

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 26 november 2019 met nummer RvVb-S-1920-0297  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0832-SA

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Arsène SAMIJN</b> 2. de heer <b>Peter GODDERIS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Marleen RYELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200 Brugge, Gistelse Steenweg 472
Verwerende partij	de provincie <b>WEST-VLAANDEREN</b> vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad
Tussenkommende partij	de nv <b>DANNEELS DEVELOPMENT</b>  vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Saartje SPRIET met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 20 juni 2019, geregulariseerd met een aangetekende brief van 12 juli 2019, de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 mei 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp van 3 december 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een omgevingsvergunning verleend voor het verkavelen van een perceel grond in 21 kavels voor eengezinswoningen en in 1 kavel voor een meergezinswoning met maximum 30 woongelegenheden en het aanleggen van een nieuwe weg met bijhorende infrastructuur op het perceel gelegen te 8020 Oostkamp, Oedelemsestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 0133F.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 september 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 14 oktober 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota over de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij over de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

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

Advocaat Marleen RYELANDT voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Matthias STRUBBE loco advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Saartje SPRIET voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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 tussenkomende partij dient op 27 april 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor *“het verkavelen van een perceel grond in 21 kavels voor eengezinswoningen en in 1 kavel voor een meergezinswoning met maximum 30 woongelegenheden en het aanleggen van een nieuwe weg met bijhorende infrastructuur”* op het perceel gelegen te 8020 Oostkamp, Oedelemsestraat zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woonuitbreidingsgebied en in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge’, goedgekeurd op 4 februari 2011. Het ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt geen nadere voorschriften voor het perceel.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 juli 2018 tot en met 7 augustus 2018, dienen onder andere de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De Oostkustpolder adviseert op 24 augustus 2018 voorwaardelijk gunstig.

Op 22 november 2018 beslist de gemeenteraad over de zaak van de wegen.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 november 2018 om de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 3 december 2018 een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekenen onder andere de verzoekende partijen op 8 januari 2019 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 22 maart 2019 maakt de tussenkomende partij een mobiliteitsnota en een toelichtende nota over.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 25 maart 2019 om de in eerste aanleg genomen beslissing te bevestigen.

De Vlaamse Waterweg NV adviseert op 3 april 2019 voorwaardelijk gunstig.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 april 2019 om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### **4. INHOUDELIJKE BESPREKING**

##### **4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag is gelegen langs de Oedelemsestraat in Moerbrugge (Oostkamp), tussen huisnummers 8 en 12. Het betreft een smal maar diep perceel dat verbreedt (na ca. 53 m) achter de naastliggende kavels rechts en nog dieperliggend achter de naastliggende kavels links. Het terrein paalt aan de achtertuinen van de bebouwing in de Sint-Godelievestraat, De Oedelemsestraat en de Valentijn Hennemanstraat. Ten zuiden paalt het terrein aan de Oostdijk langs het Kanaal Gent – Brugge. Momenteel wordt het perceel als akkerland gebruikt. De totale oppervlakte van het terrein bedraagt 11.572 m².*

*Het ontwerp voorziet in het verkavelen van een perceel grond in 21 kavels voor eengezinswoningen, in 1 kavel voor een meergezinswoning met maximum 30 woonegelegenheden en het aanleggen van een nieuwe weg met bijhorende infrastructuur (afwatering van hemelwater en afvoer van afvalwater).*

*De eengezinswoningen wordt gegroepeerd in clusters van 3, 4, 6 en 8 gekoppelde woningen. Achteraan het terrein, nabij de Oostdijk, is een kavel voorzien voor een meergezinswoning. De woningen die behoren tot een cluster worden gezamenlijk en als stedenbouwkundig geheel opgericht.*

*De wegenis vertrekt vanuit de Oedelemsestraat tussen de percelen met huisnummer 8 en 10 en volgt de noordelijke perceelsgrens (palend aan de achtertuinen van de Sint-Godelievestraat). Dit is de enige toegangsweg voor autoverkeer. Voor de zuidelijk gelegen clusters zijn er dwarse zijwegen voorzien waarlangs ook parkeergelegenheid (carports) en bergingen voorzien zijn. Achteraan het terrein wordt een voet- en fietsersweg voorzien die de verbinding met de Oostdijk mogelijk maakt. De zones waar geen verhardingen voorzien worden, worden aangelegd als een groenzone. Bij de aanvraag steekt een groenplan waarin de groenaanleg uitgewerkt werd. Rondom iedere private tuin wordt een uniforme beukenhaag voorzien. In de groenaanleg tussen de gegroepeerde woningen wordt een trapveldje, een speelheuveltje, een wadi/zitarena, een schommel, een barbecue en picknickbanken voorzien. Er is ook een mogelijkheid tot het aanleggen van een moestuin voorzien. De nieuwe rijweg heeft een vrije breedte van minstens 4,60 m en is volledig opgebouwd uit nietwaterdoorlatende materialen. De parkeerhavens alsook de voetpaden worden volledig opgebouwd uit waterdoorlatende materialen. Sommige stroken worden in gewapend gras aangelegd als extra vluchtweg en brandweerweg in geval van dringende toegang. Er is nog een strook van 0,5 m palend aan de achtertuinen van de woningen in de Sint-Godelievestraat die eigendom blijft van de verkavelaar. De aanpalenden kunnen deze strook van 0,5 m overkopen van de verkavelaar volgens een bepaalde kostprijsberekening. Achteraan de loten 17 tot 21 is een strook voorzien voor het aanleggen van een privaat pad. Doel hiervan is dat de tuintjes achteraan kunnen bereikt*

worden via een poortje. De eigenaars moeten dit pad onderhouden, het blijft privaat en zal geen deel uitmaken van het openbaar domein.

De oude gracht (deel van de Coupurebeek, gelegen tussen de meergezinswoning en de Oostdijk) wordt geherprofileerd om te kunnen fungeren als afwateringsgracht en als bufferbekken. De zwakke helling van het bufferbekken zal beplant worden.

De loten voor eengezinswoningen hebben een oppervlakte van 132 m<sup>2</sup> tot 274 m<sup>3</sup>. De woningen mogen een gabariet hebben van 2 bouwlagen en een dak. De dakvorm is vrij (met beperking van hellingsgraad voor hellende daken). De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7 m en de nokhoogte maximaal 12 m. Per groep van gekoppelde woningen moeten de eengezinswoningen één geheel vormen. Per groep moet de dakvorm, de materialisatie van het dak en de vormgeving op elkaar afgestemd zijn.

De meergezinswoning kan 4 bouwlagen hoog zijn en moet verplicht afgewerkt worden met een plat dak. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 14,5 m.

De woningdichtheid bedraagt circa 44 wooneenheden/ha.

Per woongelegenheden wordt een carport en een openbare parkeerplaats voorzien. Deze openbare parkeerplaatsen worden geconcentreerd vooraan de verkaveling. De carports worden gegroepeerd. Een aantal carports heeft een afgesloten bergruimte achteraan. Deze bergruimtes kunnen bereikt worden via een pad achteraan de carports met berging. Bij de gegroepeerde carports wordt een fietsenberging voorzien en een ruimte voor de vuilnisophaling. Onder de meergezinswoning wordt ruimte voorzien voor parkeerplaatsen, fietsenstallplaatsen en bergingen.

#### Historiek

Op 13/07/1994 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande loods.

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

In de verweernota van aanvrager wordt opgeworpen dat het ingestelde beroep **onontvankelijk** zou zijn. Er wordt aangehaald dat er zeer veel beroepsindieners zijn (55) en dat er maar 100 euro betaald werd in plaats van 5500 euro. Voor 54 personen werd geen bewijs van betaling bezorgd zo wordt gesteld dus zijn deze beroepen als onvolledig te beschouwen; Er wordt geoordeeld dat er dus in de feiten maar 1 persoon in beroep gaat en dat dit de eerst vermelde persoon is (naar analogie met rechtspraak RvVB). Deze persoon woont iets verder af van de plaats van de aanvraag en er wordt geoordeeld dat voor deze beroepsindiener het rechtmatig belang ontbreekt omdat er geen persoonlijke hinder wordt opgeworpen. Er komen echter wel heel wat direct aanpalenden in beroep.

De deputatie hanteert de regel dat er 100 euro moet betaald worden per ingesteld beroepschrift. Er wordt in het omgevingsvergunningsdecreet gesteld dat bij het indienen van het beroep dossiertaks verschuldigd is, meer bepaald 100 euro. Als meerdere aanvragers samen een omgevingsvergunningsaanvraag indienen in een eerste aanleg wordt ook niet per natuurlijke persoon of rechtspersoon gevraagd om dossiertaks te betalen. De taks is van toepassing per aanvraag of per ingesteld beroep.

*Er kan dan ook niet akkoord gegaan worden met de redenering van raadsman van aanvrager dat het beroep als onontvankelijk moet aanzien worden. Het beroep wordt dan ook inhoudelijk behandeld.*

*Het terrein is bijna volledig gelegen in **woonuitbreidingsgebied**. Enkel de smalle strook vooraan het terrein is gelegen in **woongebied**.*

*Aangezien het grootste deel van het perceel gelegen is in woonuitbreidingsgebied moet onderzocht worden of het aangewezen is om het woonuitbreidingsgebied aan te snijden.*

*Het behoud van het woonuitbreidingsgebied is in het **gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Oostkamp** als suggestie meegegeven met de hogere overheid gezien deze bezig was met de opmaak van het gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge. Er werd gesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat het een toekomstig te ontwikkelen gebied is (althans het stuk ten noorden van de Valentijn Hennemanstraat, het stuk ten zuiden zal omgezet worden naar agrarisch gebied of natuurgebied) op voorwaarde dat Moerbrugge opgenomen werd binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge (richtinggevend deel p. 82). Zonder opname binnen het regionaalstedelijk gebied moet Moerbrugge aanzien worden als een woonconcentratie waardoor in deze kern enkel beperkte woonversterking binnen het bestaande juridisch aanbod kan toegelaten worden (richtinggevend deel p. 22).*

*Uiteindelijk werd Moerbrugge en het stuk woonuitbreidingsgebied waarop de aanvraag betrekking heeft opgenomen binnen de afbakeningslijn (de Valentijn Hennemanstraat vormt de grenslijn) maar werd er geen prioriteit aan de ontwikkeling gesteld aangezien de zone niet opgenomen is in een specifiek deelplan (zoals bijvoorbeeld wel gebeurde in Varsenare). De afbakeningslijn van het stedelijk gebied Brugge is bovendien een lijn die van belang is voor het beleid dat gevoerd wordt (zoals bijvoorbeeld de opmaak van RUPs) maar geen directe gevolgen heeft voor de vergunningverlening. Vanuit planologisch oogpunt blijft dit woonuitbreidingsgebied een gebied dat niet prioritair kan aangesneden worden.*

*Er kan bijgevolg enkel op basis van het gewestplanvoorschrift voor woonuitbreidingsgebied ontwikkeld worden.*

*Volgens het inrichtingsbesluit (KB 28/12/1978) zijn deze gebieden “**uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist**, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor”.*

*Dat het terrein van de aanvraag dat gelegen is binnen woonuitbreidingsgebied kan ontwikkeld worden met “een verkavelingsaanvraag voor groepswooningbouw”, wordt niet betwist. Dit wordt immers bevestigd door diverse arresten van zowel de Raad van State als de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Enige randvoorwaarde is dat de woningen “gemeenschappelijk opgericht worden en een gemeenschappelijke werf hebben” (cf. de definitie van het begrip ‘woonuitbreidingsgebied’ vermeld in artikel 1.2,7° van het Decreet op het Grond- en Pandenbeleid).*

*In het dossier wordt gewerkt met een gefaseerde uitvoering van de bebouwing in clusters. Dit is ook opgenomen in de voorschriften van de verkaveling. Is er in dat opzicht dan nog wel sprake van het gemeenschappelijk oprichten van woningen en een gemeenschappelijke werf? Gaat het hier echt om groepswooningbouw? De*

verkavelingsvoorschriften laten niet toe dat er woning per woning ontwikkeld wordt maar wel per groep van woningen. De definitie van groepswooningbouw uit het decreet Grond- en Pandenbeleid luidt als volgt : “het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.” In het beroepschrift wordt opgeworpen dat het niet om groepswooningbouw gaat nu er voorzien wordt in clusters. Elke cluster op zich kan er anders uitzien. Het is onduidelijk of de verschillende clusters op elkaar afgestemd zijn. Voor wat betreft de cluster waartoe de meergezinswoning behoort is er sowieso geen fysisch geheel en is er ook weinig sprake van stedenbouwkundige samenhang. Door te werken met clusters moet het gemeenschappelijk oprichten van woningen in vraag gesteld worden. Door te werken in clusters wordt het woonuitbreidingsgebied toch verder in stukjes ontwikkeld terwijl volgens het gewestplanvoorschrift enkel groepswooningbouw kan omdat hierbij het totaalbeeld en de volledige ontwikkeling duidelijk is.

In de verweernota van aanvrager wordt gesteld dat de fasering in clusters achterwege kan gelaten worden. Dit betreft echter geen beperkte aanpassing van de aanvraag aangezien hiervoor de verkavelingsvoorschriften voor alle loten gewijzigd moeten worden. Dit kan enkel het voorwerp uitmaken van een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag.

Op grond van art. 47 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het omgevingsdecreet is er voor een verkavelingsaanvraag met **wegeniswerken** een **beslissing van de gemeenteraad** nodig over “de zaak van de wegen”.

In zitting van 22 november 2018 keurde de gemeenteraad de wegenisaanleg goed. Hierbij zijn nog wat voorwaarden opgenomen over de concrete uitvoering van de wegenis, uitrusting en buffervoorziening. Ook wordt gesteld dat lot 48 kosteloos moet worden afgestaan om toegevoegd te worden bij het openbaar domein.

De totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft bedraagt meer dan 3.000 m<sup>2</sup>. Bijgevolg moet een archeologienota opgemaakt worden. In het dossier zit een **archeologienota** die door het agentschap Onroerend Erfgoed bekrachtigd werd op 06.12.2017.

In het **decreet grond- en pandenbeleid** wordt uitdrukkelijk opgelegd dat aan verkavelingen van min. 10 loten of met een oppervlakte groter dan 0,5 ha van rechtswege een last inzake bescheiden woningen moet worden verbonden (4.2.5 DGPB). In casu bedraagt de minimum “bescheiden last” (DGPB, art. 4.2.1) 20%. De verkaveling voorziet in 21 eengezinswoningen en 30 appartementen. Er worden 51 woongelegenheden voorzien in totaal. Op het verkavelingsplan zijn de kavels aangeduid van de bescheiden last. Er worden 11 kavels voorzien. De aanvraag voldoet aan de minimumvereiste. De bescheiden last zal uitgevoerd worden in natura. Het is niet duidelijk of er een akkoord is (aankoopoptie) met een sociale woonorganisatie of openbaar bestuur.

De aanvraag voorziet in het aanleggen van een bufferbekken in functie van de verkaveling buiten de grond van de eigenaar. Er wordt op grond van de **Vlaamse Waterweg nv** (ook gelegen in woonuitbreidingsgebied) voorzien in de verbreding van een aanwezige gracht (Coupurebeek, niet ingeschreven waterloop). De Vlaamse Waterweg heeft toestemming gegeven voor het gebruik van de grond onder een aantal voorwaarden.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 05.07.2013) gezien de aanvraag ingediend werd na 1 januari

2014. De verordening is van toepassing voor verkavelingen waarbij voorzien is in de aanleg van nieuwe wegenis.

De straten worden voorzien in niet-waterdoorlatende materialen. De parkeerplaatsen en grindpaden zijn waterdoorlatend voorzien. Voor ieder lot waarop een eengezinswoning wordt gebouwd wordt 80 m<sup>2</sup> verharding in rekening gebracht. De loten voor carports, afvalberging en fietsenstalling worden als volledig verhard ook mee in rekening gebracht. Zo wordt een totaal van 587 m<sup>2</sup> waterdoorlatende verharding bekomen en 4871 m<sup>2</sup> niet-waterdoorlatende verharding. Er wordt voorzien in de aanleg van een bufferbekken met een volume van 159 m<sup>3</sup>. In de buizen wordt nog 51 m<sup>3</sup> gebufferd. In totaal kan 210 m<sup>3</sup> gebufferd worden. Het is de bedoeling dat het hemelwater zoveel als mogelijk infiltreert en dat slechts uitzonderlijk vertraagd moet afgevoerd worden (dmv overstortmuur). Er is in het ontwerp rekening gehouden met een buffervolume van 330 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte (strengere norm opgelegd door Oostkustpolder) en een vertraagde afvoer van 10 l/s/ha. De aanvraag is hiermee conform de hemelwaterverordening.

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.

Het advies van de **Oostkustpolder** met betrekking tot de watertoets was voorwaardelijk gunstig. Onder meer moet een afstand van 5 m aan weerszijden van het bufferbekken bewaard worden voor onderhoud. Ook wordt er aangegeven wie moet instaan voor onderhoud en dergelijke. Er werd bovendien toestemming gegeven door de Vlaamse Waterweg aan de verkavelaar om een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen en werken uit te voeren op grond van de Vlaamse Waterweg nv. Aan deze toestemming zijn ook voorwaarden inzake onderhoud verbonden.

In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

De aanvraag voorziet in het bebouwen van een stuk grond gelegen in woonuitbreidingsgebied. Het woonuitbreidingsgebied is gelegen in een deelgemeente van Oostkamp die aanzien wordt als een woonconcentratie. Het is op zich niet aangewezen om sterk te gaan verdichten op een terrein dat op ruime afstand gelegen is van het centrum van de gemeente Oostkamp.

Het ontwerp voorziet in gegroepeerde fragmenten gesloten bebouwing met aparte clusters gegroepeerde carports. Achteraan het terrein, nabij het Kanaal Gent-Oostende, wordt voorzien in de plaatsing van een meergezinswoning die tot 4 bouwlagen hoog kan zijn.

Het voorzien van een meergezinswoning van 4 bouwlagen hoog achteraan het terrein, nabij de Oostdijk past niet op deze locatie. De plaats van de aanvraag is gelegen op de overgang naar het agrarisch gebied. De naastliggende woningen langs de Oostdijk tellen overwegend 1 bouwlaag en een hellend dak. Een meergezinswoning bestaande uit 4 bouwlagen en een plat dak is niet passend in deze omgeving. Gezien de ligging aan de rand van een kleine deelgemeente van Oostkamp is een verdichting onder de vorm van een omvangrijke meergezinswoning (tot 30 woongelegenheden) hier niet passend. Dergelijke bebouwing is veel te grootschalig. Het feit dat de aanvraag binnen het stedelijk gebied gelegen is, betekent niet dat een meergezinswoning daar zonder meer moet kunnen. De plaats van de aanvraag is aan de uiterste rand gelegen. Bovendien is deze afbakening van het stedelijk gebied beleidsmatig gebeurd en kan deze niet toegepast worden bij de vergunningverlening. De inpasbaarheid in de directe omgeving moet voorop gesteld

worden. Het is ook geen locatie die aangewezen is om het ruimtelijk rendement te verhogen omwille van de ligging aan de rand van Oostkamp die op zich een randgemeente rond Brugge is. Het terrein is niet gunstig gelegen voor wat betreft de bereikbaarheid. Het is enkel met de auto en voor de kleinere verplaatsingen met de fiets vlot bereikbaar. Qua openbaar vervoer is er enkel maar een bus die om het uur rijdt. Ook het voorzieningenniveau in Moerbrugge is beperkt.

De meergezinswoning kan tot op 4,17 m van de zijperceelsgrens opgericht worden. Dit is dan ook nog eens veel te dicht bij de perceelsgrens. Door de gemeente wordt het volume van de meergezinswoning beperkt door als voorwaarde op te leggen dat er maximaal drie bouwlagen kunnen voorzien worden waarbij de derde bouwlaag moet teruggetrokken zijn (onder hoek van 45°) en dat er 10 m afstand gehouden moet worden tot de perceelsgrenzen. Dit maakt het volume van de meergezinswoning iets minder imposant maar het neemt niet weg dat de typologie van de meergezinswoning op deze plaats niet passend is. Door het voorzien van de meergezinswoning verliezen de voorliggende woningen bovendien het contact met de dijk. Er is enkel maar een pad als verbinding en dat bevindt zich ter hoogte van de zijperceelsgrens. Vanaf de mooi vormgegeven gemeenschappelijke groenzone tussen de woningen is er geen link met de dijk en dat is een gemiste kans. Er kunnen enkel eengezinswoningen toegelaten worden en het is aangewezen dat er op verschillende plaatsen doorzicht is naar de dijk toe. Dit zal een grote meerwaarde betekenen voor de bewoners.

Het concept om te werken met gegroepeerde carports aan het begin van de insteekstraatjes zorgt ervoor dat de wagens niet tot voor de voordeur van de woningen moeten rijden en dat de aanleg van straten tot een minimum kan beperkt worden. In de overwegingen over de mobiliteit binnen het project wordt gesteld dat de auto's zoveel mogelijk vooraan in de verkaveling opgevangen worden. Toch kan opgemerkt worden dat alle bewoners van de meergezinswoning en de bewoners van de achteraan gelegen woningen en de openbare parkeerplaatsen achteraan de volledige verkaveling moeten doorrijden om hun parkeerplaats te bereiken. Slechts de wagens van 15 van de 51 woongelegenheden zullen vooraan in de verkaveling een plaatsje vinden. In de verkavelingsvoorschriften wordt voor de loten 1 tem 3 en voor de loten 16 tem 21 vermeld dat er mogelijkheid is om een parkeerplaats te voorzien op eigen terrein door plaatselijk de voorbouwlijn op 5 m van de rooilijn terug te brengen en dit over een breedte van maximaal 3 m. Het is onbegrijpelijk dat er voor de loten 16 tem 21 zou toegelaten worden om een parkeerplaats bij de woning te voorzien. Vooreerst is het verkavelingsontwerp er niet op voorzien en het gaat in tegen de eigen visie van gegroepeerd parkeren. Er is voor de woningen een ca. 4 m brede zone voorzien die voor de helft verhard is en voor de helft bestaat uit grasbetontegels. Deze strook is te smal om te kunnen manoeuvreren met de auto. Het stallen van de wagen voor de woongelegenheden zal meer manoeuvreerruimte vragen en zal zo ten koste gaan van de gemeenschappelijke groenzone. Het zou ook het direct contact tussen de leefruimte van de woningen en de gemeenschappelijke groenzone, een grote kwaliteit in het ontwerp, sterk beperken.

Bij de verweernota van aanvrager wordt een mobiliteitsnota gevoegd. In deze mobiliteitsnota wordt onder meer onderzocht of de parkeerbehoefte binnen de verkaveling kan opgelost worden en wat de invloed is van de nieuwe verkaveling op de omliggende wegen. Uit deze nota blijkt dat er meer autoparkeerplaatsen zijn voorzien dan de berekende parkeerbehoefte. Voor wat betreft de fietsenstalplaatsen is er een behoefte van 51 fietsenstallingen voor de eengezinswoningen en 78 fietsenstallingen voor de meergezinswoning. Ook de fietsenstalplaatsen worden gegroepeerd. In de 2 gemeenschappelijke fietsenbergingen zijn maar 12 fietsenstalplaatsen voorzien. Dit



*betekent dat er 39 plaatsen voor fietsen ontbreken. Deze zouden voorzien kunnen worden in de bergingen achter de carports. Gezien de beperkte oppervlakte van deze bergingen en het beperkte aantal bergingen is het zeer twijfelachtig of er voldoende fietsenstalplaatsen voorzien kunnen worden. Er kan hierbij opgemerkt worden dat het fietsgebruik moet gestimuleerd worden gezien de ligging aan de rand van het stedelijk gebied. Er zijn heel wat nieuwe trends zoals de bakfiets. Voor een bakfiets is er geen plaats voorzien in deze verkaveling. Oplaadpunten van elektrische fietsen zouden ook een meerwaarde betekenen. Daarnaast zou het concept van autodelen kunnen geïntroduceerd worden door een autodeelparkeerplaats te voorzien op het terrein. Bij het herwerken van de aanvraag moet de fiets een meer prominente rol spelen. Op vandaag zijn te weinig fietsenstallingen voorzien.*

*Het ontwerp voorziet in kavels met ondiepe achtertuinen, waar nog een tuinberging en een terras kan voorzien worden zodat er weinig ruimte overblijft voor groen, maar tegelijkertijd wordt er een kwalitatief vormgegeven groen binnengebied voorzien met plaats voor de kleinsten om te spelen, een trapveldje, een zitbank om te verpozen en zelfs een barbecueplek en eventueel een moestuin. Er steekt een groenplan bij het ontwerp waarbij een totaalbeeld opgemaakt wordt van hoe de openbare, niet-verharde ruimte er zal uitzien. Ook voor de afsluiting van de tuintjes wordt voorzien in een uniforme haag voor alle kavels. Op die manier zal de rand tussen de private tuintjes en het openbaar groen een mooi en rustig uitzicht hebben. Dit groenplan betekent een meerwaarde voor het project en kan de beperkte oppervlakte aan individuele achtertuinen compenseren.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden er heel wat opmerkingen geformuleerd over lot 48, de strook restgrond van een halve meter breed langs de wegenis die eigendom blijft van de aanvrager maar die aangelanden zouden kunnen aankopen. Hiertoe wordt een eenzijdige verbintenis opgesteld waarbij de verkavelaar zich engageert om op eerste verzoek de restgrond te verkopen tegen een maximale verkoopprijs. Door de gemeente wordt gesteld dat bij overdracht van de wegenis naar de gemeente de restgrond ook kosteloos mee overgedragen moet worden. Dit om machtsmisbruik door de verkavelaar te vermijden.*

*De verkavelaar gaat er meteen ook van uit dat de aanpalenden (uit de Sint-Godelievestraat) in de toekomst hun achtertuin zouden afsplitsen voor het realiseren van bebouwing langs de nieuwe straat. Ook over deze suggestie van mogelijke inbreiding aan de overzijde van de nieuwe wegenis werden bezwaren geformuleerd bij het openbaar onderzoek. Bewoners vrezen zelf geen zeggenschap te zullen hebben over de ontwikkeling en misschien wel onteigend te worden. De suggestie van de mogelijkheid om de verkaveling uit te breiden richting de Sint-Godelievestraat staat in stippellijn aangeduid op het inplantingsplan nieuwe toestand en op het verkavelingsplan. Het is enerzijds maar een suggestie die op vandaag geen deel uitmaakt van de aanvraag maar het zorgt anderzijds voor veel vraagtekens bij de omwonenden.*

*In één van de beroepschriften wordt opgemerkt dat woning 15 zich zeer dicht bij de bestaande stal bevindt (tot op 3 m en tuinberging tot op de perceelsgrens). Er zou kunnen overwogen worden om de loten anders te oriënteren. Anderzijds is de diepte van de achtertuinen ook eerder beperkt zodat het niet zoveel verschil maakt of de zijtuinstrook dan wel de achtertuinstrook paalt aan de weide. Gezien de stalling al aanwezig is kunnen de mogelijke kopers ook al inschatten of ze hinder zullen ondervinden.*

*Het verkavelingsontwerp past zich onvoldoende in in de goede plaatselijke aanleg. Zowel het verkavelingsontwerp als de voorschriften moeten bijgestuurd worden.*

#### **4D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*Het ontwerp voorziet in het verkavelen van een perceel grond gelegen in woonuitbreidingsgebied in Moerbrugge (Oostkamp) in 21 kavels voor eengezinswoningen, 1 kavel voor een meergezinswoning met maximum 30 woongelegenheden en het aanleggen van een nieuwe weg met bijhorende infrastructuur. De oude gracht (gelegen tussen de meergezinswoning en de Oostdijk) wordt geherprofileerd om te kunnen fungeren als afwateringsgracht en als bufferbekken. De eengezinswoningen wordt gegroepeerd in clusters van 3, 4, 6 en 8 gekoppelde woningen.*

*Bij de opmaak van de project-mer-screening komt het aspect mobiliteit wel aan bod maar enkel de mobiliteit intern in het project wordt bekeken. De impact van het verkeer van de verkaveling op de omgeving is niet onderzocht. In graad van beroep werd een mobiliteitsnota toegevoegd. Deze nota maakte echter geen deel uit van het aanvraagdossier en de initieel aangereikte informatie inzake de project-mer-screening. Daarnaast werd de nabijheid van de natuurgebieden wel aangegeven in een bijlage maar werd er niet zelf een beoordeling van de mogelijke effecten op deze natuurgebieden (vengebied, speciale beschermingszone) gemaakt.*

*Het ontbreken van essentiële gegevens in de screening kan niet in beroep opgelost worden. Dit vormt een legaliteitsbelemmering. De gebrekkige screening vormt een eerste legaliteitsbelemmering. In ondergeschikte orde wordt het dossier verder onderzocht.*

*Er kan niet akkoord gegaan worden met de suggestie in de verweernota van aanvrager als zou het beroepschrift onontvankelijk zijn. Er wordt gesteld dat er per persoon 100 euro moet betaald worden. Gezien er maar voor 1 persoon betaald werd, wordt ervan uitgegaan dat dit voor de eerste persoon op de lijst is en dat deze geen persoonlijke hinder en nadelen kan aantonen omdat deze verderaf woont. Het omgevingsvergunningsdecreet stelt dat bij het indienen van het beroep een dossiertaks van 100 euro verschuldigd is. Deze 100 euro werd betaald.*

*Aangezien het grootste deel van het perceel gelegen is in woonuitbreidingsgebied moet onderzocht worden of het aangewezen is om het woonuitbreidingsgebied aan te snijden. Er is geen verdere ordening van het gebied gebeurd. Moerbrugge werd meegenomen in de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge. Voor het terrein van de aanvraag werd geen bestemmingswijziging voorgesteld. Vanuit planologisch oogpunt blijft dit woonuitbreidingsgebied een gebied dat niet prioritair kan aangesneden worden.*

*Er kan bijgevolg enkel op basis van het gewestplanvoorschrift voor woonuitbreidingsgebied ontwikkeld worden. Het moet bijgevolg gaan om groepswoningbouw. In het dossier wordt gewerkt met een gefaseerde uitvoering van de bebouwing in clusters. Dit is ook opgenomen in de voorschriften van de verkaveling. Is er in dat opzicht dan nog wel sprake van het gemeenschappelijk oprichten van woningen en een gemeenschappelijke werf, zoals gevraagd wordt bij groepswoningbouw? De definitie van groepswoningbouw uit het decreet Grond- en Pandenbeleid luidt als volgt : “het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.” Door op te splitsen in deelaanvragen is er geen gemeenschappelijke werf met fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden woningen. In de verweernota van aanvrager wordt gesteld dat de fasering in clusters achterwege kan gelaten worden. Dit betreft echter geen beperkte aanpassing van de aanvraag aangezien hiervoor de verkavelingsvoorschriften voor alle loten gewijzigd moeten worden.*

*De aanvraag voorziet in het bebouwen van een stuk grond gelegen in woonuitbreidingsgebied. Het woonuitbreidingsgebied is gelegen in een deelgemeente van Oostkamp die aanzien wordt als een woonconcentratie. Het is op zich niet aangewezen om sterk te gaan verdichten op een terrein dat op ruime afstand gelegen is van het centrum van de gemeente Oostkamp.*

*Het ontwerp voorziet in gegroepeerde fragmenten gesloten bebouwing met aparte clusters gegroepeerde carports. Achteraan het terrein, nabij het Kanaal Gent-Oostende, wordt voorzien in de plaatsing van een meergezinswoning die tot 4 bouwlagen hoog kan zijn.*

*Een meergezinswoning bestaande uit 4 bouwlagen en een plat dak is niet passend in deze omgeving. De naastliggende woningen langs de Oostdijk tellen overwegend 1 bouwlaag en een hellend dak. Gezien de ligging aan de rand van een kleine deelgemeente van Oostkamp is een verdichting onder de vorm van een omvangrijke meergezinswoning (tot 30 woongelegenheden) hier niet passend. Dergelijke bebouwing is veel te grootschalig. Het feit dat de aanvraag binnen het stedelijk gebied gelegen is, betekent niet dat een meergezinswoning daar zonder meer moet kunnen. Het is ook geen locatie die aangewezen is om het ruimtelijk rendement te verhogen omwille van de ligging aan de rand van Oostkamp die op zich een randgemeente rond Brugge is. Het terrein is niet gunstig gelegen voor wat betreft de bereikbaarheid. Het verminderen van het volume zoals voorgesteld door Oostkamp is niet voldoende, het is de typologie van de meergezinswoning die daar niet past. De meergezinswoning belemmert voor de eengezinswoningen bovendien het contact met de Oostdijk. Het is aangewezen dat er op verschillende plaatsen doorzicht is naar de dijk toe.*

*In de verkaveling worden de carports gegroepeerd en wordt geprobeerd om de wagens zo weinig mogelijk naar achteraan te laten rijden. Zo kan de aanleg van de straten tot een minimum beperkt worden. Het is dan ook onbegrijpelijk dat in de voorschriften van de loten 16 tem 21 vermeld is dat er mogelijkheid is om een parkeerplaats te voorzien op eigen terrein. Het verkavelingsontwerp is er niet op voorzien en gaat in tegen de eigen visie van gegroepeerd parkeren. Het zou ook het direct contact tussen de leefruimte van de woningen en de gemeenschappelijke groenzone, een grote kwaliteit in het ontwerp, sterk beperken.*

*Uit de mobiliteitsnota blijkt dat er voldoende autoparkeerplaatsen aanwezig zijn en dat de impact op de Oedelemsestraat niet hinderlijk is. Er blijkt ook uit dat er veel te weinig fietsenstapplaatsen voorzien worden. 12 plaatsen zijn voorzien in de 2 gemeenschappelijke fietsenbergingen. Er ontbreekt plaats voor 39 fietsen. Sommige carports hebben een berging maar er is geen plaats voor al de ontbrekende fietsen. Bovendien kunnen de bewoners dan ook niets anders opbergen in deze bergingen.*

*Het ontwerp voorziet in kavels met ondiepe achtertuinten maar tegelijkertijd wordt er een kwalitatief vormgegeven groen binnengebied voorzien. Er steekt een groenplan bij het ontwerp waarbij een totaalbeeld opgemaakt wordt van hoe de openbare, niet-verharde ruimte er zal uitzien. Dit groenplan betekent een meerwaarde voor het project en kan de beperkte oppervlakte aan individuele achtertuinten compenseren.*

*Met de gemeente moet vastgesteld worden dat het in bezit houden van een reststrook van een halve meter palend aan de achtertuinten van de omwonenden en het verkopen van deze reststrook op eerste verzoek zou kunnen aanleiding geven tot machtsmisbruik.*

*Het verkavelingsontwerp past zich onvoldoende in in de goede plaatselijke aanleg. Zowel het verkavelingsontwerp als de voorschriften moeten bijgestuurd worden.*

*Er wordt voorgesteld om het beroep **gegrond** te verklaren en de vergunning te **weigeren**.*  
...”

Na de hoorzitting van 9 april 2019 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 mei 2019 ongegrond en verleent een omgevingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Het terrein is bijna volledig gelegen in **woonuitbreidingsgebied**. Enkel de smalle strook vooraan het terrein is gelegen in **woongebied**.*

*Aangezien het grootste deel van het perceel gelegen is in woonuitbreidingsgebied moet onderzocht worden of het aangewezen is om het woonuitbreidingsgebied aan te snijden.*

*Het behoud van het woonuitbreidingsgebied is in het **gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Oostkamp** als suggestie meegegeven met de hogere overheid gezien deze bezig was met de opmaak van het gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge. Er werd gesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat het een toekomstig te ontwikkelen gebied is (althans het stuk ten noorden van de Valentijn Hennemanstraat, het stuk ten zuiden zal omgezet worden naar agrarisch gebied of natuurgebied) op voorwaarde dat Moerbrugge opgenomen werd binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge (richtinggevend deel p. 82). Zonder opname binnen het regionaalstedelijk gebied moet Moerbrugge aanzien worden als een woonconcentratie waardoor in deze kern enkel beperkte woonversterking binnen het bestaande juridisch aanbod kan toegelaten worden (richtinggevend deel p. 22).*

*Uiteindelijk werd Moerbrugge en het stuk woonuitbreidingsgebied waarop de aanvraag betrekking heeft opgenomen binnen de afbakeningslijn (de Valentijn Hennemanstraat vormt de grenslijn) maar werd er geen prioriteit aan de ontwikkeling gesteld aangezien de zone niet opgenomen is in een specifiek deelplan. De afbakeningslijn van het stedelijk gebied Brugge is bovendien een lijn die van belang is voor het beleid dat gevoerd wordt (zoals bijvoorbeeld de opmaak van RUPs) maar geen directe gevolgen heeft voor de vergunningverlening. Vanuit planologisch oogpunt blijft dit woonuitbreidingsgebied een gebied dat niet prioritair kan aangesneden worden.*

*Er kan bijgevolg enkel op basis van het gewestplanvoorschrift voor woonuitbreidingsgebied ontwikkeld worden.*

*Volgens het inrichtingsbesluit (KB 28/12/1978) zijn deze gebieden **"uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist**, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor".*

*Dat het terrein van de aanvraag dat gelegen is binnen woonuitbreidingsgebied kan ontwikkeld worden met "een verkavelingsaanvraag voor groepswoningbouw", wordt niet betwist. Dit wordt immers bevestigd door diverse arresten van zowel de Raad van State als de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Enige randvoorwaarde is dat de woningen "gemeenschappelijk opgericht worden en een gemeenschappelijke werf hebben" (cf. de*

definitie van het begrip 'woonuitbreidingsgebied' vermeld in artikel 1.2,7° van het Decreet op het Grond- en Pandenbeleid).

Verder stelt de POA: (...)

*De deputatie treedt het standpunt van de POA wat dit laatste betreft niet bijtreden. Vooreerst moet worden gewezen dat de aanpassing van de voorschriften sowieso een beperkte planaanpassing betreft, aangezien deze aanpassing geen ruimtelijke gevolgen heeft.*

*Bovendien is de discussie van beperkte aanpassingen niet meer aan de orde.*

*Sinds de inwerkingtreding van het omgevingsdecreet kan de aanvrager op eigen initiatief beslissen om de aanvraag te wijzigen om tegemoet te komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. Nergens wordt vereist dat deze planaanpassingen beperkt moeten zijn.*

*De verwijzing in artikel 4.3.1 §1 dat de voorwaarden enkel betrekking kunnen hebben op beperkte aangepaste plannen, is hier geenszins van toepassing, aangezien de planaanpassing door de aanvrager zelf worden doorgevoerd.*

*De aanpassingen worden doorgevoerd om tegemoet te komen aan de bezwaren en opmerkingen.*

*Een nieuw openbaar onderzoek is niet vereist aangezien de planaanpassingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de opmerkingen bezwaren en standpunten die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en die kennelijk geen afbreuk doen aan de rechten van derden.*

*Op grond van art. 47 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het omgevingsdecreet is er voor een verkavelingsaanvraag met **wegeniswerken** een **beslissing van de gemeenteraad** nodig over "de zaak van de wegen".*

*In zitting van 22 november 2018 keurde de gemeenteraad de wegenisaanleg goed. Hierbij zijn nog wat voorwaarden opgenomen over de concrete uitvoering van de wegenis, uitrusting en buffervoorziening. Ook wordt gesteld dat lot 48 kosteloos moet worden afgestaan om toegevoegd te worden bij het openbaar domein.*

*De totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft bedraagt meer dan 3.000 m<sup>2</sup>. Bijgevolg moet een archeologienota opgemaakt worden. In het dossier zit een **archeologienota** die door het agentschap Onroerend Erfgoed bekrachtigd werd op 06.12.2017.*

*In het **decreet grond- en pandenbeleid** wordt uitdrukkelijk opgelegd dat aan verkavelingen van min. 10 loten of met een oppervlakte groter dan 0,5 ha van rechtswege een last inzake bescheiden woningen moet worden verbonden (4.2.5 DGPB).*

*In casu bedraagt de minimum "bescheiden last" (DGPB, art. 4.2.1) 20%. De verkaveling voorziet in 21 eengezinswoningen en 30 appartementen. Er worden 51 woongelegenheden voorzien in totaal. Op het verkavelingsplan zijn de kavels aangeduid van de bescheiden last. Er worden 11 kavels voorzien. De aanvraag voldoet aan de minimumvereiste. De bescheiden last zal uitgevoerd worden in natura.*

De aanvraag voorziet in het aanleggen van een bufferbekken in functie van de verkaveling buiten de grond van de eigenaar. Er wordt op grond van de **Vlaamse Waterweg** nv (ook gelegen in woonuitbreidingsgebied) voorzien in de verbreding van een aanwezige gracht (Coupurebeek, niet ingeschreven waterloop).

De Vlaamse Waterweg heeft toestemming gegeven voor het gebruik van de grond onder een aantal voorwaarden.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 05.07.2013) gezien de aanvraag ingediend werd na 1 januari 2014. De verordening is van toepassing voor verkavelingen waarbij voorzien is in de aanleg van nieuwe wegenis.

De straten worden voorzien in niet-waterdoorlatende materialen. De parkeerplaatsen en grindpaden zijn waterdoorlatend voorzien. Voor ieder lot waarop een eengezinswoning wordt gebouwd wordt 80 m<sup>2</sup> verharding in rekening gebracht. De loten voor carports, afvalberging en fietsenstalling worden als volledig verhard ook mee in rekening gebracht. Zo wordt een totaal van 587 m<sup>2</sup> waterdoorlatende verharding bekomen en 4871 m<sup>2</sup> niet-waterdoorlatende verharding.

Er wordt voorzien in de aanleg van een bufferbekken met een volume van 159 m<sup>3</sup>. In de buizen wordt nog 51 m<sup>3</sup> gebufferd. In totaal kan 210 m<sup>3</sup> gebufferd worden.

Het is de bedoeling dat het hemelwater zoveel als mogelijk infiltreert en dat slechts uitzonderlijk vertraagd moet afgevoerd worden (dmv overstortmuur). Er is in het ontwerp rekening gehouden met een buffervolume van 330 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte (strengere norm opgelegd door Oostkustpolder) en een vertraagde afvoer van 10 l/s/ha.

De aanvraag is hiermee conform de hemelwaterverordening.

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.

Het advies van de **Oostkustpolder** met betrekking tot de watertoets was voorwaardelijk gunstig. Onder meer moet een afstand van 5 m aan weerszijden van het bufferbekken bewaard worden voor onderhoud. Ook wordt er aangegeven wie moet instaan voor onderhoud en dergelijke.

Er werd bovendien toestemming gegeven door de Vlaamse Waterweg aan de verkavelaar om een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen en werken uit te voeren op grond van de Vlaamse Waterweg nv. Aan deze toestemming zijn ook voorwaarden inzake onderhoud verbonden.

In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of Verwaarloosbaar is.

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

De aanvraag voorziet in het bebouwen van een stuk grond gelegen in woonuitbreidingsgebied. Het woonuitbreidingsgebied is gelegen in een deelgemeente van Oostkamp die aanzien wordt als een woonconcentratie.

De meergezinswoning kan tot op 4,17 m van de zijperceelsgrens opgericht worden. Dit is dan ook nog eens veel te dicht bij de perceelsgrens.

Door de gemeente wordt het volume van de meergezinswoning beperkt door als voorwaarde op te leggen dat er maximaal drie bouwlagen kunnen voorzien worden waarbij de derde bouwlaag moet teruggetrokken zijn (onder hoek van 45°) en dat er 10 m afstand gehouden moet worden tot de perceelsgrenzen.

*Dit maakt het volume van de meergezinswoning iets minder imposant.*

*Aanvrager verklaart zich akkoord met de door het college opgelegde voorwaarden. Bovendien wordt voldaan aan de opmerking van de POA. Het is aangewezen dat de voorwaarden worden hernomen.*

*Bovendien krijgt de meergezinswoning door de opgelegde voorwaarde namelijk de typologie van een ééngezinswoning bestaande uit twee bouwlagen en een derde bouwlaag, die overeenstemt met een bouwlaag onder hellend dak. De meergezinswoning is niet langer imposant, zoals ook door de POA wordt erkend.*

*Verder daalt ook de woningdichtheid aanzienlijk en daalt het aantal verkeersbewegingen op het terrein.*

*Voor wat de parkeerplaatsen betreft op de loten 16 tot en met 21, betreft dit slechts 6 loten gelegen midden op het terrein. De impact hiervan op de groene binnenzone is dan ook verwaarloosbaar.*

*Er zijn voldoende fietsenstallingen voorzien en het standpunt van het college wat betreft de reststrook wordt ook bijgetreden.*

*Mits het opleggen van voorwaarden is de aanvraag dan ook verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

## **5D CONCLUSIE**

*Overwegende dat het ontwerp voorziet in het verkavelen van een perceel grond gelegen in woonuitbreidingsgebied in Moerbrugge (Oostkamp) in 21 kavels voor eengezinswoningen, 1 kavel voor een meergezinswoning met maximum 30 woongelegenheden en het aanleggen van een nieuwe weg met bijhorende infrastructuur; dat de aanvraag verenigbaar is met de wettelijke en reglementaire voorschriften; dat de aanvraag tevens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening”*

*...”*

Dat is de bestreden beslissing.

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de 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.

## **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 stellen dat de tussenkomende partij beschikt over een uitvoerbare omgevingsvergunning en dat zij onmiddellijk een aanvang kan nemen met de bouw. Volgens de verzoekende partijen biedt de bestreden beslissing een rechtsgrond voor de afgifte van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen.

De verzoekende partijen betogen dat zij duidelijk hebben aangetoond welke hinder zij zullen ondervinden, met name visuele hinder, wateroverlast, mobiliteitshinder en de schending van hun privacy. Omdat de bestreden beslissing de kwaliteit van de leefomgeving en woonomgeving van de verzoekende partijen in belangrijke mate aantast, is een uitspraak bij hoogdringendheid vereist.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij antwoordt dat het feit dat zij de bestreden beslissing kan uitvoeren niet volstaat om de hoogdringendheid aan te tonen. Bovendien wordt de ingeroepen hinder niet concreet gemaakt. Evenmin tonen de verzoekende partijen aan dat de hinder dermate ernstig is dat het resultaat van de vernietigingsprocedure niet kan afgewacht worden.

Volgens de tussenkomende partij is de ingeroepen hinder verbonden aan de bouw en de ingebruikname van het groepswoningbouwproject. Er moet eerst nog een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aangevraagd en verleend worden voordat de hinder zich zal manifesteren.

#### *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.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij onder voorwaarden een vergunning voor het verkavelen van een perceel grond in 21 kavels voor eengezinswoningen en in 1 kavel voor een meergezinswoning met maximum 30 woongelegenheden en het aanleggen van een nieuwe weg met bijhorende infrastructuur.

De argumentatie van de verzoekende partijen over de hoogdringendheid is beperkt tot het betoog dat zij duidelijk aangetoond hebben welke hinder zij zullen ondervinden en dat een schorsing noodzakelijk is door de aantasting van de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving. Deze nadelen zijn echter alle verbonden aan de effectieve realisatie van de woningen en de meergezinswoning. De nadelige gevolgen worden dus niet rechtstreeks veroorzaakt door de bestreden beslissing, die enkel de verkaveling van het perceel voorziet en de aanleg van wegenis als voorwerp heeft.

3.

In het kader van een vordering tot schorsing oordeelt de Raad over de ingeroepen nadelige gevolgen die niet kunnen opgevangen worden met de vernietigingsprocedure. Deze nadelige gevolgen kunnen samenvallen met het ingeroepen belang, maar zijn niet noodzakelijk hetzelfde. Het belang van de verzoekende partijen moet onderscheiden worden van de hinder en nadelen die niet kunnen opgevangen worden tijdens de duur van de vernietigingsprocedure en die concreet gemaakt moeten worden in het kader van de hoogdringendheid bij een schorsingsprocedure.

De verzoekende partijen beperken hun betoog in wezen tot de vaststelling dat zij hinder kunnen ondervinden door de realisatie van het project, maar brengen verder geen enkel concreet element aan waaruit blijkt dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen maken dan ook niet aannemelijk dat de behandeling van de vordering tot vernietiging te laat zal komen om de ingeroepen nadelen te voorkomen. Zij geven zelf terecht aan dat de bestreden beslissing een rechtsgrond biedt voor latere afgifte van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen.

Uit het dossier blijkt niet dat de tussenkomen partij al dergelijke vergunningen zou hebben aangevraagd, noch voeren de verzoekende partijen dit aan. Evenmin vindt de Raad in het betoog van de verzoekende partijen concrete elementen terug waaruit zou kunnen of moeten afgeleid worden dat de door de verkaveling vergunde wegenis eerstdaags zal worden aangelegd, noch dat zulks zou leiden tot onmiddellijke hinderaspecten die niet kunnen opgevangen worden door de ingestelde vordering tot vernietiging.

4.

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**

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
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 26 november 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH