaveling werden door de eerste 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.

Op 1 september 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke opnieuw een aanvraag in voor een vergunning voor *“het verkavelen van het perceel in 94 loten met wegenis”*.

Hoewel in de aanvraag zo niet omschreven wordt, blijkt uit het dossier dat naast het te verkavelen terrein, een overstromingsbekken zal worden aangelegd.

De percelen waarop de verkaveling wordt voorzien zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oostende-Middenkust’ gelegen in woongebied.

Deze percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 28 juni 1983 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Sluiswijk’, meer bijzonder in een zone voor gegroepeerde bouw van volkswoningen of kleine landeigendommen. De percelen niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De percelen waarop de aanleg van een overstromingsbekken wordt voorzien, zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oostende-Middenkust’ gelegen in agrarisch gebied.

De Groote West-Polder verleent op 11 oktober 2005 een voorwaardelijk gunstig advies.

De dienst Waterlopen van de provincie West-Vlaanderen verleent op 31 oktober 2005 een gunstig advies.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, verleent op 21 november 2006 een voorwaardelijk gunstig advies.

De Vlaamse Milieumaatschappij verleent op 15 december 2006 een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 10 juli 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke een gunstig preadvies.

De verzoekende partij verleent op datum van 8 oktober 2007 een ongunstig advies met de volgende overweging:

“
...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag voorziet de verkaveling van gronden met een oppervlakte van 3.68 ha gelegen in woongebied en in het B.P.A. Sluiswijk (art. 15DRO). De betreffende gronden worden ten noorden begrensd door ene bestaande verkaveling, in het zuiden door de [REDACTED] geleed en in het oosten door de [REDACTED].

De verkaveling met wegenis voorziet 94 kabels met een gemiddelde oppervlakte van 250-300m². De kavels worden ingericht voor gesloten-halfgesloten en halfopen woningbouw.

De nieuwe gronden zijn bereikbaar langs één bestaande toegangsweg de [REDACTED].

Gelet op het feit dat het hier waterzieke gronden betreft gelegen in een ROG (recent overstroomd gebied) en in een risicozone voor overstromingen wordt ten zuiden van de [REDACTED] geleed een gecontroleerd bergingsbekken aangelegd met een oppervlakte van 3.35ha ter compensatie van het verlies aan overstromingsvolume door ophoging. Ook het verlies aan overstromingsvolume door de aanleg van een randparking deel geen deel uitmaakt van voorliggende aanvraag wordt door dit bekken gecompenseerd.

Dit bekken wordt aangelegd in agrarisch gebied.

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]; 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

...

Gelet op het bindend ongunstige advies van de verzoekende partij weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke op 19 juni 2008 de verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij.

De eerste tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 1 juli 2008 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In een ongedateerde toegevoegde nota adviseert de dienst vergunningen om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren met de volgende overweging:

“ ...

a. Juridische grondslag en beoordeling

...

*Het **bufferbekken** is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied. Het aanleggen van een bufferbekken in agrarisch gebied is echter niet verenigbaar met de bestemming volgens het gewestplan als dit niet dienstig is voor de landbouw. Om het waterprobleem in het woongebied op te lossen worden oplossing bedacht die in een andere bestemmingszone gelegen zijn. Om dergelijke grote ingrepen (de oppervlakte van het bufferbekken is net iets kleiner dan die van de verkaveling) te kunnen uitvoeren moet eerst een plan opgemaakt worden die de aanleg van het bekken mogelijk maakt.*

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 uitzonderlijk zal overstroomd omdat er nieuwe pompen werden geplaatst in Nieuwpoort. Het bekken doet ook dienst om de naastliggende landbouwgronden droog te houden. Het plaatsen van de nieuwe pompen zou gebeurd zijn eind 2006.

Het advies van het 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 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. In het beroepschrift wordt gesteld dat uit nieuwe besprekingen met de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar blijkt dat deze van mening is dat als de landbouwfunctie mogelijk blijft het waterbekken aanvaardbaar is.

De vraag blijft of het aanvaardbaar is om het bekken dat dienstig is voor de verkaveling en als nevenbestemming mogelijk nog dienstig is voor de landbouw, zomaar toe te laten in agrarisch gebied. De hoofdbestemming blijft de bescherming tegen wateroverlast en staat niet in teken van de landbouw. Het is beter dit waterprobleem planologisch op te lossen.

...

De watertoets...

Een groot deel van het terrein ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied. Enkel als er een gepaste oplossing gevonden wordt voor dit probleem kan overwogen worden om het

terrein te verkavelen. Na onderhandelingen werd beslist om een bufferbekken te voorzien en eveneens als verkavelingvoorschrift op te leggen dat bij elke woning een hemelwaterput moet voorzien worden van 5000 liter. Daarnaast zouden er ook eind 2006 krachtiger pompen geplaatst zijn in Nieuwpoort waardoor er minder kans ontstaat op overstroming.

Naar aanleiding van de nieuwe aanvraag werd advies gevraagd aan de groote West-Polder, de dienst Waterlopen van de provincie en afdeling Water van de VMM. Alle adviezen waren voorwaardelijk gunstig. Deze voorwaarden betreffen onder meer de uitvoeringswijze van de oevers en dergelijke.

Toch kunnen, zoals hierboven reeds aangehaald, vragen gesteld worden bij het voorzien van een oplossing in agrarisch gebied voor een probleem dat zich voordoet in woongebied. Het bufferbekken lijkt ene goede oplossing waar ook de gemeente achter staat. Het is daarom aangewezen om dit planologisch op te lossen en hiervoor een RUP op te maken.

b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

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 5m en een achtertuintrook van 5m. Dit heeft tot gevolg dat de achtergevels van tegenover elkaar liggende woningen binnen een bouwblok eveneens dicht bij elkaar komen te liggen. In de achtertuintrook mag dan ook nog eens een bijgebouw opgericht worden en kan verharding aangelegd worden. 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 3m achter de toegelaten bouwdiepte. In het beste geval zal ter hoogte van de achterperceelsgrens en deels langs de zijperceelsgrenzen een haag geplaatst worden. De vraag kan gesteld worden of het niet beter zou zijn om de bouwdieptes op het gelijkvloers iets meer in te perken zodat een kwalitatieve tuin overblijft.

...

De gemeenschappelijke **groenvoorzieiningen** bevinden zich langs de randen van het terrein. Enerzijds is er een park aan de noordzijde en anderzijds is er de groene berm langs de grachten. Het groen wordt te weinig binnengebracht in de verkaveling. Door het groen binnen te brengen in de bouwblokken zou dit nog meer als een verlengstuk van de eigen tuin aanzien kunnen worden. In het beroepschrift en in de argumentatie van de gemeente wordt benadrukt dat de groenbermen langs het water ook als kwalitatief groen moeten aanzien worden en er een verbinding is voorzien met de wegen uit de verkaveling. Toch zal de relatie met de wijk beperkt zijn omdat de berm lager gelegen is.

Omdat het om een zone voor volkshuisvesting gaat en de perceelsoppervlaktes tegenwoordig sowieso kleiner zijn dan vroeger, is het aanvaardbaar dat gestreefd wordt naar optimalisatie. Deze maximalisatie mag echter niet ten koste gaan van kwaliteit. De verkaveling voorziet quasi overal dezelfde typologie, namelijk kleine fragmenten rijbebouwing bestaande uit 2 tot 4 woningen. Enkel naar de naastliggende verkaveling met open bebouwing toe werd een verschil in bouwhoogte voorzien. Het woningaanbod is zeer weinig gedifferentieerd en vooral ingegeven door een maximalisatie van het aantal loten.

De verkaveling grens aan 2 kanten aan open, agrarisch gebied. In het beroepschrift wordt benadrukt dat er 14 openingen zijn naar de achterliggende open ruimte. Op de 11

doorzichten vanuit de vrije zijstroken tussen de woningen moet echter niet veel gerekend worden aangezien de meeste mensen zullen opteren om hun lot af te sluiten met een haag achteraan en eventueel opzij. Enkel ter hoogte van de doodlopende wegen is er blijvend doorzicht naar het agrarisch gebied. Het ontwerp had nog veel meer kunnen betrokken worden op de bredere omgeving als bijvoorbeeld het park/ de groenzone op een andere plaats gesitueerd wordt in de verkaveling en aansluit op agrarisch gebied. Op die manier zou een veel sterkere relatie kunnen ontstaan met de open ruimte.

..

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. Hierbij werd het aantal verkeersbewegingen geteld bij het in- en uitrijden van de wijk ter hoogte van de [REDACTED]. Het bijkomende aantal doorkruisingen van de wijk vanuit de verkaveling zou beperkt zijn maar de voertuigen moeten alle via het kleine zijstraatje passeren zodat dit straatje toch wel wat drukker zal worden dan vroeger. De verkeersproblematiek reikt verder dan het aantal bijkomende voertuigbewegingen.

De verkavelingsvoorschriften leggen immers 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. Dit kan aanleiding geven tot parkeren op het openbaar domein, bijvoorbeeld op de grasstroken die voorzien zijn langs de openbare weg en ook dienst moeten doen als voetpad. Het is dan ook aangewezen om de verplichting tot het voorzien van 1 autostandplaats op te nemen in de verkavelingsvoorschriften. In de verkavelingsvoorschriften worden 15 parkeerplaatsen voorzien langs weg D en 7 ter hoogte van het parkje. Gezien heel wat gezinnen beschikken over 2 auto's en er kan verwacht worden dat er ook bezoekers zullen willen parkeren in de nieuwe verkaveling, is het aantal parkeerplaatsen op openbaar domein onvoldoende. Het zou dan ook beter zijn om gegroepeerde parkeerzones te voorzien verspreid in het ontwerp. Ook de naastliggende wijken hebben geen overschot aan parkeermogelijkheden. De parkeerproblematiek kan niet zomaar afgewenteld worden op de omgeving. In het huidige ontwerp is te weinig rekening gehouden met de parkeerproblematiek.

Besluitend kan gesteld worden dat het ontwerp niet fundamenteel aangepast werd (behalve voor wat betreft de waterproblematiek die op andermans terrein werd opgelost) na de weigering door zowel de gemachtigde ambtenaar en de deputatie.

c. Conclusie en voorstel

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in het zuidoosten van de kern van Middelkerke. Het sluit aan op reeds gerealiseerde verkavelingen. Er worden 94 kavels voorzien voor woningen. Omdat het terrein gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied is er gezocht naar een oplossing voor de waterproblematiek. Er wordt voorgesteld om een bufferbekken te voorzien, dat bijna even groot is als de verkaveling, in het agrarische gebied dat ten zuiden van de verkaveling gelegen is. Gezien deze ingreep hoofdzakelijk ten dienste staat van de verkaveling is het eerder aangewezen om hier planologisch eerst een oplossing voor te vinden.

De oppervlakte van de loten is eerder klein. De woningaanbod is nauwelijks gedifferentieerd en vooral ingegeven door een maximalisatie van het aantal loten. Het aantal kavels verschilt niet noemenswaardig van de vorige aanvraag. Er werden slechts 2

kavels minder voorzien en dit ten voordele van een groter gemeenschappelijke groenzone.

De groenzone bevindt zich aan de rand van de verkaveling. Aan de zuid- en oostzijde grenst de verkaveling aan open, agrarisch gebied. Het is jammer dat de verkaveling niet meer gericht is op het landschap. Een centraal doorzicht naar het agrarisch gebied, eventueel vanuit een anders gepositioneerde groenzone zou de verkaveling meer integreren in zijn omgeving en kan ook een meerwaarde opleveren voor de bewoners die op eigen terrein vaak over bedroevend weinig ruimte beschikken voor groenaanleg.

De ontsluiting gebeurt via een ander straatje van de wijk en er worden weinig parkeerplaatsen voorzien op openbaar domein. Bovendien werd geen voorwaarde opgelegd dat er verplicht 1 autostandplaats moet voorzien worden per lot. De verkeersproblematiek werd onvoldoende bestudeerd.

Het feit dat een gedeelte van de verkaveling voorbehouden wordt voor sociale woningen is positief. Toch is er geen zekerheid of deze effectief zullen kunnen gerealiseerd worden, wat toch wel aangewezen is gezien de kleine loten.

De dienst stelt voor om het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te weigeren....”

Na de hoorzitting van 2 december 2008 beslist de verwerende partij op 17 december 2009 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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 [REDACTED]. 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.

Het nut van het bekken is aldus tweëerlei:

- Vervanging van het verloren gegane overstromingsvolume bij ontwikkeling van de verkaveling en bij aanleg van een eventuele randparking door de gemeente;*
- Het gecontroleerd laten overstromen van het bekken, waardoor het overstromingsvolume efficiënter gebruikt wordt dan op heden het geval is en, waarvan het nut algemeen van invloed is op de volledige werking van het Geleed, en ten gunste komt van de vertraagde overstroming van de aanliggende gronden.*

De functie van de ingenomen weilanden komt in geen geval in het gedrang.

Deze weilanden kunnen verder gebruikt worden zoals op heden het geval is, met dit verschil dat het deel van het kadastrale poerceel waarop het bekken wordt aangelegd iets frequenter onder water zal komen te staan gedurende een korte periode (zij het zeer beperkt), maar ook met dit verschil dat de rest van het kadastrale perceel (=deel van de omliggende weilanden zoals hoger vermeld) veel minder tot zelfs niet zal overstromen. De invloed op het totale kadastrale perceel is dus gunstig, daar een groot deel ervan veel meer gevrijwaard zal worden van overstroming (zie verder).

....

Een groot deel van het terrein ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied. Enkel als er een gepaste oplossing gevonden werd voor dit probleem kon overwogen worden om het terrein te verkavelen. Naderhand werd beslist om een bufferbekken te voorzien en eveneens als verkavelingsvoorschrift op te leggen dat bij elke woning een hemelwaterput moet voorzien worden van 5000 liter. Daarnaast zijn er ook eind 2006 krachtiger pompen geplaatst in Nieuwpoort waardoor er minder kans ontstaat op overstroming.

...

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 [REDACTED] 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 achtertuinstrook 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.

De gemeenschappelijke groenvoorzieningen bevinden zich langs de randen van het terrein. Enerzijds is er het park aan de noordzijde en anderzijds is er de groene berm langs de grachten.

...

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.

De heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] hebben tegen deze beslissing eveneens beroep ingesteld bij de Raad. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 2010/0152/SA/2/0132.

De Raad heeft de vordering van de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] met een arrest van 28 mei 2013 (nummer A/2013/0267) ontvankelijk en gegrond verklaard en de bestreden beslissing van 17 december 2009 vernietigd. Tegelijk werd aan de verwerende partij het bevel gegeven om binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de datum van de betekening van vermeld arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Met het aangehaalde arrest van 28 mei 2013 (nummer A/2013/0267) werd de bestreden beslissing van 17 december 2009 vernietigd, zodat de Raad tot de noodzakelijke vaststelling dient te komen dat de voorliggende vordering tot vernietiging geen voorwerp meer heeft.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk bij gebrek aan voorwerp.
2. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS