

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 maart 2019 met nummer RvVb-S-1819-0707
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0178-SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de gemeente MALDEGEM, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen2. het OCMW MALDEGEM, vertegenwoordigd door de raad voor maatschappelijk welzijn <p>vertegenwoordigd door advocaat Wim RASSCHAERT met woonplaatskeuze op het kantoor te 9420 Erpe-Mere, Schoolstraat 20</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN</p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN</p>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de bvba BIMMO <p>vertegenwoordigd door advocaat Pieter-Jan DEFOORT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Domein De Herten, Hertsbergsestraat 4</p> <ol style="list-style-type: none">2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente MALDEGEM <p>vertegenwoordigd door advocaat Wim RASSCHAERT met woonplaatskeuze op het kantoor te 9420 Erpe-Mere, Schoolstraat 20</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 oktober 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tweede tussenkommende partij van 19 maart 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van twee meergezinswoningen, bouwen van een groep van erkende assistentiewoningen, bouwen van fietsenbergingen en het rooien van bomen op een perceel gelegen te 9991 Adegem (deelgemeente van Maldegem), Staatsbaan zn met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie H, nummer 45c.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 januari 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 16 januari 2019 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 januari 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 16 januari 2019 toe in de debatten.

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

2.1.

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

Advocaat Lindsay DEDRIE *loco* advocaat Wim RASSCHAERT voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Ingevolge een vergissing in hoofde van de raadsman van de eerste tussenkomende partij was deze laatste niet aanwezig of vertegenwoordigd op de zitting. Met akkoord van de verzoekende partijen en de verwerende partij stelt de kamervoorzitter de zaak in voortzetting naar de zitting van 26 februari 2019.

2.2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 26 februari 2019.

Advocaat Florence LOBELLE voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. Advocaat Lindsay DEDRIE *loco* advocaat Wim RASSCHAERT voert het woord voor de tweede tussenkomende partij .

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

III. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 25 november 2017 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van twee meergezinswoningen, bouwen van een groep van erkende assistentiewoningen, bouwen van fietsenbergingen en het rooien van bomen” op een perceel gelegen te 9991 Adegem (deelgemeente van Maldegem), Staatsbaan zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978 deels in woongebied, deels in woonuitbreidingsgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 december 2017 tot en met 14 januari 2018, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 1 maart 2018 gunstig:

“ ...

Biologische waarderingskaart

Biologisch waardevol (loofhout aanplant – gemengd loofhout – gemengd naaldhout)

...

Bespreking boscompensatievoorstel

Er is een aangepast boscompensatieformulier met duidelijk plan toegevoegd bij de aanvraag. Dit werd ontvangen op 16/02/2018.

Uit het dossier kan afgeleid worden dat:

- *De aanvrager een oppervlakte van 8131 m² wenst te ontbossen in functie van het bebouwen van het terrein*
- *De beboste oppervlakte 9434 m² bedraagt*
- *1303 m² als bos behouden wordt*

De compensatiefactor wordt vastgelegd op 1,5

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer: COMP-18-0011-OV

Bespreking stedenbouwkundige vergunning

De aanvrager wenst het perceel te ontbossen in functie van meersgezinswoningen en assistentiewoningen. Het perceel bevindt zich in woonuitbreidingsgebied. De ontbossing is conform de bestemming. Het bos heeft geen bijzondere landschappelijke, ecologische of recreatieve waarde.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies.

De volgende voorwaarden in het kader van art. 90bis van het Bosdecreet moeten in de stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen:

- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 8131 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte (1303 m²) moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*
- *Het plan dat goedgekeurd is door het Agentschap voor Natuur en Bos moet deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning*
- *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP-18-0011-OV.*
- *De bosbehoudsbijdrage van 42689,50 € dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos. Het overschrijvingsformulier voor het betalen van de bosbehoudsbijdrage zal door de*

financiële cel van het Agentschap voor Natuur en Bos aan de aanvrager worden bezorgd.

- *Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning.*

... ”

De Dienst Integraal Waterbeleid adviseert op 12 januari 2018 gunstig.

“ ...

Ons inziens zal de geplande verkaveling geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater worden nageleefd.

... ”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 maart 2018 ongunstig.

De tweede tussenkomende partij sluit zich aan bij haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en weigert op 19 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Zij beslist:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Het gebouw voor assistentiewoningen is voorzien binnen de woonzone; de 2 meergezinswoningen zijn voorzien binnen het woonuitbreidingsgebied.

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit¹ stelt dat woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor. Volgens het betrokken artikel zijn woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor. Vertrekkend vanuit de optiek van een woonuitbreidingsgebied als reservegebied voor wonen, zal het in de eerste plaats de overheid zijn die in het kader van het uitgestippeld ruimtelijk beleid de beslissing zal nemen om dergelijk gebied te ordenen en als het ware te "activeren" (vrij te geven voor woningbouw).

Uit toelichting bij artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit blijkt ook "Zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist" betekent dat:

- 1. ordening van het gebied : het geven van een verantwoorde structuur aan het gebied;*
- 2. zolang (...) niet heeft beslist: Een formele beslissing omtrent de ordening van het gebied is steeds vereist. Naargelang de wijze waarop de overheid zich formeel over de ordening van een woonuitbreidingsgebied uitspreekt kunnen volgende gevallen zich voordoen :*
 - a) De ordening door een goedgekeurd BPA of gemeentelijk RUP;*
 - b) De overheid kan eveneens over de ordening van het gebied beslissen in het kader van een verkavelingsplanaanvraag.*

Voor betrokken projectgebied bestaat geen BPA, RUP of principieel akkoord (deputatie) die uitspraak doet over de ordening van het gebied; er is evenmin een (globale) verkaveling van toepassing.

De aanvraag behelst meergezinswoningen, wat niet hetzelfde is als groepswooningbouw.

De aanvrager verwijst in zijn argumentatie naar het masterplan van Adegem Centrum, als ordening van het gebied. Het masterplan betreft in de feite slechts een toekomstvisie voor de ontwikkeling van het centrum voor Adegem (tijdshorizon 2050), goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 21.11.2011. Er is momenteel echter geen inrichtingsplan gekoppeld aan deze toekomstvisie.

De toekomstvisie zelf is - zoals de term "visie" suggereert - niet voldoende gedetailleerd om de concrete inplanting en impact van bebouwing, wegenis, pleinen,... te kunnen bepalen. Het is o.a. niet duidelijk hoe de wegenis/bebouwing aanpalend aan het perceel - binnen het woonuitbreidingsgebied - er zal uitzien en of het betrokken project daarin inpasbaar is.

Momenteel kan niet ingeschat worden of het bebouwen van het perceel de toekomstige ontwikkeling van het niet benutte woonuitbreidingsgebied niet zal hypothekeren.

De idee van het masterplan was trouwens niet 'wonen in het groen', maar 'wonen in het bos', waarbij gedacht werd aan gestapelde wooneenheden met wandelgangen en terrassen rondom rond om de relatie met het bos te versterken; het bos diende echter wel behouden te blijven en de bebouwing diende zich daarin in te passen.

Huidig voorstel reduceert het bos echter tot een soort tuinzone tussen de meergezinswoningen enerzijds en de assistentiewoningen anderzijds. De inkleding rond de gebouwen (circulatiewegen (voor gemotoriseerd verkeer), parkeerplaatsen, fietsbergingen, privatieve tuinzones, terrassen,...) hebben echter geen link meer met het idee van een bos. Een andere doelstelling van het masterplan voor dit gebied bestaat erin dat er een as voor zachte weggebruikers voorzien wordt door het project en dat op die manier het bos opgesteld wordt voor het publiek. Op basis van de plannen kan echter niet gesteld worden dat dit ook de doelstelling van de aanvrager is.

Er kan dus bezwaarlijk gesteld worden dat de aanvraag is opgemaakt conform de doelstellingen van het masterplan; er dient gezocht te worden naar een programma waarbij het boskarakter meer behouden wordt.

In tegenstelling tot het masterplan worden de meergezinswoningen ook met hun achterzijde (+tuinen + fietsenberging) naar Adegem-Dorp geplaatst; daar waar het masterplan net een nieuwe pleinruimte wenst te creëren ter hoogte van deze achterzijde: het aanzicht van achtertuintjes is echter niet het ideale vertrekpunt om een kwalitatieve pleinwand rond een centrumplein te creëren. Het project zou er dus meer gebaat mee zijn om de gebouwen te gaan inplanten en opvatten als zijnde gebouwen zonder duidelijke voor- of achterzijde, maar met een gezicht richting pleinruimte en bos.

Het gabariet van de gebouwen is in deze aanvaardbaar en ook de dichtheid van 58 woningen per hectare is op zich verdedigbaar zo dicht bij de kern van Adegem (mits er aansluiting met het plein gezocht wordt).

Het standpunt van de mobiliteitsdienst dat in deze de norm van 1,5 parkeerplaatsen wat kan afgezwakt worden, wordt bijgetreden gezien de ligging vlakbij het centrum en gezien de visie van het masterplan (gemeentebestuur) om in dit gebied vooral op zachte weggebruikers in te zetten. Echter dient vastgesteld dat de auto - ondanks dat verminderde aantal - een heel prominente rol inneemt in het beeld van deze verkaveling (circulatiewegen, parkeerplaatsen,...). Het is in deze meer aangewezen om de parkeerplaatsen te gaan bundelen teneinde het gebied zelf zo veel mogelijk van auto-infrastructuur en -bewegingen te vrijwaren.

De aanvraag is volgens de biologische waarderingskaart volledig gelegen in biologisch waardevol gebied. Het agentschap Bos en Natuur hecht - enkel om reden dat het projectgebied in woonzone/woonuitbreidingsgebied gelegen is - geen meerwaarde aan de bestaande bosstructuur op het perceel. De bestemming van woonzone op zich kan echter geen vrijbrief zijn om onbeperkt bossen weg te nemen; in tegendeel: zeker in het (verdichtend) woonweefsel is er nood aan groene ruimten en dit zowel in het belang van fauna en flora als in het belang van de bewoners en omwonenden van het project.

De aanvraag geeft schematisch aan op een inplantingsplan welke boszone zal geveld worden; het is ook te begrijpen dat de aanvrager op dit moment nog niet tot op individueel boomniveau kan bepalen welke boom behouden blijft tijdens de werken. De aanvrager spreekt in het dossier echter ook over de heraanleg van de omgeving en het principe van 'wonen in het groen'. Er is echter geen plan aan het dossier gevoegd waaruit blijkt waaruit die omgevingsaanleg - met betrekking tot groenstructuren - zal bestaan: grasveld, struiken, bomen, ... ? Het is dus niet duidelijk wat er van het "groene" binnengebied zal worden nadat de werken uitgevoerd zijn.

De bezorgdheid van de gemeentelijke groendienst wordt in deze dan ook gevolgd dat het aangewezen is dat er eerst duidelijkheid komt over de impact van de werken op de bestaande/te behouden bomen en beplanting op het terrein zelf en op de gronden in de directe omgeving (cultureel centrum, school,...).

Er dient trouwens gesteld dat de plannen een nogal "gekleurd" beeld geven op de aanvraag: zo worden op de terreinprofielen tal van bomen weergegeven op plaatsen waar dat in de praktijk veelal onmogelijk zal zijn (bv: boven de infiltratievoorzieningen tussen meergezinswoning 1 en 2). Ook het inplantingsplan wordt gedomineerd door groenvariaties terwijl er geen duidelijk plan is over hoe men dat groen karakter zal behouden/realiseren .

Het perceel grond (kadasternummer 98 M2) tussen de projectgrond en het Witte Huis, behoort tot dezelfde beboste ruimte als het perceel uit de aanvraag; het wordt echter niet betrokken in huidige aanvraag. Er dient echter gesteld dat - op inplantingsplan - er wel een verharde ruimte behouden/aangelegd wordt ter hoogte van het magazijn op dat perceel. Tevens wordt er op het inplantingsplan ook melding gemaakt van een erfdienstbaarheid van uitweg over gronden van het OCW, ten voordele van perceel 45C. Het is niet duidelijk in het dossier wat de meerwaarde/noodzaak van deze verharding en erfdienstbaarheid zijn voor dit project.

Binnen de wegenis voor gemotoriseerd verkeer wordt er gebruik gemaakt van verschillende 'materialen' of althans kleuren op het inplantingsplan; de legende geeft echter voor beide kleuren dezelfde uitleg: "verharding infiltratie op eigen terrein". Het verschil is dus niet duidelijk . Het is evenmin duidelijk hoe de ontsluiting van de verschillende gebouwen verloopt en of het project de mogelijkheid van een doorsteek van Staatsbaan naar Adegem-Dorp wil creëren; iets wat de mobiliteitsdienst afraadt teneinde geen sluikroute te creëren.

De bemerkingen gesteld in het advies van de mobiliteitsdienst zijn niet eenvoudig als voorwaarde in kader van een vergunning op te leggen:

- 1. Er wordt gevraagd om in de ondergrondse parking van de assistentiewoningen 2 stelplaatsen voor mensen met een beperking te voorzien: deze zijn echter bredere dan klassieke parkeerplaatsen. Het voorzien van deze parkeerplaatsen zal tot gevolg hebben dat ofwel de kelder dient uitgebreid te worden (wat niet als voorwaarde kan opgelegd worden om reden van mogelijke impact op stabiliteit) of het verminderen van het aantal parkeerplaatsen.*
- 2. De gevraagde toename aan fietsstallingen betekent een uitbreiding van een of meerdere fietsbergingen.*
- 3. Het verbreden van de inrit van het project richting N9 tot 5,5m, is niet afgetoetst met AWV (wegbeheerder) .*

Algemene conclusie: ONGUNSTIG

Het ingediende aanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming kan gebracht worden met het juridisch kader of de goede ruimtelijke ordening. Er wordt geen gebruik gemaakt van de beschikbare juridische instrumenten (groepswoningbouw en globale verkaveling) en er is in deze nog geen duidelijke ordening gegeven aan het gebied zoals bedoeld in het Inrichtingsbesluit. Tevens mist het project voeling met de omgeving en wordt het biologisch waardevol bos herleid tot een gemeenschappelijke tuinzone.

...

Tegen deze beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 18 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 juli 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“...

2.5 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbescherming legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats wordt op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol. De beschreven natuurwaarden bestaan uit jong loofbos met gemengd loofhout en naaldbos.

Gelet op de voorgaande beschrijving werd de aanvraag voor advies voorgelegd aan het agentschap voor Natuur en Bos als beste kenner terzake. Uit het advies van het agentschap voor Natuur en Bos blijkt dat het bos geen bijzondere landschappelijke, ecologische of recreatieve waarde heeft en dat het voorgestelde boscompensatievoorstel wordt goedgekeurd.

Rekening houdende met het advies van het agentschap voor Natuur en Bos blijkt dat de beboste oppervlakte geen bijzondere landschappelijke, ecologische of recreatieve waarde heeft. Bijgevolg zou er dan ook geen sprake van dat door de voorgestelde werken biologisch waardevol gebied zal verdwijnen.

Dit advies staat evenwel haaks op de beschrijving van het eigendom op de biologische waarderingskaart en wordt verder niet weerlegd. Verder blijkt uit het boscompensatievoorstel dat nagenoeg de volledige perceelsoppervlakte wordt ontbost (8131 m² wordt ontbost en 1303 m² bos blijft behouden op een totale perceelsoppervlakte van ongeveer 1,08 hectare).

Uit het advies van de groendienst blijkt dat binnen de aanvraag geen of onvoldoende maatregelen worden getroffen om natuurschade te beperken of te verhinderen.

Het advies van de groendienst wordt bijgetreden. Binnen de aanvraag worden geen maatregelen voorgesteld om natuurschade te voorkomen of te beperken. Er ontbreken zowel maatregelen voor de ontbossing als maatregelen voor het behoud van de bomen die naar alle waarschijnlijkheid moeilijk te behouden zijn door de voorziene droogzuiging en de verspreide inplanting van gebouwen.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets niet doorstaat.

2.6 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

De realisatie van een voor wonen bestemd project is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gedeelte gelegen in woongebied.

Evenwel is een groot gedeelte van de bouwplaats gelegen in woonuitbreidingsgebied en vormt de totale site één functioneel geheel.

De ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied wordt mogelijk indien de bevoegde overheid over de ordening van het gebied heeft beslist. Dit is niet het geval, op geen enkele wijze werd door de overheid de ordening van het woonuitbreidingsgebied waartoe de bouwplaats behoort vastgelegd.

Appellant is van mening dat het voorgestelde project de oprichting van een groepswooningbouwproject betreft en bijgevolg in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied.

Evenwel dient vastgesteld dat de aanvraag een individueel project is dat het woonuitbreidingsgebied de facto deels ontwikkelt, en hiermee de finaliteit van een woonuitbreidingsgebied, namelijk dat van strategisch reservegebied, ondermijnt.

Dit blijkt ondermeer uit het arrest RvVb/A/1718/0255 van 21 november 2017 in de zaak 1516/RvVb/0118/SA – CBS Oosterzele en derden /O.VI.- R02/33-15/B.43.312/LL, voor de bouw van 2 gekoppelde woningen in woonuitbreidingsgebied. In dit arrest wordt vermeld dat 2 gekoppelde woningen geen ‘groepswooningbouw’ zijn. Aangezien de woonuitbreidingsgebieden in de regel reservezones zijn, mag het begrip groepswooningbouw niet zo ruim opgevat worden dat het mogelijk wordt gemaakt dat het woonuitbreidingsgebied de facto –zonder enige ordening van het gebied door de bevoegde overheid- wordt aangesneden door de realisatie van verschillende, individuele bouwprojecten. Dit zou indruisen tegen de finaliteit van de bestemming woonuitbreidingsgebied.

Toegepast op onderhavig dossier dient besloten dat het voorgestelde project, voor de oprichting van 3 bouwblokken als individueel bouwproject binnen een groter woonuitbreidingsgebied, niet kan beschouwd worden als groepswooningbouw zoals voorzien in artikel 5.1.1. van het inrichtingsbesluit. Eveneens ontbreekt een principieel akkoord voor de aansnijding van het eigendom / woonuitbreidingsgebied.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag in strijd is met de planologische bestemming van het gebied en niet voor vergunning in aanmerking komt.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

...

Na de hoorzitting van 10 juli 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 23 augustus 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant geeft in eerste instantie een situering van het project en benadrukt hierbij de ligging van het eigendom binnen het masterplan “Adegem oud en nieuw; het dorp buiten de wereld!”. Conform de principes van het masterplan wenst de aanvrager een woonproject te realiseren. Omwille van oriëntatie en bosbehoud werd de inplanting van de gebouwen iets gewijzigd ten opzichte van het masterplan.

Inhoudelijk wordt opgemerkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplantbestemming en goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder voor wat betreft het behoud van het groen karakter van het perceel.

De aanvraag heeft immers betrekking op een groepswoningbouwproject waardoor de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplantbestemming woonuitbreidingsgebied. Daarnaast wordt binnen het project gestreefd naar zuinig en efficiënt ruimtegebruik zoals wordt vermeld in artikel 4.3.1§2 van de VCRO. Het project gebeurt met groot respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving, door het zorgvuldig uitkiezen van de inplantingsplaats van de gebouwen, zodat zo veel mogelijk van het groen kan worden behouden. Het masterplan vormt in deze geen determinerende factor voor het gewenste groenbehoud, op geen enkele wijze werd een inrichtingsplan gekoppeld aan de gewenste toekomstvisie. Binnen het project werd gestreefd om de meest kwalitatieve groenzones te behouden en werd geopteerd om ondergronds te parkeren.

2. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied en er worden geen waterproblemen vermeld.

Gelet op de aard en omvang van de voorgestelde werken, waarbij de gerealiseerde bezetting enigszins laag gehouden wordt, is enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet te verwachten mits voldoende milderende maatregelen genomen worden conform het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, hierna hemelwaterverordening.

Bij elk bouwblok wordt een aangepast wateropvang en infiltratievoorziening geplaatst, verder wordt de verharding waterdoorlatend aangelegd en rest op het terrein voldoende oppervlakte om natuurlijke infiltratie toe te laten. Dergelijke maatregelen zijn conform de hemelwaterverordening.

Uit dit alles blijkt dat de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad worden en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de watertoets doorstaat.

...

2.5 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbescherming legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats wordt op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol. De beschreven natuurwaarden bestaan uit jong loofbos met gemengd loofhout en naalddhout.

Gelet op de voorgaande beschrijving werd de aanvraag voor advies voorgelegd aan het agentschap voor Natuur en Bos als beste kenner terzake. Uit het advies van het agentschap voor Natuur en Bos blijkt dat het bos geen bijzondere landschappelijke, ecologische of recreatieve waarde heeft en dat het voorgestelde boscompensatievoorstel wordt goedgekeurd.

Rekening houdende met het advies van het agentschap voor Natuur en Bos blijkt dat de beboste oppervlakte geen bijzondere landschappelijke, ecologische of recreatieve waarde heeft. Bijgevolg zal er dan ook geen sprake van dat door de voorgestelde werken biologisch waardevol gebied zal verdwijnen.

De inplanting is net zo gewijzigd ten opzichte van het Masterplan om de door de groendienst als kwalitatief beschouwde groene zones te behouden.

De uiteenzetting hierover door de aanvrager, wordt bijgetreden.

Doordat de parking zoveel als mogelijk ondergronds wordt voorzien, worden nog meer groene zones gevrijwaard.

De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.6 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

De realisatie van een voor wonen bestemd project is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gedeelte gelegen in woongebied.

Een groot gedeelte van de bouwplaats is gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Anders dan wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van mening is, kunnen twee meergezinswoningen en assistentiewoningen als groepswoningbouw beschouwd worden.

Het gaat immers om het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen die één samenhangend geheel vormen.

Ter benadrukking wordt in de voorwaarden opgelegd dat het project als één geheel dient gerealiseerd te worden.

Het arrest waar de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar naar verwees had betrekking op twee gekoppelde woningen. Voorliggende aanvraag is aanzienlijk ruimer. (Zie ook arrest RvVb van 16 augustus 2016 nr. A/1516/1448).

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag kadert in een masterplan en voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

2.8 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend, onder voorwaarden.

3. Besluit

...

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, en onder volgende voorwaarden:

- het project dient als één geheel te worden gerealiseerd.*
- de planaanpassing van de parkeerplaatsen in het kader van de toegankelijkheid, dient te worden nageleefd.*
- de voorwaarden uit de archeologienota dienen te worden nageleefd.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De eerste tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering. De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de eerste tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

Voorgaande overweging verhindert niet dat de Raad om proceseconomische redenen reeds in de huidige stand van het geding de aandacht van de partijen, en in het bijzonder van de eerste verzoekende partij, wil vestigen op de omstandigheid dat de Raad, na een voorlopig onderzoek van de ontvankelijkheid op grond van de beschikbare gegevens, redenen heeft om aan te nemen dat de vordering van de eerste verzoekende partij onontvankelijk is bij gebrek aan belang.

De Raad nodigt de eerste verzoekende partij daarom uit om naar aanleiding van de indiening van de wederantwoordnota of, in voorkomend geval, van de toelichtende nota, haar belang toe te lichten in het licht van de exceptie van de eerste tussenkomende partij.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

21. *Op 23 augustus 2018 besliste verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het bouwen van 2 meergezinswoningen, bouwen van een groep van erkende assistentiewoningen, bouwen van fietsenbergingen en het rooien van bomen, op een terrein gelegen aan de Staatsbaan zn 9991 Adegem (Maldegem), met als kadastrale omschrijving (adf.5) sectie H, nr. 45b.*

De kapping van bomen, gekoppeld aan de werken die noodzakelijk zijn voor het bouwrijp maken (betonplateau's, funderingen, uitgravingen voor parkeergarages, etc.) kan met andere woorden gebeuren van zodra de bestreden beslissing zulks toelaat.

Op 17 oktober 2018 heeft architectenkantoor Dedalus, in naam van BIMMO BVBA, telefonisch contact opgenomen met de gemeente Maldegem (STUK 16). Hierbij werd duidelijk aangegeven dat BIMMO BVBA de intentie heeft de werken aan te vatten. De eerste werken die zullen plaatsvinden is natuurlijk het ontbossen van het terrein. Door het ontbossen van het terrein alvorens er een uitspraak ten gronde is gebeurd door uw Raad wordt het totale bosbestand met al haar natuur waarden teniet gedaan, doch wanneer uw Raad naderhand tot een vernietiging van de bestreden beslissing zou komen zou het bos al vernietigd zijn. Daarbij herstelt een bos zich niet zomaar, dit neemt decennia in beslag, en zou de schade niet te overzien zijn. In dat geval kan het nadeel van verzoekende partijen ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op geen enkele wijze worden hersteld.

Eens de werkzaamheden zijn gestart, en meer bepaald het ontbossen, kan het bosbestand en diens natuurwaarde op zeer korte tijd (enkele uren) definitief verloren gaan.

22. *Wat de onherroepelijke gevolgen betreft die verzoekende partijen zouden ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, merken zij op dat de ontbossing zou plaatsvinden in, volgens de Biologische waarderingskaart, Biologisch waardevol gebied (loofhout aanplant - gemengd loofhout - gemengd naaldhout). In de natuurtoets van de bestreden beslissing wordt op geen enkel moment rekening gehouden met de kwalificatie van het perceel als Biologisch Waardevol, noch met de beleidsvisie van de gemeente zoals in het 'Marterplan Oud en Nieuw' welke als doelstelling heeft 'Wonen in het Bos'. Uw Raad oordeelde in het verleden reeds dat ontbossing een dermate ernstige aantasting van het bestaande uitzicht en van de woon- en leefomgeving tot gevolg heeft dat het in redelijkheid niet kan betwist worden dat zulks dient aangemerkt te worden als een ernstig nadeel.*

Er kan in dit opzicht niet ernstig worden betwist dat verzoekende partijen hierdoor onherstelbare schadelijke gevolgen zullen lijden.

Ten eerste is het de taak van de gemeente Maldegem om een leefbare gemeente te creëren voor haar inwoners, een gemeente met natuurbeleving en waar er nog steeds kan genieten van een bosrijke omgeving. Het staat vast dat bossen een zeer milderende impact hebben op luchtvervuiling, en aangezien het perceel ligt langs één van de grootste verkeersaders van Maldegem (N9 - Staatsbaan) is dit een gegeven waar niet licht over gegaan kan worden.

Daarnaast paalt het perceel van OCMW Maldegem aan het perceel van BIMMO BVBA. Hier werd door het OCMW Maldegem een zorgproject gerealiseerd, 'Senioren onder de toren', en dat uitgebaat wordt door het Zorgbedrijf Meetjesland. Ontegensprekelijk is voor deze senioren, en senioren in het algemeen, rust en een groene omgeving een belangrijk gegeven. Wanneer nu een groot deel van het bos zal worden gekapt, en naderhand de bestreden beslissing zal worden vernietigd, verliezen deze senioren hun natuurbeleving, gezonde lucht en kalmerende omgeving.

23. Het enkele feit dat er in compensatie wordt voorzien, maakt niet dat er geen sprake zou zijn van onherstelbare nadelige gevolgen, zoals hierboven uiteengezet. Een nieuw aan te planten bos heeft immers niet dezelfde natuurwaarde als het bos dat te dezen wordt gekapt. De zogenaamde "compensatiebebossingen" zijn dan ook ontoereikend om het verlies aan biodiversiteit en ecosysteemdiensten te compenseren.

24. Gezien bovenstaande is te besluiten dat verzoekende partijen het resultaat van de procedure tot nietigverklaring niet kunnen afwachten om een beslissing te verkrijgen, op straffe van zich in een toestand te bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen.

Dit alles geldt des te meer nu artikel 9, vierde lid van het Verdrag van Aarhus het recht op snelle en billijke procedures waarborgt en artikel 47 van het Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie bepaalt dat eenieder wiens door het recht van de Unie gewaarborgde rechten en vrijheden zijn geschonden, het recht heeft op een doeltreffende voorziening in rechte.

De zaak is hoogdringend.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partijen beweren onherstelbare nadelige gevolgen te zullen ondervinden door de ontbossing van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

De natuurtoets luidt als volgt (stuk 16, p. 13):

...

De verzoekende partijen beweren ten onrechte dat er met de ‘ontbossing’ van het terrein voor hen onherstelbare schade zou ontstaan.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen willen doen uitschijnen, betreft het een jong loofbos (met gemengd loofhout en naaldhout). Het herstel ervan kan dan ook onmogelijk ‘decennia’ in beslag nemen, zoals wordt beweerd.

Zelfs al zou het 'ontbossen' als een nadeel worden weerhouden i.h.v. de verzoekende partijen – wat op zich niet wordt aangetoond aangezien er moet worden aanvaard dat men zich in woongebied niet kan beroepen op het voordeel van een groenstrook die zich meester gemaakt heeft van het perceel – dan nog kan dit nadeel niet als onherstelbaar worden aanzien, nu het Agentschap Natuur en Bos zelf in een boscompensatievoorstel voorziet van een groep bomen zonder enige bijzondere landschappelijke, ecologische of recreatieve waarde.

De rechtspraak waarnaar verzoekende partijen verwijzen is irrelevant, nu het geciteerde arrest enkel handelt over grondverzet en wateroverlast en de vordering tot schorsing overigens verwerpt

De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

3.

De eerste tussenkomende partij stelt nog:

“ ...

17. De verzoekende partijen steunen de hoogdringendheid van hun vordering tot schorsing louter op de (gedeeltelijke) ontbossing van het betrokken perceel. De ontbossing zou onmiddellijk kunnen worden uitgevoerd, waardoor de afhandeling van de vernietigingsprocedure niet zou kunnen worden afgewacht.

Opnieuw slagen de verzoekende partijen er echter niet in om aan te tonen dat zij door de ontbossing effectief worden geconfronteerd met schade van een zeker omvang, dan wel aanzienlijke ongemakken die een onmiddellijke beslissing noodzaken. De verzoekende partijen beperken zich tot een aantal algemene beweringen, maar concretiseren de aangevoerde hinder en nadelen op geen enkele manier. Minstens wordt niet aangetoond dat de vermeende hinder en nadelen voldoende substantieel zouden zijn om een schorsing van de bestreden beslissing te rechtvaardigen.

18. Het loutere gegeven dat het betrokken perceel is aangeduid op de Biologische waarderingskaart als biologisch waardevol impliceert bijvoorbeeld niet dat de gedeeltelijke ontbossing van het perceel automatisch aanleiding geeft tot een ernstige aantasting van de woon- en leefomgeving.

De globale aanduiding van de site als biologisch waardevol betekent niet dat elke boom een bijzondere natuurwaarde heeft. Naar aanleiding van het Masterplan Adegem werd een grondige screening van het bosbestand op micro-niveau doorgevoerd, met als resultaat een gedetailleerde kaart van de biologische en ecologische waardering van de site. Het Masterplan stelt overigens uitdrukkelijk dat de minder kwalitatieve zones kunnen worden ontwikkeld en dus gerooid.

Micro-screening bosbestand

...

Inplantingsplan

...

Zoals blijkt uit bovenstaand inplantingsplan is deze micro-screening als uitgangspunt gebruikt voor het ontwerp van voorliggende aanvraag. Hierdoor zijn de meest waardevolle delen van het bos gevrijwaard, wat ook is erkend door de deputatie in het kader van de natuurtoets. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de gedeeltelijke

ontbossing van het perceel aanleiding zou geven tot een verlies van de aanwezige natuurwaarden, noch dat zij hierdoor “onherstelbare schadelijke gevolgen” zullen lijden.

Ook de stelling dat het behoud van het bosbestand noodzakelijk zou zijn vanwege de vermeende milderende impact op de luchtvervuiling is niet ernstig.

19. Daarnaast is niet geconcretiseerd op welke wijze de ontbossing ervoor zou zorgen dat de senioren van het aanpalende zorgproject “hun natuurbeleving, gezonde lucht en kalmerende omgeving” zouden verliezen. Het louter poneren dat de ontbossing een ernstige impact zou hebben op de leef- en woonomgeving van de senioren is onvoldoende. Het is aan de verzoekende partijen om op een voldoende concrete en afdoende wijze aan te tonen dat zij dermate persoonlijk gehinderd worden ingevolge de bestreden beslissing dat een behandeling van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht.

20. De tweede verzoekende partijen voeren met andere woorden geen concrete elementen aan die bewijzen dat hun vordering tot schorsing effectief hoogdringend is. Er is bijgevolg niet voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 40 DBRC-decreet. De vordering tot schorsing dient te worden afgewezen.

...

4.

De tweede tussenkomende partij herneemt de uiteenzetting uit het verzoekschrift om aan te tonen dat de schorsing hoogdringend is en de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de nadelige gevolgen die zij zou ondervinden en die uit de bestreden beslissing zouden voortvloeien, te voorkomen.

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.

Op de zitting blijkt dat tussen partijen onderhandelingen gaande zijn met het oog op het bereiken van een minnelijke regeling. Tegelijk verklaart de eerste tussenkomende partij geen uitvoering te zullen geven aan de bestreden beslissing in afwachting van een uitspraak ten gronde. De verzoekende partijen stellen in het licht van het voorgaande afstand te doen van hun vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

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

Gegeven de in het vorige onderdeel gedane vaststellingen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad stelt de afstand van de vordering tot schorsing vast.
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 12 maart 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER