

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2010/0053 van 22 september 2010
in de zaak 2010/0459/SA/3/0426

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Erika RENTMEESTERS
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

[REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 25 mei 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op datum van 14 april 2010 waarbij het administratief beroep, ingesteld door de heer Bert Roelandts en mevrouw Karin Deroo, advocaten, namens [REDACTED], tegen de beslissing van 29 december 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi houdende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het bouwen van een kleuter- en basisschool op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED], aan [REDACTED], niet wordt ingewilligd en waarbij beslist wordt dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 29 december 2009 haar rechtskracht herneemt.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 augustus 2010, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Erika RENTMEESTERS die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Marie-Anne DE GEEST die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

■■■■■ vraagt met een op 28 juni 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 7 juli 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 23 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een basis- en kleuterschool”*. De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

Het perceel is, zoals blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone, gelegen in woongebied. Voor de gemeente Lochristi bestaat een bij ministerieel besluit van 30 juni 1994 vastgesteld algemeen plan van aanleg dat het perceel in een woonzone situeert. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning houdt in zich een gemotiveerd verzoek tot afwijking van de voorschriften met betrekking tot de bouwhoogte van het algemeen plan van aanleg.

Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 juli 2009 tot en met 27 augustus 2009, werden vijf bezwaarschriften, ingediend. Ook door de verzoekende partijen werd een bezwaarschrift ingediend. Enkel het bezwaar betreffende de *‘invulling van de groene zone’* zal door het college van burgemeester en schepenen gegrond worden bevonden.

Op 7 augustus 2009 verleent de brandweer van de gemeente Lochristi een voorwaardelijk gunstig advies. Op 5 oktober 2009 verleent de Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer, een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 17 november 2009 verleent de Polder van Moervaart en Zuidlede een voorwaardelijk gunstig advies. De Polder van Moervaart en Zuidlede formuleert op 15 december 2009, ingevolge een mailbericht van de gemeente Lochristi van 17 november 2009, een gewijzigd voorwaardelijk gunstig advies.

Het preadvies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 1 december 2009 is voorwaardelijk gunstig. In dit advies doet het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening het volgende gelden:

“...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het APA behalve wat de hoogte van het gebouw betreft. De gevraagde afwijking van het APA volgens art. 4.4.1 kan gunstig geadviseerd worden. Het betreft immers een beperkte afwijking van de kroonlijsthoogte en de afstand tot de perceelsgrenzen is overal voldoende groot.

Het project zal zorgen voor een harmonieuze uitbouw van de bestaande kleuterschool en vormt een aanvaardbare ontwikkeling van het resterend binnengebied aansluitend op de bestaande gebouwen.

Binnen de beschreven context is het voorziene bouwprogramma – zowel qua volume als naar functie – aanvaardbaar. Er is voldoende afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen, zodat de privacy van de buurpercelen niet wordt geschaad.

De school is toegankelijk via de bestaande toegangsweg vanaf de [REDACTED].

Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de bepalingen van het APA (art. 3.4 onder G).

Tijdens het openbaar onderzoek werden verschillende bezwaren ingediend, deze werden slechts ten dele gegrond bevonden. Aan de gegronde bezwaren kan tegemoet gekomen worden door het opleggen van voorwaarden met betrekking tot de groenaanplant (zie voorwaarden).

Zowel aan de noordzijde, de zuidzijde, als aan de oostzijde wordt een groenbuffer voorzien met een breedte van minimaal 6 meter. De parking wordt omsloten door een haag. Tussen de voorziene aanleg van de parking en de perceelsgrenzen van de verkaveling aan de noordzijde is er een afstand van ongeveer 30 meter. Het voorziene groenscherm dient aan de noordzijde van dit terrein doorgetrokken te worden tot aan de perceelsgrens met het rusthuis.

Er is een ruime groenaanplanting voorzien en mits bijkomende groenaanleg aan de noordzijde (ter hoogte van de parking) kan gesteld worden dat de privacy van de omwonenden gewaarborgd is.

De groenbuffers dienen te worden voorzien van streekeigen beplanting en inheemse hoogstammige bomen (zie voorwaarden).

Er dienen volgens de plannen twee bomen gerooid te worden. Dit verlies wordt ruimschoots gecompenseerd door de aan te leggen groenzone.

*Er kan worden aangenomen dat de goede ruimtelijke ordening niet zal worden geschaad.
..."*

Op 22 december 2009 sluit de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zich zonder meer aan bij de geciteerde planologische en ruimtelijke visie van het college van burgemeester en schepenen.

Met een besluit van 29 december 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen vervolgens een stedenbouwkundige vergunning. Samen met de verzoekende partijen tekenen ■■■ op 28 januari 2010 tegen deze beslissing beroep aan bij de verwerende partij.

Na de raadsman van verzoekende partijen, de raadsman van de tussenkomenende partij en een vertegenwoordiger van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi te hebben gehoord op 23 maart 2010 en gegeven het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 9 april 2010, oordeelt de verwerende partij op 14 april 2010 dat het beroep van de tussenkomenende partijen niet wordt ingewilligd en dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht herneemt.

De verwerende partij doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

"...

2.8.3 De goede ruimtelijke ordening

De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw draagt de bevoegde overheid op een verantwoorde toekomstige aanleg te waarborgen. Elke aanvraag dient aldus beoordeeld te worden met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied.

Wat de verenigbaarheid van het gevraagde met de omgeving betreft dient opgemerkt te worden dat het gebruikspatroon van een school in hoge mate overeenstemt met het gebruikspatroon dat doorgaans met een woning gekoppeld wordt. Zo is de school enkel tijdens werkdagen actief, en dit voornamelijk tijdens en rond de schooluren, die sterke parallellen vertonen t.o.v. de kantooruren, en is de graad van activiteit tijdens de avonduren, weekends en vakantieperiodes doorgaans vrij beperkt. Eventueel geluid dat zal te horen zijn op de aanpalende percelen zal bijgevolg ook qua tijdsperiode vrij beperkt zijn en zal geen proporties aannemen die de normale staat van geluid die binnen een dergelijke omgeving kan verwacht worden overstijgt. Er dient geconcludeerd dat een dergelijke school verenigbaar is met een woonomgeving.

Het project voorziet de inplanting van een nieuwe basisschool aansluitend bij de uitbreiding van de kleuterschool. De nieuwbouw bestaat uit meerdere aan elkaar gebouwde volumes, bestaande uit 1 à 2 bouwlagen met plat dak, met een kroonlijsthoogte van respectievelijk 3,85m en 6,6m. Het vergunde project voorziet in een beperkte inname van de bebouwde oppervlakte. Op een totale oppervlakte van ongeveer 10000 m² omvat de vloeroppervlakte van de nieuwbouw ongeveer 2106 m² (gelijkvloers). De terreinbezetting is bijgevolg niet onredelijk groot.

Volgens de beroepsindieners zou het gebouw zichtbaar zijn vanuit hun woning, zal het scholencomplex hinder veroorzaken, de privacy schenden en leiden tot een verminderde woonkwaliteit.

Vooreerst is de afstand van de nieuwbouw t.o.v. de perceelsgrens van beroepsindieners ongeveer 48,85m. De afstand tot de woningen is meer dan 55,92m. Beroepsindieners kijken op dit ogenblik uit op de bestaande kleuterschool. Het element school is bijgevolg geen nieuw element in deze omgeving. De nieuwbouw van de basisschool bevindt zich achter een bestaande bomenrij. Volgens het ontwerp is er reeds een ruime groenaanplanting voorzien, met een breedte van 6m, namelijk ten noordoosten en zuidoosten van het terrein. Gecombineerd met de afstanden tot de tuinen en woningen van de aanpalenden – die toch vrij behoorlijk zijn – zorgt de te realiseren beplanting op een verhulling van het zicht.

De parking wordt omsloten door een haag. Tussen de inplantingsplaats van de parking en de perceelsgrenzen van de verkaveling aan de noordzijde is er een afstand van 43m. Door de passende groenaanleg aan de noordzijde (ter hoogte van de parking) langs de perceelsgrenzen van de verkaveling tot aan de perceelsgrens met het rusthuis, zodat het voorziene groenscherm langs de gracht doorgetrokken wordt, ontstaat er een meer dan voldoende visuele afscherming die de privacy van de omwonenden op voldoende wijze waarborgt zodat er geen overmatige inkijk zal zijn op de percelen van beroepsindieners. Een combinatie van inheemse hoogstammige bomen en struiken die betere afscherming in de hoogte en breedte kunnen waarborgen is hier aangewezen.

De 2 bomen die worden gerooid ten noorden van de bestaande kleuterschool worden ruimschoots gecompenseerd door de aan te leggen groenzone. De geluidshinder en het onveiligheidsgevoel waarvan sprake in het beroepsschrift zijn geen stedenbouwkundige aangelegenheid.

De gronden waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, behoren in eigendom toe aan [REDACTED]. Deze gronden, met inbegrip van het terrein waarop de bijkomende groenaanplanting ingevolge de gestelde voorwaarde moet worden aangebracht, zullen worden in erfpacht gegeven aan [REDACTED]. Dit wordt bevestigd in de aanvullende nota van de aanvrager.

De vergunninghouder beschikt dan ook wel degelijk over de juridische mogelijkheden om de vergunning uit te voeren. Bouwvergunningen worden overigens verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, het is bijgevolg niet aan de vergunningverlenende overheid om na te gaan in hoeverre het voor de vergunningverkrijger mogelijk is de noodzakelijke voorwaarden uit te voeren, immers, wanneer aan deze voorwaarden niet kunnen voldaan worden kan de vergunning niet rechtsgeldig uitgevoerd worden.

Over de door appellanten aangehaalde geplande ontsluiting naar het noorden die niet op de plannen vermeld staat en het niet ingevuld zijn van een belangrijk deel van het terrein dient gesteld dat deze beide elementen de beoordeling van het project niet in de weg staan aangezien het ruimtelijk functioneren ervan ook zonder die gegevens kan afgewogen worden. Wil men later nog ingrepen plannen in die zin of op dat terrein dan dienen die ingrepen op dat moment afgewogen te worden. Het opmaken van een masterplan – zoals door appellant naar voor geschoven – is gelet op de omvang van het nog onbebouwde terreindeel niet nodig en brengt voor appellant geen bijkomende rechtszekerheid aangezien een dergelijk document geen juridische waarde heeft.

In verband met de petitielijst ondertekend door bewoners/eigenaars van woningen in de [REDACTED] en de [REDACTED] stelt zich – onder meer gelet op een aantal personen die de schrappingen van de lijst gevraagd hebben – de vraag of deze mensen voldoende ingelicht waren over het volledige project.

Enkele van de eigenaars die de petitielijst mee ondertekenden hebben gevraagd hun naam van de lijst te schrappen, gezien zij enkel ondertekend hadden om de aandacht te vestigen op de wateroverlast.

Het stedenbouwkundig attest d.d. 12 augustus 2008 vermeldt dat wat de ontsluiting betreft het de bedoeling is om in een latere fase een nieuwe toegang voor gemotoriseerd verkeer te creëren vanaf de noordzijde; de huidige toegang zal dan enkel voor voetgangers en fietsers gebruikt worden.

Momenteel is de school enkel toegankelijk vanuit de [REDACTED]. De toename van het aantal verkeersbewegingen langs de [REDACTED] door dit project zal de draagkracht van die straat niet overstijgen en zal niet leiden tot een verkeersonveilige situaties. Qua openbaar vervoersontsluiting dient gesteld dat dit een vervoersmodus is die in het kleuter- en lageronderwijs slechts een beperkt aandeel van de vervoersbewegingen inneemt en dat scholen ook eigen gegroepeerd vervoer aanbieden.

De Polder van Moervaart en Zuidlede stelt in haar adviezen dat het aangewezen is om 5 m naast de gracht vrij te laten voor onderhoud van de gracht. Het betreft een private gracht waarvan het onderhoud ten laste valt van de betreffende eigenaars. Er zijn geen directwerkende normen waaruit deze verplichting zou voortvloeien zodat kan afgeweken worden van de in dit advies gesuggereerde voorwaarde.

De lozing op de gracht is een bijkomende supplementaire veiligheid bij een verstopping van de afvoerleiding richting [REDACTED], dan loopt de school niet onder water en het kan het water geloosd worden via de perceelsgracht. Dus alleen bij falen van het systeem is er een bijkomende veiligheid voorzien via een achterwaarts noodoverstort in de private gracht. Aangezien het een private gracht betreft kan bezwaarlijk verwacht worden dat dezelfde regels gehanteerd worden als bij een waterloop. Het onderhoud van de gracht komt niet in het gedrang door de in de vergunning opgelegde voorwaarde betreffende de groenbuffer, zodat deze de vergunning niet onwettig maakt. Er is bijgevolg geen reden om de in het advies van de polder opgenomen suggestie als bindende voorwaarde te beschouwen.

Er dient geconcludeerd te worden dat een basisschool op de opgegeven locatie kan worden ingeplant, complementair aan de woonfunctie. De aanvraag voorziet in een aanvaardbare ontwikkeling in een binnengebied van de kern van Zaffelare waar reeds verschillende belangrijke gemeenschapsvoorzieningen aanwezig zijn, aansluitend bij de dorpskern. Het standpunt van appellant dat deze ontwikkeling niet kernversterkend is wordt niet bijgetreden aangezien het terrein wel degelijk deel uitmaakt van de kern zoals deze gepercipieerd wordt en zoals deze ingekleurd is op het APA. De identiteit van de kern schiet er niet bij in.

Binnen de beschreven context is het voorziene bouwprogramma – zowel qua vorm als qua functie – aanvaardbaar.

Het project zal zorgen voor een harmonieuze uitbouw van de bestaande kleuterschool. Voorgesteld project vormt een sober samenhangend architecturaal geheel dat zich op een kwalitatieve wijze integreert in de omgeving. De aanvraag resulteert niet in een schaalbreuk met de omgevende bebouwing en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden.

Er is voldoende afstand gevrijwaard ten opzichte van de omliggende perceelsgrenzen. Rekening houdend met de bezwaren van de aanpalenden dient een bijkomend groenscherm te worden voorzien langs de noordzijde van het terrein. De groenbuffers dienen te worden voorzien van streekeigen beplanting en inheemse hoogstammige bomen.

Wat de vermeende brandonveiligheid betreft dient vastgesteld dat de oostelijke vleugel wel degelijk kan bereikt worden via een brandweg en onderdoorgang.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De beslissing van 14 april 2010 werd met een aangetekende brief van 22 april 2010 betekend aan de verzoekende partijen. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van de bestreden beslissing werd ingesteld met een aangetekende brief van 25 mei 2010 zodat aangenomen moet worden dat het beroep tijdig werd ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

Standpunt van de partijen

Ter zitting van 17 augustus 2010 verklaart de raadsman van de tussenkomende partij dat zijn cliënte geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de werken waarvoor middels de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning werd verleend en dit tot wanneer de Raad zich ten gronde over het verzoek tot vernietiging zal hebben uitgesproken. De raadsman van de verzoekende partijen verklaart dat in dat geval haar cliënten niet aandringen op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

Hoewel het voornemen van de tussenkomende partij om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing hangende de procedure voor de Raad het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partijen middels een vordering tot schorsing wensen te voorkomen, op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor de verzoekende partijen nog enig nuttig effect kan hebben.

Gegeven de uitdrukkelijke verklaring van de raadsman van de verzoekende partijen komt het de Raad voor dat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald kan worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de werken in de hoogte zou overgaan, kan de Raad, hetzij ambtshalve, hetzij op vraag van de verzoekende partijen, overgaan tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De uitspraak over de vordering tot schorsing wordt onbepaald uitgesteld.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 september 2010, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER