

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1348 van 19 juli 2016
in de zaak 1314/0498/A/2/0480

In zake: de heer **Peter DEMAREST**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS
kantoor houdende te 8860 Lendeledede, Langemuntlaan 1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 april 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 6 maart 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke van 4 november 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het ophogen van een laag gelegen weide met teelaarde.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8490 Stalhille (Jabbeke), Cathilleweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 0679A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft deels het originele en deels een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 31 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 21 mei 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke, aan de bvba Grondwerken Martens André, een stedenbouwkundige vergunning voor het ophogen van een perceel weiland met 1,60 meter. Uit de begeleidende nota blijkt dat de aanvrager toen niet kon beschikken over voldoende volwaardige teelaarde, waardoor de werken niet volledig werden uitgevoerd. Deze stedenbouwkundige vergunning is vervallen.

Op 12 april 2012 wordt er ten laste van de bvba Grondwerken Martens André een proces-verbaal opgesteld wegens het ophogen van het perceel zonder stedenbouwkundige vergunning. Op dezelfde datum wordt een bevel tot staking van de werken uitgevaardigd. De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigt de stillegging op 26 april 2012.

Op 9 mei 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de bvba Grondwerken Martens André bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verderzetten van de ophoging met teelaarde”.

Zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij hebben deze aanvraag geweigerd. De bvba Grondwerken Martens André heeft tegen de weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 13 december 2012 een vernietigingsberoep bij de Raad ingesteld. Met het arrest van 21 juni 2016 met nummer RvVb/A/1516/1272 heeft de Raad dit beroep verworpen.

2.

Op 25 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het ophogen met teelaarde van een LAAG gelegen weide”*.

De aanvraag betreft het ophogen van het perceel met 85 cm. Langsheen de perceelsgrenzen, met uitzondering kant Cathilleweg, wordt een strook van 10 meter vrij gehouden die niet wordt opgehoogd. Het reeds opgehoogde deel van het perceel, ingevolge de vergunning van 21 mei 2007, maakt ook geen deel uit van de aanvraag. De verzoekende partij is niet de eigenaar van het perceel, maar zal het perceel als landbouwer gebruiken om er weidedieren op te laten grazen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 augustus 2013 tot en met 3 september 2013, worden vier bezwaarschriften ingediend.

De Nieuwe Polder van Blankenberge brengt op 27 augustus 2013 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 3 september 2013 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

De aanvraag betreft het ophogen van een weideperceel, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanvrager baat een landbouwbedrijf uit en gebruikt het perceel in pacht van de eigenaar, André Martens. De aanvrager is door de eigenaar van het perceel gemachtigd de aanvraag met diens goedkeuring in te dienen.

Ophogingen in landbouwgebied dienen met de nodige omzichtigheid benaderd te worden. Enkel als de gevraagde ophoging kadert in een professionele landbouwwitbating kan deze overwogen worden. Bovendien dienen de ophogingen beperkt te zijn, zowel in hoogte als in oppervlakte. Enkel het wegwerken van lokale depressies is aanvaardbaar. De landbouwzone kan en mag geen uitweg zijn om problemen van grondoverschotten, die elders gecreëerd worden op te lossen.

Op 21 mei 2007 werd een vergunning aan de grondeigenaar verleend tot ophoging van 1,6 m van de weide onder de voorwaarde dat een vrije strook van 10 m zou worden gelaten langsheen de aanpalende onbevaarbare waterloop van 3d. categorie. Wegens een gebrek aan voldoende teelaarde werden de werken niet tijdig uitgevoerd en kwam de vergunning te vervallen. Op 9 mei 2012 werd een nieuwe gelijkaardige aanvraag ingediend door de grondeigenaar, rekening houdend met de voorwaarden van de verleende vergunning in 2007. Deze werd op 20 augustus 2012 geweigerd, na o.a. een ongunstig advies van afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling.

Concreet wenst de aanvrager in deze vraag het weideperceel zo goed als integraal op te hogen tot een hoogte van 85 cm. De aanvraag werd uitgevoerd door de grondgebruiker en landbouwer, Peter Demarest, en niet door de grondeigenaar, André Martens, tevens uitbater van het bedrijf 'Grond en kraanwerken Martens André BVBA'. De aanvrager wenst de ophoging van 85 cm uit te voeren over het ganse perceel van 1,28 ha, waarbij een strookzone aan de grenzen van het perceel met naastliggende percelen wordt vrijgehouden van 10 in.

Aangezien de aanvraag kan worden gezien als een integrale ophoging van het perceel en het dus duidelijk niet om een beperkte ophoging van lokale depressies gaat, kan afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling niet akkoord gaan met de aanvraag en wordt een ongunstig advies verleend.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke verleent op 16 september 2013 het volgende gunstig advies:

“ ...

Op 21 mei 2007 werd door het schepencollege vergunning verleend voor het ophogen van een perceel weiland met een gemiddelde ophoging van 1,6 meter. De vergunning werd afgeleverd onder uitdrukkelijke voorwaarde dat de werken dienen uitgevoerd te worden binnen de 2 jaar. Op 13 december 2012 werd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen in beroep de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verderzetten van de ophoging met teelaarde. Op 15 maart 2013 werd door de bvba André Martens een verzoekschrift tot vernietiging ingesteld voor de raad voor vergunningenbetwisting.

Voorliggend wordt opnieuw, nu door de pachter, voorgesteld om over te gaan tot het ophogen met een beperkte hoogte van 85 cm over het ganse perceel, met uitzondering van een 10-meterstrook op de rand. Hoewel dit negatief geadviseerd wordt door de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, lijkt het aangewezen om de continuïteit met betrekking tot het toestaan van vergunningen te bewaken.

Hier wordt minder aangevraagd dan hetgeen enkele jaren terug vergund werd, zodat het schepencollege ondanks de bezwaren gunstig advies wenst te verlenen.

Gelet op het gunstig advies van de Nieuwe Polder van Blankenberge.

Gelet op het uitblijven van een advies van het Agentschap voor Natuur en Bos.

Uit voorgaande kan besloten worden dat het ontwerp bestaanbaar is met de goede ruimtelijke ordening waarbij de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Het voorstel is stedenbouwkundig aanvaardbaar en is integreerbaar met het karakter en de aanleg van de onmiddellijke omgeving.

Om voormelde redenen wordt het dossier gunstig geadviseerd.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 21 oktober 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Ten opzichte van de vorige aanvragen zijn er in het dossier enkele wijzigingen vast te stellen.

De vorige aanvraag werd ingediend door de grondeigenaar, zijnde een uitbater van het bedrijf 'grond- en kraanwerken Martens A', waarbij de link naar een agrarische uitbating niet kon aangetoond worden. Dit wordt nu opgelost door nu de pachter van deze grond, zijnde de uitbater van een landbouwbedrijf, de aanvraag te laten doen via een volmacht van de grondeigenaar. De link is hierbij gelegd zodat het nu om een zoneëigen activiteit gaat. Dat er hier in de geuite bezwaarschriften bedenkingen bij zijn is begrijpelijk maar deze argumenten zijn niet van stedenbouwkundige aard. Let wel: het gevraagde mag in geen geval een oplossing zijn voor het wegwerken van grondoverschotten; er wordt ook geen informatie verschaft over de samenstelling van de aan te voeren grond.

In plaats van een ophoging van ca. 1.70m wordt dit nu teruggebracht tot ca. 0.85m met uitzondering van de reeds vergunde en uitgevoerde zone. Feit blijft dat er hier een algehele grootschalige ophoging van het terrein wordt beoogd waarbij een grote hoeveelheid grond noodzakelijk zal zijn die onmiskenbaar invloed zal hebben op de waterhuishouding van de aanliggende terreinen temeer gezien de ligging van het perceel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Dit wordt duidelijk onderkend gezien er ter hoogte van de perceelsranden rondom het perceel, met uitzondering kant Cathilleweg, een 10.00m brede strook wordt behouden die niet wordt verhoogd om te kunnen dienen als buffer. Het blijft wel een feit dat het opgehoogde terrein ca. 1.00m hoger komt te liggen dan bepaalde omringende terreinen waarbij de invloed door deze ingreep op deze waterhuishouding niet is geduid in het dossier. Merkwaardig is wel dat deze vrije strook van 10.00m niet doorgetrokken wordt langs de westelijk gelegen Cathilleweg (met langsgracht).

Op die manier ontstaat er echter wel een onnatuurlijke en landschapsvreemde artificiële terreinophoging die op geen enkele manier ruimtelijk rechtvaardigt waarom dit dient te gebeuren in functie van een verbeterd gebruik als weiland.

Gezien een bestendiging van gebruik als weiland wordt beoogd kan er hier dus enkel sprake zijn van het ophogen van lokale depressies.

De aanvraag is gelegen in agrarisch landschappelijk waardevol gebied, Het polderlandschap betreft een sterk open landschap met weinig -bebouwing. Door de grote ophoging worden de landschappelijke waarden in het gedrang gebracht en verdwijnen de kenmerken van het lager gelegen landschap met natte condities voor fauna en flora.

De verschillende bezwaarschriften worden nagenoeg generiek weerlegd door het college van burgemeester en schepenen en gaan onvoldoende in op bepaalde aangehaalde bezwaren. Op geen enkele moment wordt ingegaan op de impact op het landschap, zijnde een ruimtelijk beoordelingselement. Er wordt zelfs gesteld dat de aantasting van het landschap en de professionele noodzakelijkheid van het gevraagde hypothetisch zijn.

De motivatie van het college van burgemeester en schepenen om in functie van 'het bewaken van de continuïteit van het toestaan van vergunningen' deze aanvraag ruimtelijk als aanvaardbaar te beschouwen is geen sluitend argument. Het betreft hier een nieuwe vergunningsaanvraag die in belangrijke mate is gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag en ook is voorafgegaan door wederrechtelijke activiteiten.

Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke weigert op 4 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij omwille van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

openbaar onderzoek

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. Deze aanvraag valt onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, gewijzigd bij besluit van 30 maart 2001, 8 maart 2002, 5 juni 2009 en 7 mei 2010. Dit openbaar onderzoek werd gehouden van 5-08-2013 tot 3-09-2013.

Zoals is voorgeschreven is de aanplakking ter plaatse gebeurd en werden alle aanpalende eigenaars met een aangetekend schrijven in kennis gesteld van de voorgenomen werken of handelingen.

Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek werden er 4 bezwaren ingediend, nl.:

1) schrijven dd. 28-08-2013, ontvangen op 2-09-2013 en ingeschreven onder nr. 257623

INHOUD

...

BEHANDELING

Het ophogen van het terrein met 0,85 m. gaat niet verder dan het verbeteren van de waterhuishouding van een perceel landbouwgrond. Er kan in navolging van het advies van het Polderbestuur opgelegd worden dat er binnen een zone van 10 meter vanaf de perceelrand geen ophoging mag gebeuren. Onder deze voorwaarde kan in alle redelijkheid aangenomen worden dat het project geen negatieve effecten op de waterhuishouding van het gebied zal teweegbrengen. Met betrekking tot de kwaliteit van de aangevoerde grond

dient er vanzelfsprekend voldoende certificering te gebeuren in het kader van de reglementering grondverzet.

Om voormelde redenen is het bezwaar ontvankelijk en doch ongegrond.

2) schrijven dd. 27-08-2013, ontvangen op 27-08-2013 en ingeschreven onder nr. 257222

INHOUD

...

BEHANDELING

Het ophogen van het terrein met 0,85 m. gaat niet verder dan het verbeteren van de waterhuishouding van een perceel landbouwgrond. Er kan in navolging van het advies van het Polderbestuur opgelegd worden dat er binnen een zone van 10 meter vanaf de perceelrand geen ophoging mag gebeuren. Onder deze voorwaarde kan in alle redelijkheid aangenomen worden dat het project geen negatieve effecten op de waterhuishouding van het gebied zal teweegbrengen. Met betrekking tot de kwaliteit van de aangevoerde grond dient er vanzelfsprekend voldoende certificering te gebeuren in het kader van de reglementering grondverzet.

De argumenten betreffende het betalen van de pacht, de grootte ervan, de prijs, de perceelsaangifte bij de VLM zijn niet van stedenbouwkundige aard en hebben geen impact op de verdere afhandeling van het dossier.

Om voormelde redenen is het bezwaar ontvankelijk en doch ongegrond.

3) schrijven dd. 27-08-2013, ontvangen op 29-08-2013 en ingeschreven onder nr. 257394.

INHOUD

...

BEHANDELING

Het ophogen van het terrein met 0,85 m. gaat niet verder dan het verbeteren van de waterhuishouding van een perceel landbouwgrond. Er kan in navolging van het advies van het Polderbestuur opgelegd worden dat er binnen een zone van 10 meter vanaf de perceelrand geen ophoging mag gebeuren. Onder deze voorwaarde kan in alle redelijkheid aangenomen worden dat het project geen negatieve effecten op de waterhuishouding van het gebied zal teweegbrengen. Met betrekking tot de kwaliteit van de aangevoerde grond dient er vanzelfsprekend voldoende certificering te gebeuren in het kader van de reglementering grondverzet.

Om voormelde redenen is het bezwaar ontvankelijk en doch ongegrond.

4) schrijven dd. 29-08-2013, ontvangen 29-08-2013 en ingeschreven onder het nr. 257538

INHOUD

...

BEHANDELING

Het ophogen van het terrein met 0,85 m. gaat niet verder dan het verbeteren van de waterhuishouding van een perceel landbouwgrond. Er kan in navolging van het advies van het Polderbestuur opgelegd worden dat er binnen een zone van 10 meter vanaf de

perceelrand geen ophoging mag gebeuren. Onder deze voorwaarde kan in alle redelijkheid aangenomen worden dat het project geen negatieve effecten op de waterhuishouding van het gebied zal teweegbrengen. Met betrekking tot de kwaliteit van de aangevoerde grond dient er vanzelfsprekend voldoende certificering te gebeuren in het kader van de reglementering grondverzet. Het is aan de aanvrager om te bewijzen dat de ophoging effectief met teelaarde van voldoende kwaliteit gebeurt.

De argumenten betreffende de professionele noodzakelijkheid, de aantasting van het landschap en de milieuproblematiek worden als hypothetisch opgeworpen. Het is aan de aanvrager om te voldoen aan de reglementering met betrekking tot de kwaliteit van de aangevoerde grond. De beoordeling van de professionele noodzakelijkheid in hoofde van de pachter, zoals voorgelegd, kan aanvaard worden.

Met een ophoging van 0,85m kan er moeilijk sprake zijn van de aantasting van het landschap. Ten onrechte wordt in het bezwaar nog vermelding gemaakt van de eerder vergunde ophoging van 1,7m.

Om voormelde redenen is het bezwaar ontvankelijk en doch ongegrond.

...

toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

1. gewestplan

Het terrein is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust dd. 7.04.1977 en zijn latere wijzigingen, gelegen in een agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. en 15.4.6.1. van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 16-09-2013 volgend preadvies uitgebracht dat werd overgemaakt aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

...

advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 21-10-2013 en ontvangen op 23-10-2013. Het advies luidt als volgt:

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 4-11-2013 OM EEN WEIGERING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING AF TE LEVEREN.

...”

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 9 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 januari 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 4 februari 2014 beslist de verwerende partij op 6 maart 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07/04/1977) gelegen in een agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

.....

De aanvraag ligt niet in een RUP/BPA/verkaveling.

...

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag situeert zich ten zuidoosten van Stalhille. Het perceel ligt ten westen van de N377 en ten oosten van de Stalhillebrug. De weide bevindt zich op een boogschuit van het kanaal Oostende – Brugge en de autosnelweg E40. Typerend voor het gebied is het erg open polderlandschap met weinig verspreide bebouwing.

Het perceel weiland heeft een oppervlakte van 12.769m² en grenst ten westen aan een onbevaarbare waterloop van 3e categorie “Ader Riethoek”, de andere zijden van het perceel worden afgebakend door een gracht. Het terrein ligt naast een perceel met waterputten hetwelk volledig bebost is en afgesloten van de omgeving.

Het perceel weiland is gelegen in de omgeving van vogelrichtlijngebied dat deel uitmaakt van het deelgebied ‘Poldercomplex’. Op het perceel ligt centraal een ophoging (60m x 28m x 1,3m) dewelke begroeid is met gras.

Het ontwerp voorziet het ophogen van een laag gelegen weide met teelaarde met 0,85m over het volledige terrein met uitzondering van 10m langsheen de zijdelingse en achterste perceelgrenzen. Na de ophoging wordt het terrein terug als weide gebruikt voor het grazen van weidedieren.

Relevante historiek

- 04.12.1997: weigering voor het regulariseren van een schuilhok. Het ingestelde beroep werd geweigerd door de deputatie in zitting van 05.03.1998. Ook bij ministerieel besluit van 21.09.1998 werd er geen vergunning verleend;
- 21.05.1997: vergunning voor het ophogen van een perceel weiland;
- 12.04.2012: proces-verbaal van vaststelling met stillegging van de werken voor het ophogen van een weiland zonder vergunning (verval vergunning). De stedenbouwkundig inspecteur heeft dit bekrachtigd op 26.04.2012.
- Op 20.08.2012 weigerde het college van burgemeester en schepenen de aanvraag voor het ophogen van het terrein met 1,7m op naam van bvba Grondwerken Andre Martens. Op 13.12.2012 verklaarde de deputatie het beroep ontvankelijk en ongegrond. Op 30.01.2013 werd verzoek ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen tot vernietiging van het besluit van de deputatie.

Tijdens het openbaar onderzoek werden vier bezwaarschriften ingediend.

Ingevolge het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar werd de stedenbouwkundige aanvraag geweigerd, waartegen de aanvrager in beroep komt.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het **gewestplan Brugge-Oostkust** (KB 07.04.1977) gelegen in een **agrarisch landschappelijk waardevol gebied**.

Volgens artikel 15 van het KB van 28/12/1972 gelden in **landschappelijke waardevolle gebieden** “beperkingen met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en activiteiten worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen”.

Volgens **De Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling(ADLO)** baat de aanvrager een landbouwbedrijf uit, hij pacht de grond van grondwerker André Martens; in tegenstelling met vorige aanvraag wordt de ophoging aangevraagd door een professionele landbouwer. Volgens ADLO kan de aanvraag gezien worden als een integrale ophoging van het perceel en gaat het niet om een beperkte ophoging van lokale depressies, waardoor **ongunstig** wordt geadviseerd.

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. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de bouwplaats gelegen binnen een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied”.

De **Nieuwe Polder van Blankenberge** adviseerde de aanvraag **gunstig**, aangezien er geen ophoging gebeurt binnen een zone van 10 meter gemeten vanaf de rand van het talud van de gerangschikte waterlopen, waardoor volgens de waterbeheerder kan aangenomen worden dat het project geen negatieve effecten op de waterhuishouding van het gebied zal teweegbrengen.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, wijst de PSA op het volgende :

“Ingevolge artikel 4.3.1 §2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de “in de omgeving bestaande toestand” en kan er tevens rekening worden gehouden met een aantal aspecten zoals “functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen”.

Mobiliteitsimpact

Gezien ca. 1ha weiland wordt opgehoogd, betekent dit dat tijdelijk bijkomende vrachtwagens grond zullen aangevoerd worden.

Uit een summiere berekening blijkt dat er ongeveer 8.500 m³ (0,85m x 10.000m²) grond zal aangevoerd worden, dit betekent zo’n 500 bijkomende transporten (8.500m³/17m³ per

oplegger). Gezien de nabijheid van de gewestweg N377 bestaat er een vlotte ontsluiting voor deze tijdelijke bijkomende mobiliteit. De expresweg bestaat uit 2 x 2 rijwegen.

Hinderaspecten

Tijdens het **openbaar onderzoek** werden vier bezwaarschriften ingediend door de aanpalende eigenaars. Bezwaarindieners stellen o.m. dat de **waterhuishouding** van de omliggende percelen in het gedrang kan komen. Deze vrees kan begrepen worden, doch in het ontwerp wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanpalenden.

De ophoging vindt plaats op 10m van de zij- en achter perceelgrenzen, enkel de grond aan de straatzijde wordt rechtstreeks opgehoogd tot tegen de gracht, waardoor de afwateringsfunctie van de straatgracht in het gedrang kan komen. De afwateringsgracht kan dichtslibben ten gevolg van teelaarde. Het ware aangewezen dat enkel lokale depressies worden opgehoogd, waardoor tevens het waterbergend vermogen toeneemt.

In de bezwaarschriften wordt tevens de vrees opgeworpen dat de ophoging zal gebeuren door verontreinigde grond. Opgemerkt kan worden dat de grondaanvoer dient te gebeuren volgens de **Vlarebo-wetgeving**, m.a.w. met niet-verontreinigde grond, waarbij de herkomst dient herkend. Dat er gedurende de uitvoering van de werken enige geurhinder kan ontstaan, is eigen aan een vijver wegens de aanwezigheid van slib.

Cultuurhistorisch aspect

De **historische straatnaam** van de Cathilleweg was "den Dyckwech", de weg ligt dan ook hoger dan de omringende percelen. Door het perceel op te hogen tot op hetzelfde niveau van de straat verliest de Cathilleweg zijn functie als dijk. Indien enkel lokale depressies worden opgehoogd blijft de typische functie van een dijkweg daarentegen wel behouden.

Bodem reliëf / visueel-vormelijke elementen

Tijdens een plaatsbezoek werd vastgesteld dat de aanpalende polders eveneens lager liggen en dat centraal op het perceel een ophoging waar te nemen is. Het polderlandschap kenmerkt zich door een open en vlak landschap. Door de onnatuurlijke hopen aarde verdwijnen de landschappelijke waarden. De effectieve noodzaak wordt in het dossier onvoldoende verduidelijkt, dit is nochtans noodzakelijk gelet op het feit dat de eigenaar grond werker is en het feit dat het weiland deel uitmaakt van de kustpolder.

Ook na de ophoging wordt de grond gebruikt als weiland, **enkel het ophogen van lokale depressies is te verantwoorden!**

Door het landschap kunstmatig op te hogen en te werken met taluds ontstaat een artificieel landschap en dat is atypisch voor de kustpolders waardoor **de schoonheidswaarde van het landschap wordt geschaad**.

In vergelijking met het vorig dossier wordt 85cm opgehoogd i.p.v. 170cm en wordt aan drie zijden een afstand van 10m t.o.v. de zijdelingse en achterste perceelgrens gehouden i.p.v. enkel langsheen de waterloop. Het is erg vreemd dat in deze aanvraag de bestaande hopen aarde blijven behouden. Waarom worden lokale depressies niet opgehoogd met deze grond? Op die manier dient minder grond aangevoerd. Overigens wordt het weiland gebruikt voor dieren, waardoor grazen op een vlak maaiveld interessanter is voor de dieren. Door het nivelleren van het terrein kunnen plaatselijke depressies worden opgehoogd.

Dergelijke ca. 1,3m hoge hopen aarde zijn erg vreemd voor de open kustpolders. Ook **ruimtelijk** kunnen er toch serieuze bedenkingen worden gemaakt over de ophoging

dewelke plaats vond ingevolge de vergunning van 1997. Het was de bedoeling dat het volledig terrein werd opgehoogd, zodat geen bergen aarde aanwezig zouden zijn op het terrein. Overigens was er in het vorig dossier – hetwelk geweigerd werd door de deputatie dd. 13.12.2012 – geen sprake van het behoud van de centrale ophoging, wat doet vermoeden dat deze aanvraag vooral kadert in het wegwerken van grondoverschotten.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.”

De deputatie treedt die beoordeling, in haar geheel en om de erin vermelde redenen volledig bij en neemt ze dan ook tot de hare. Enkel het ophogen van lokale depressies is mogelijk.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het ophogen van een weiland met 0,85m; dat door het landschap kunstmatig op te hogen en te werken met taluds, er als het ware een artificieel landschap ontstaat; dat dit atypisch is voor de kustpolders; dat hierdoor de schoonheidswaarde van het landschap wordt geschaad; dat enkel het ophogen van lokale depressies verantwoord is;

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

De bedenkingen die de verwerende partij uit omtrent het belang van de verzoekende partij en meer bepaald de vraagstelling naar het beroep van landbouwer kunnen niet beschouwd worden als een exceptie. Deze bedenkingen zijn bovendien in strijd met het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling waaruit blijkt dat de verzoekende partij weldegelijk een landbouwbedrijf uitbaat.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE, TWEEDE EN DERDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO en van de formele motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt dat er in de bestreden beslissing vraagtekens worden geplaatst bij bestaande elementen die hun grondslag vinden in de stedenbouwkundige vergunning van 21 mei 2007. Volgens de verzoekende partij zijn de ‘taluds’ op het terrein het gevolg van de gedeeltelijke uitvoering van de vergunning van 21 mei 2007 waarbij zij toelating kreeg tot ophoging van het terrein met 1,6 meter. Met de voorliggende aanvraag van ophoging met 85 cm wordt dit hoogteverschil slechts deels weggewerkt.

De verwerende partij kan volgens de verzoekende partij in de bestreden beslissing niet stellen dat de taluds vreemd zijn voor de open kustpolders en dat het vreemd is dat deze worden behouden door de voorliggende aanvraag. Deze taluds zijn immers geen onderdeel van de aanvraag en kunnen dan ook niet dienen als weigeringsgrond.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van de hoorplicht zoals vervat in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de schending van de formele motiveringsplicht, van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO en van het verdedigingsbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat zij na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op de hoorzitting een aanvullende nota heeft neergelegd ter weerlegging van dit verslag. Hoewel het vergunningverlenend bestuursorgaan niet op alle grieven moet antwoorden, is de verwerende partij er volgens de verzoekende partij wel toe gehouden om te antwoorden op grieven die tot een andersluidend eindoordeel kunnen leiden. De verzoekende partij verwijst in haar aanvullende nota ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naar het gunstige advies van het college van burgemeester en schepenen van 16 september 2013. In dit advies wordt verwezen naar de aanwezige grote reliëfwijzigingen in de nabijheid, en naar het naastliggende beboste perceel met grote ophogingen en vijvers. Deze grief, die raakt aan het weigeringsmotief van de schoonheidswaarde van het landschap, is volgens de verzoekende partij dan ook pertinent. De verwerende partij moet immers rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO. Door deze grief te miskennen en de in de omgeving bestaande toestand niet te betrekken in de beoordeling miskent de verwerende partij de formele motiveringsplicht.

Door in de bestreden beslissing zonder enige verwijzing naar de argumentatie van de verzoekende partij op de hoorzitting te verwijzen, schendt de verwerende partij tevens het verdedigingsbeginsel.

In het derde middel roept de verzoekende partij de schending in van de formele motiveringsplicht, het rechtzekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij zonder motivering dat de schoonheidswaarde van het landschap wordt geschaad. Er worden volgens de verzoekende partij geen concrete feitelijke elementen aangehaald om deze bewering te staven.

De verzoekende partij houdt tevens voor dat de verwerende partij het rechtzekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel schendt doordat het college van burgemeester en schepenen van Jabbeke op 21 mei 2007 een “quasi gelijk dossier” heeft vergund door een vergunning af te leveren voor hetzelfde perceel voor een ophoging met 1,6 meter.

2.

Wat het eerste middel betreft antwoordt de verwerende partij dat de vergunning van 21 mei 2007 niet volledig werd uitgevoerd, en dat de bestaande taluds en hoogteverschillen dan ook het gevolg zijn van het niet volledig uitvoeren van deze vergunning binnen de vervalttermijn. Het slechts gedeeltelijk uitvoeren van een stedenbouwkundige vergunning ontslaat de verwerende partij niet om de aanvraag in zijn geheel aan een eigen beoordeling te onderwerpen. Het kan niet aan de verwerende partij verweten worden dat, door het deels uitvoeren van de vergunning van 21 mei 2007, er hopen aarde zijn ontstaan van 1,3 meter hoog die erg vreemd zijn voor een open kustpolder.

De verwerende partij antwoordt op het tweede middel dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar drie duidelijke weigeringsmotieven in zijn verslag had aangeduid: 1) de afwateringsgracht kan dichtslibben door de teelaarde, 2) door het perceel op te hogen tot hetzelfde

niveau van de straat verliest de Cathilleweg zijn functie als dijk en 3) een aantal visueel-vormelijke weigeringselementen, waaronder de creatie van een artificieel landschap dat atypisch is voor de kustpolders. Al deze weigeringsmotieven zijn volgens de verwerende partij determinerend en de aanvullende nota van de verzoekende partij na de hoorzitting heeft deze motieven niet weerlegd.

Wat het derde middel betreft, stelt de verwerende partij dat de bestreden beslissing wel degelijk afdoende gemotiveerd is. Het volstaat te verwijzen naar de bestaande ophogingen van 1,3 meter die erg vreemd zijn voor een open kustpolder. Daarnaast stelt de verwerende partij, zoals zij reeds op het tweede middel heeft geantwoord, dat de bestreden beslissing voldoende determinerende weigeringsmotieven bevat. Een overtuigend motief, ook al is dit gegrond, kan geen aanleiding geven tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij bekritiseert in haar eerste middel het weigeringsmotief dat de schoonheidswaarde van het landschap wordt geschaad door de kunstmatige ophoging van het terrein met talluds. Zij houdt voor dat de verwerende partij de plaatselijke ophoging van het terrein met 1,6 meter door de gedeeltelijke uitvoering van de vergunning van 21 mei 2007 niet als weigeringsmotief bij de beoordeling mocht betrekken.

Ook in haar tweede middel en derde middel bekritiseert de verzoekende partij dit zelfde weigeringsmotief en verwijst hiervoor naar haar aanvullende nota die zij indiende als weerlegging op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en naar het advies van het college van burgemeester en schepenen waaruit zou blijken dat er in de nabijheid nog grote reliëfwijzigingen zijn. Zij meent dat de verwerende partij haar argumenten niet afdoende in de beoordeling van de aanvraag heeft betrokken, minstens dat de in de bestaande omgeving niet voldoende betrokken werd in deze beoordeling.

2.

2.1

Los van de eventuele gegrondheid van de door de verzoekende partij geuite kritiek, stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing meerdere weigeringsmotieven bevat die niet worden betwist door de verzoekende partij.

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

2.2

De bestreden beslissing bevat twee weigeringsmotieven:

Een eerste weigeringsmotief heeft betrekking op aantasting van de schoonheidswaarde van het landschap en dit motief wordt door de verzoekende partij in haar middelen bekritiseerd.

Een tweede weigeringsmotief heeft betrekking op de omvang van de ophoging. De verwerende partij is van oordeel dat een globale ophoging niet aanvaardbaar is, *“enkel het ophogen van lokale depressies is te verantwoorden”*. De verwerende partij verwijst hiervoor in eerste instantie naar de hinder die zal ontstaan in de waterhuishouding doordat langsheen de Cathilleweg geen 10 meter vrij wordt gehouden en de grond rechtstreeks tot tegen de gracht wordt aangehoogd waardoor de afwateringsfunctie in gedrang kan komen. Het enkel lokaal ophogen zal het waterbergend

vermogen doen toenemen. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij geen middel of argument ontwikkeld tegen dit eerste weigeringselement.

Vervolgens wijst de verwerende partij in de bestreden beslissing op het cultuurhistorische aspect van de Cathilleweg. De historische naam van de Cathilleweg was “den Dyckwech”, wat betekent dat de Cathilleweg dan ook hoger ligt dan de omringende percelen. Door het perceel op te hogen tot het niveau van de straat verliest de Cathilleweg volgens de verwerende partij zijn functie als dijk. De verwerende partij stelt dan ook dat *“indien enkel lokale depressies worden opgehoogd blijft de typische functie van een dijkweg daarentegen wel behouden”*. De Raad kan enkel vast stellen dat de verzoekende partij ook dit weigeringsmotief niet betwist.

Wat het bodemreliëf en de visueel-vormelijke elementen betreft, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij haar middelen enkel richt tegen de motivering inzake de schoonheidswaarde van het landschap en het vreemde karakter van de ophogingen ten gevolge van de vergunning van 21 mei 2007. De verwerende partij duidt echter ook in dit verband ook op de omvang van de ophoging: *“de effectieve noodzaak wordt in het dossier onvoldoende verduidelijkt, dit is nochtans noodzakelijk gelet op het feit dat de eigenaar grondwerker is en het feit dat het weiland deel uitmaakt van de kustpolder”*.

Over de noodzaak tot globale ophoging bewaart de verzoekende partij een volkomen stilzwijgen.

3.

Wanneer een weigeringsbeslissing steunt op verschillende motieven die elk op zich de genomen weigering kunnen verantwoorden, moet de onwettigheid van elk motief worden aangetoond om de vernietiging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

De verzoekende partij ontwikkelt geen middelen tegen het weigeringsmotief inzake de omvang van de gevraagde ophoging. De niet betwiste en dus niet weerlegde vaststelling dat enkel het ophogen van lokale depressies te verantwoorden is, volstaat als motief om de bestreden beslissing te verantwoorden.

De kritiek die de verzoekende partij uit in haar eerste, tweede en derde middel op de bestreden beslissing laat het hierboven aangehaalde weigeringsmotief ongemoeid, en betreft kritiek op een overtoollig weigeringsmotief dat niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het eerste, tweede en derde middel worden verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 19 juli 2016, 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