

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0267 van 28 mei 2013
in de zaak 2010/0152/SA/2/0132

In zake:

1. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

1. de nv [REDACTED]

*Tussenkomen
partijen:*

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter-Jan DEFOORT
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Geert AMPE
kantoor houdende te 8400 Oostende, Kerkstraat 8, bus 1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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

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

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 20 april 2010 met nummer S/2010/0017 de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

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

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

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer ■■■■■, mevrouw ■■■■■ en mevrouw ■■■■■ die in persoon verschijnen als verzoekende partijen, advocaat Pieter-Jan DEFOORT die verschijnt voor de eerste tussenkomenende partij en advocaat Geert AMPE die verschijnt voor de tweede tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

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

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

2.

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

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

IV. FEITEN

Met betrekking tot de voorliggende verkaveling werden door de eerste tussenkomende partij in het verleden reeds verschillende aanvragen tot verkaveling ingediend die ofwel geleid hebben tot een intrekking van de aanvraag, dan wel tot een weigering van de aanvraag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 8 oktober 2007 het volgende ongunstig advies:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

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

De verkaveling met wegenis voorziet 94 kavels met een gemiddelde oppervlakte van 250-300m². De kavels worden ingericht voor gesloten-halfgesloten en halfopen woningbouw. De nieuwe gronden zijn bereikbaar langs één bestaande toegangsweg de Amaat Vanwalleghemstraat.

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

Dit bekken wordt aangelegd in agrarisch gebied.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het betreft het verkavelen van gronden gelegen in de geëigende zone volgens het BPA en het gewestplan.

Overwegende dat de ontsluiting van een dergelijk aantal loten door middel van één weg ontoereikend is; dat dit een onverantwoorde toename van de verkeersdruk betekent voor de bestaande woningen langs de Amaat Vanwalleghemstraat; een dergelijke oppervlakte in combinatie met de grote dichtheid van loten dient beter ontsloten te worden.

Overwegende dat het argument m.b.t. kwalitatieve eisen van een sociale woonwijk gesteld in ons advies van 11.09.2002 door voorliggend plan niet ontkracht worden; Niettegenstaande de centrale groenzone werd uitgebreid is deze nog steeds ontoereikend, daarenboven kan de verplichte bouwvrije onderhoudsstrook van 5,00 m palend aan de waterlopen moeilijk bestempeld worden als kwalitatieve groenzone;

Overwegende dat de kavels klein zijn; dat gelet op het aanpalende agrarisch/open ruimtegebied het aangewezen is de woondichtheid te beperken als overgang naar de open ruimte; Overwegende dat er geen variatie is in woontypologieën;

Overwegende dat het probleem van de waterzieke gronden wordt opgelost door een bergingsbekken; dat dit bergingsbekken in functie is van de nieuwe verkaveling en de geplande randparking die echter geen deel uitmaakt van voorliggende aanvraag; dat dit bekken wordt voorzien in agrarisch gebied;

....

Overwegende dat een bergingsbekken in functie van residentiële woningen en een randparking in strijd is met de vigerende gewestplanbestemming; dat het aansnijden van waterzieke gronden en een bijkomende belasting van de lokale waterhuishouding aanleiding kan vormen tot het hypothekeren of in beslag nemen van landbouwgronden; dat dergelijke problemen dienen opgelost te worden binnen de eigen zone; dat voor een bergingsbekken in functie van een privé-verkaveling de lasten niet kunnen gelegd worden in het landbouwgebied; dat dit tevens bevestigd wordt in het advies van duurzame landbouwwontwikkeling.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, noch met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving

...

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

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

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

“ ...

a. Juridische grondslag en beoordeling

...

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

De beroeper stelt dat het bekken dienstig blijft voor de landbouw en ook de gemeente is deze mening toegedaan. Het bekken zal ingezaaid worden met gras en kan dienen als graasweide voor het vee gezien het bekken slechts uitzonderlijk zal overstromen omdat er nieuwe pompen werden geplaatst in Nieuwpoort. Het bekken doet ook dienst om de naastliggende landbouwgronden droog te houden. Het plaatsen van de nieuwe pompen zou gebeurd zijn eind 2006.

Het advies van het departement Landbouw en Visserij, opgemaakt eind 2006, was ongunstig en stelde dat er geen enkele inspanning gedaan wordt om de wateroverlast op te lossen in de woonzone. Er wordt maximaal verkaveld en de problemen worden verhaald op de naastliggende landbouwzone. In het advies wordt gesteld dat een bestemmingswijziging via een RUP of BPA aangewezen is .

Ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de problemen met de waterhuishouding moeten opgelost worden binnen de eigen zone en dat voor een bergingsbekken in functie van een verkaveling de lasten niet kunnen gelegd worden in het landbouwgebied. In het beroepschrift wordt gesteld dat uit nieuwe besprekingen met de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar blijkt dat deze van mening is dat als de landbouwfunctie mogelijk blijft het waterbekken aanvaardbaar is.

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

...

De watertoets...

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

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

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

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

b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

De **oppervlakte** van de loten is klein. Gezien het om een zone gaat waar volkshuisvesting is voorzien volgens het BPA is het aanvaardbaar dat niet gewerkt wordt met grondoppervlaktes zoals voor villabouw. Toch moet er voldoende woonkwaliteit gegarandeerd worden. Voor de kleine percelen is er enkel een voortuinstrook van 5m en een achtertuintrook van 5m. Dit heeft tot gevolg dat de achtergevels van tegenover elkaar liggende woningen binnen een bouwblok eveneens dicht bij elkaar komen te liggen. In de achtertuintrook mag dan ook nog eens een bijgebouw opgericht worden en kan verharding aangelegd worden. De vraag is in hoeveel gevallen er nog ruimte over zal zijn voor een streepje groen. Als afsluiting mag ter hoogte van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens een wand opgetrokken worden tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte. In het beste geval zal ter hoogte van de achterperceelsgrens en deels langs de zijperceelsgrenzen een haag geplaatst worden. De vraag kan gesteld worden of het niet beter zou zijn om de bouwdieptes op het gelijkvloers iets meer in te perken zodat een kwalitatieve tuin overblijft.

...

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

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

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

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

..

Door de gemeente werden **verkeerstellingen** uitgevoerd om aan te tonen dat de te verwachten bijkomende voertuigbewegingen geen noemenswaardige invloed zullen hebben op de mobiliteit in de buurt. Uit de resultaten moet blijken dat de aanleg van de verkaveling niet zal leiden tot overlast voor de omliggende woonwijken. Hierbij werd het aantal verkeersbewegingen geteld bij het in- en uitrijden van de wijk ter hoogte van de Oostendelaan. Het bijkomende aantal doorkruisingen van de wijk vanuit de verkaveling zou beperkt zijn maar de voertuigen moeten alle via het kleine zijstraatje passeren zodat dit straatje toch wel wat drukker zal worden dan vroeger. De verkeersproblematiek reikt verder dan het aantal bijkomende voertuigbewegingen.

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

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

c. Conclusie en voorstel

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

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

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

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

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

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

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

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

“ ...

Het grootste verschil met het verkavelingsplan van de vorige aanvraag (dd. 2002) is het wegvallen van 2 loten ten voordelen van een grotere groenere zone en het voorzien van het bufferbekken aan de overzijde van het Graningate Geleed. Een gedeelte van de groenzone is bijkomend voorzien ten koste van 2 loten. Het bufferbekken neemt een oppervlakte in die ongeveer even groot is als die van de verkaveling.

De verkaveling is volgens het gewestplan gelegen in woonzone. De aanvraag is gelegen binnen het vereenvoudigde BPA Sluiswijk (MB 28.06.1983). Dit BPA legt enkel een begrenzing vast en een bestemming, met name: zone voor gegroepeerde bouw van volkswoningen of kleine landeigendommen. De voorgestelde verkaveling is verenigbaar met het bestemmingsvoorschrift. Gezien het plan geen uitgebreide voorschriften bevat moet nog nagegaan worden of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

Het bufferbekken is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied.

De beroeper stelt dat het bekken dienstig blijft voor de landbouw en ook de gemeente is deze mening toegedaan. Het bekken zal ingezaaid worden met gras en kan dienen als graasweide voor het vee gezien het bekken slechts in uitzonderlijke weersomstandigheden kan overstromen omdat er nieuwe pompen werden geplaatst in Nieuwpoort. Het bekken doet ook dienst om de naastliggende landbouwgronden droog te houden.

Het advies van departement Landbouw en Visserij, opgemaakt eind 2006, was ongunstig en stelde dat er geen enkele inspanning gedaan wordt om de wateroverlast op te lossen

in de woonzone. Er wordt maximaal verkaveld en de problemen worden verhaald op de naastliggende landbouwzone. In het advies wordt gesteld dat een bestemmingswijziging via een RUP of een BPA aangewezen is. Ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de problemen met de waterhuishouding moeten opgelost worden binnen de eigen zone en dat voor een bergingsbekken in functie van een verkaveling de lasten niet kunnen gelegd worden in het landbouwgebied.

Lopende de procedure werd een decreetswijziging doorgevoerd en werden de standaardtypebepalingen, vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse regering dd. 11 april 2008 tot vaststelling van nadere gegevens met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, door de decreetgever decretaal verankerd in artikel 4.4.9 van de Codex. De standaardtypebepaling voor de landbouw stelt onder meer: "Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten".

Het volstaat nu dan ook dat een werk nuttig is voor de landbouw om zone-eigen te zijn. Het nut voor het betrokken landbouwbedrijf wordt voldoende aangetoond: uit de verkoopsovereenkomst blijkt duidelijk dat het gebruik van het bufferbekken verzekerd is tot het einde van de landbouwexploitatie.

Het overstromingsbekken heeft aldus niet alleen nut ten aanzien van de te verkavelen gronden. Tevens voor de ingenomen en omliggende landbouwgronden, bewijst het bekken z'n nut, en met uitbreiding zelfs voor alle afwaarts gelegen gronden langsheen het Geleed.

Het nut van het bekken is aldus tweëerlei:

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

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

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

....

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

...

Lopende de procedure werd de waterproblematiek aanvullend onderzocht door een studiebureau. Uit de onderzoeken kan besloten worden dat het bufferbekken mogelijke waterhinder kan ondervangen.

In het verleden werden er meerdere malen vaststellingen gedaan van wateroverlast in het betrokken gebied en meer bepaald in de [REDACTED] waar op 31 december 2002 enkele woningen overstroomden.

....

Op aandringen van de gemeente en de provincie werden intussen door de Vlaamse Overheid noodpompen geïnstalleerd die sinds december 2007 functioneel zijn en met een afvoerdebiet van 2 x 1000l/s kunnen zorgen voor veel veiliger waterpeilen in het betrokken gebied zodat mag gesteld worden dat de vroegere overstromingsproblemen van bedoelde omgeving zeker zijn opgelost.

....

In alle redelijkheid dient dan ook geconcludeerd dat de waterproblematiek volledig ondervangen is en dat er in de toekomst geen problemen meer te verwachten zijn. Het overstromingsbekken heeft niet alleen nut ten aanzien van de te verkavelen gronden maar zoals hoger gesteld tevens voor de ingenomen en omliggende landbouwgronden, en met uitbreiding zelfs voor alle afwaarts gelegen gronden langsheen het Geleed.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze verkaveling is gelegen in een stuk woongebied dat nog niet aangesneden is en aansluit bij de kern van Middelkerke. Het is dan ook een goed initiatief om op deze plaats over te gaan tot verkavelen. Deze verkaveling sluit aan bij andere woonwijken in de buurt.

De oppervlakte van de loten is klein. Gezien het om een zone gaat waar volkshuisvesting is voorzien volgens het BPA is het aanvaardbaar dat niet gewerkt wordt met grondoppervlaktes zoals voor villabouw. Toch moet er voldoende woonkwaliteit gegarandeerd worden. Voor de kleine percelen is er enkel een voortuinstrook van 5 m en een achtertuinstrook van 5 m. Dit heeft tot gevolg dat de achtergevels van tegenover elkaar liggende woningen binnen een bouwblok eveneens dicht bij elkaar komen te liggen. De vraag is in hoeveel gevallen er nog ruimte over zal zijn voor een streepje groen. Als afsluiting mag ter hoogte van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens een wand opgetrokken worden tot 3 m achter de toegelaten bouwdiepte. In het beste geval zal er ter hoogte van de achterperceelsgrens en deels langs de zijperceelsgrenzen een haag geplaatst worden.

De maximale bouwdiepte dient dan ook beperkt te worden tot 12 m zodat voldoende ruimte overblijft voor een kwalitatieve tuin.

Op deze manier zal geen privacy-probleem ontstaan aangezien de afstand van de tegenover elkaar liggende achtergevels minstens 16 m bedraagt, wat een normale afstand is binnen een inbreidingsgerichte verkaveling.

In de achtertuin mag een bijgebouw opgericht worden en kan verharding aangelegd worden. De mogelijkheden gaan echter verder dan de constructies die vrijgesteld zijn vergunning in het Vrijstellingsbesluit van 14 april 2000, zonder dat daarvoor een aanwijsbare reden is, gelet op de bescheiden grootte van de kavels. Een voorwaarde dient dan ook opgelegd die de constructies beperkt tot 10 m², een kroonlijsthoogte tot 2,5 m, een nokhoogte tot 3 m en op te richten op minstens 1 m van de perceelsgrenzen.

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

...

Door de gemeente werden verkeerstellingen uitgevoerd om aan te tonen dat de te verwachten bijkomende voertuigbewegingen geen noemenswaardige invloed zullen hebben op de mobiliteit in de buurt. Uit de resultaten moet blijken dat de aanleg van de verkaveling niet zal leiden tot overlast voor de omliggende woonwijken.

....

Het advies van de gemachtigde ambtenaar houdt geen rekening met dit cijfermateriaal en de bezwaren hierover blijken in het licht van de cijfers ongegrond te zijn.

...

De verkavelingsvoorschriften leggen geen verplichting tot het voorzien van een garage of autostandplaats op. In het ontwerp van de woningen moet dus niet per sé een garage voorzien worden of zou deze na verloop van tijd kunnen omgevormd worden tot een bijkomende woonruimte. De verplichting dient dan ook opgelegd om minstens 1 autostandplaats op te nemen in de verkavelingsvoorschriften, om zo het openbare domein te ontlasten van vermijdbare parkeerdruk.

In alle redelijkheid dient dan ook gesteld dat de aanvraag mits het opleggen van genoemde voorwaarden in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen, heeft tegen deze beslissing eveneens beroep ingesteld bij de Raad. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 2010/0180/A/2/0159.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 20 april 2010 met nummer S/2010/0017 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen die in de nabijheid wonen van het te verkavelen terrein, voeren aan te vrezen voor wateroverlast nu dit terrein gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied en zelfs recent overstroomd gebied; daarnaast vrezen zij voor een onverantwoorde toename van de verkeersdruk nu de verkaveling voor 94 loten slechts één ontsluitingsweg voorziet.

De verwerende noch de tussenkomende partijen lijken het belang van de verzoekende partijen te betwisten.

Beoordeling door de Raad

Het loutere nabuurschap op zich volstaat niet om aan de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

De Raad oordeelt evenwel dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij als eigenaars, die in de nabijheid van het te verkavelen terrein wonen, rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Met betrekking tot de water- en mobiliteitsproblematiek voeren zij ook een middel aan.

Het valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de uitvoering van de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de gewestplanbestemming “agrarisch gebied” en van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De verzoekende partijen verwijzen naar de waterproblematiek die met de verkaveling gepaard gaat. Om deze problematiek op te vangen, voorziet de aanvrager de aanleg van een bergingsbekken dat echter niet in de verkaveling zelf wordt aangelegd doch in het aangrenzende agrarisch gebied. Dergelijke gebieden zijn volgens de verzoekende partijen echter bestemd voor beroepslandbouw. Het aanleggen van een bergingsbekken in functie van een private verkaveling is volgens de verzoekende partijen in strijd met de vigerende gewestplanbestemming. Het enige doel van het bergingsbekken is immers het mogelijk maken van residentiële bebouwing.

De verzoekende partijen verwijzen naar de negatieve adviezen van het departement Landbouw en Visserij en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waar onder meer wordt gesteld dat een normaal gebruik van de landbouw niet meer mogelijk is en dat dergelijke wateroverlastproblemen dienen opgelost te worden binnen de eigen woonzone. Ook de dienst vergunningen van de provincie wees op het feit dat de gewestplanbestemming dienstig is voor landbouw en dat om het waterprobleem in het woongebied op te lossen oplossingen bedacht worden die in een andere bestemmingszone zijn gelegen. Het gaat bovendien om een niet geringe ingreep in het landbouwgebied.

Volgens de verzoekende partijen is de motivering in de bestreden beslissing dat het bufferbekken nuttig is voor de landbouw en enkel en alleen omdat “...uit de verkoopovereenkomst duidelijk blijkt dat gebruik van het bufferbekken verzekerd is tot het einde van de landbouwexploitatie” geen behoorlijke motivering en toont dit motief geen enkel nut voor de landbouw aan.

Bovendien leveren de verzoekende partijen kritiek op het feit dat het bufferbekken slechts uitzonderlijk zou overstromen. De zone waar de verkaveling in is gepland, alsook de omliggende gebieden, staat permanent drassig, waardoor er geen vee kan grazen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop door te verwijzen naar de motivering in het bestreden besluit omtrent de mogelijkheid om het bufferbekken in agrarisch gebied te plaatsen. De verwerende partij stelt dat de verzoekende partijen niet met feitelijke en concrete gegevens aantonen waarom deze beoordeling is gesteund op een onjuiste feitenvinding of kennelijk onredelijk is. Indien het perceel niet meer nuttig was geweest voor de landbouw, valt volgens de verwerende partij niet in te zien waarom de verkoper nog een recht van gebruik tot aan zijn pensioengerechtigde leeftijd zou hebben bedongen. De bestreden beslissing is gesteund op artikel 4.4.9 VCRO en het typevoorschriftenbesluit.

3.

De eerste tussenkomenende partij stelt dat het typevoorschrift voor de landbouwzone niet langer beperkt is tot enkel zaken die “noodzakelijk” zijn voor de landbouw, zoals de gewestplanbestemming bepaalt, maar het typevoorschrift breidt de mogelijkheden binnen het landbouwgebied uit tot alle handelingen die “nuttig” kunnen zijn voor de landbouw, en zelfs tot een aantal activiteiten die geen band meer hebben met de landbouw. Ook een aanvraag die kan bijdragen aan de instandhouding, de ontwikkeling of het herstel van het natuurlijke milieu, bijvoorbeeld de waterhuishouding, is toegelaten.

De eerste tussenkomenende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing dat de verkoper (een actieve landbouwer) op grond van de koopovereenkomst het recht behoudt om de gronden tot zijn pensioen of tot de stopzetting van zijn landbouwactiviteit te gebruiken, voor zover de bodem dit toestaat. Verder heeft de verwerende partij gemotiveerd dat het bufferbekken ook nuttig is voor het landbouwgebruik, met name de omliggende landbouwgronden, aangezien deze ook droger zullen blijven en beter voor landbouwdoeleinden geschikt zijn. Het bufferbekken versterkt het landbouwgebruik. Tot slot stelt de eerste tussenkomenende partij dat de realisatie van het bufferbekken op de woonzone financieel niet haalbaar is.

4.

De tweede tussenkomenende partij stelt dat het middel vrij algemeen omschreven is en dat niet in concreto wordt aangegeven welke bepalingen van de VCRO geschonden zijn. De tweede tussenkomenende partij voegt hieraan nog toe dat het een werk betreft met een beperkte impact. Het bufferbekken is niet groter dan het overstromingsgebied. Voor het overige brengt de tweede tussenkomenende partij dezelfde argumenten aan als de eerste tussenkomenende partij.

5.

In hun wederantwoordnota betwisten de verzoekende partijen dat het nut voor de landbouw aangetoond wordt. Zij wijzen erop dat de overstromingen zich in de winter voordoen, op ogenblikken waarop het graasvee op stal staat. Het beschikbaar zijn van extra graasweide zorgt, volgens de verzoekende partijen, niet voor extra nut voor de landbouw.

Beoordeling door de Raad

1.

De tweede tussenkomenende partij stelt dat het middel niet duidelijk is omschreven. De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen duidelijk stellen dat een bergingsbekken in een agrarisch gebied volgens het gewestplan niet mogelijk is aangezien dergelijke landbouwgebieden bestemd zijn

voor de beroepslandbouw. Zowel de verwerende partij als de eerste tussenkomende partij hebben deze grief beschouwd als een schending van artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Bovendien roepen de verzoekende partijen in dat de invulling van de bestemming landbouwgebied zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's), niet wordt nageleefd.

Om op een ontvankelijke wijze een verzoekschrift in te stellen bij de Raad is het inroepen van een schending van een bepaling uit de VCRO niet strikt noodzakelijk. Het middel is voldoende duidelijk en werd door alle partijen in het geding begrepen zoals hierboven omschreven.

De Raad stelt vast dat het middel kan worden beschouwd als een middel in de zin van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

2.

De Raad stelt vast dat het project een verkavelingsaanvraag en de aanleg van een gecontroleerd bergingsbekken (overstromingsbekken) omvat. De verkavelingsaanvraag ligt volgens het gewestplan in woongebied en in een bijzonder plan van aanleg 'SLUIJSWIJK' in een zone voor gegroepeerde bouw van volkswoningen of kleine landeigendommen waar geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften gelden. De percelen in kwestie worden ten zuiden begrensd door een waterloop, de Graningate Geleed. Het overstromingsbekken wordt aan de overzijde van deze waterloop aangelegd en is gelegen in agrarisch gebied.

De Raad stelt vast dat de oppervlakte van het overstromingsbekken 33.500m² bedraagt. Het overstromingsbekken is omgeven door een berm. De gracht achter de overstroombare berm in het overstromingsbekken bestaat uit riettegels (betonnen tegels met 35% openingen) op een fundering van drainerend zandcement op geotextiel. De bodem van het overstromingsbekken achter deze gracht wordt ingezaaid met gras. Er wordt tevens een uitloop met terugslagklep naar de waterloop voorzien. De te verkavelen gronden, die momenteel een lager peil hebben dan het weiland aan de overkant, zullen worden opgehoogd zodat het water eerst in het overstromingsbekken aan de overkant van de waterloop zal vloeien.

Eenzelfde verkavelingsaanvraag werd reeds geweigerd in 2002, onder meer omwille van de waterproblematiek. De huidige aanvraag verschilt van het vorige ontwerp door het wegvallen van twee loten ten voordele van een grotere groene zone en het voorzien – buiten de verkaveling - van een bufferbekken, bijna zo groot als de verkaveling zelf.

De eerste tussenkomende partij stelt dat in 2003 met de gemeente werd afgesproken *“om de waterproblematiek samen aan te pakken door middel van de aanleg van een natuurlijk overstromingsbekken dat eveneens dienst zou kunnen doen voor de geplande randparking en het nieuwe gemeentehuis en tegelijk voor de waterzieke landbouwgronden in de omgeving. Voor de aanleg van het overstromingsbekken zouden de nodige gronden samen worden aangekocht door de gemeente en de tussenkomende partij”*.

3.

Het bufferbekken is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied.

Volgens artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit), zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin. De agrarische gebieden mogen enkel de voor de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten,

benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven bevatten.

Zoals blijkt uit de geciteerde bestreden beslissing in het feitenrelaas beseft de verwerende partij dat een bufferbekken niet verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Uit de voorgaanden van het ganse dossier blijkt immers overduidelijk dat de waterproblematiek van het te verkavelen terrein moest geregeld worden en dat het waterbekken in eerste instantie in functie van het te verkavelen terrein wordt aangelegd. Dat daarnaast aan het waterbekken nog andere functies worden toebedacht, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. Het inrichten van een waterbekken naast een verkaveling van 94 loten *‘ter vervanging van het verloren gegane overstromingsvolume bij ontwikkeling van de verkaveling en bij aanleg van en eventuele randparking door de gemeente’* is niet in overeenstemming met de bestemming agrarisch gebied.

4.

In de bestreden beslissing doet de verwerende partij, gezien deze legaliteitsbelemmering, daarom beroep op artikel 4.4.9 VCRO en het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De bestreden beslissing stelt met betrekking tot de standaardtypebepaling voor de landbouw het volgende:

“..."

De beroeper stelt dat het bekken dienstig blijft voor de landbouw en ook de gemeente is deze mening toegedaan. Het bekken zal ingezaaid worden met gras en kan dienen als graasweide voor het vee gezien het bekken slechts in uitzonderlijke weersomstandigheden kan overstromen omdat er nieuwe pompen werden geplaatst in Nieuwpoort. Het bekken doet ook dienst om de naastliggende landbouwgronden droog te houden.

..."

“Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten”.

Het volstaat nu dan ook dat een werk nuttig is voor de landbouw om zone-eigen te zijn. Het nut voor het betrokken landbouwbedrijf wordt voldoende aangetoond: uit de verkoopsovereenkomst blijkt duidelijk dat het gebruik van het bufferbekken verzekerd is tot het einde van de landbouwexploitatie.

Het overstromingsbekken heeft aldus niet alleen nut ten aanzien van de te verkavelen gronden. Tevens voor de ingenomen en omliggende landbouwgronden, bewijst het bekken z'n nut, en met uitbreiding zelfs voor alle afwaarts gelegen gronden langsheen het Geleed.

Het nut van het bekken is aldus tweërlei:

-vervanging van het verloren gegane overstromingsvolume bij ontwikkeling van de verkaveling en bij aanleg van en eventuele randparking door de gemeente

-het gecontroleerd laten overstromen van het bekken, waardoor het overstromingsvolume efficiënter gebruikt wordt dan op heden het geval is, en waarvan het nut algemeen van invloed is op de volledige werking van het Geleed, en ten gunste komt van de vertraagde overstroming van de aanliggende gronden.

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

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

...

Door deze gecontroleerde overstroming (met vertraagde afvoer), op een later moment, wordt de volledige waterhuishouding van het geled gunstig beïnvloed.

Immers, door buffering van 18.430.000 liter bij een waterpeil van 2,60m (hoger dan op heden, wordt de overstroming van alle omliggende en afwaarts gelegen gronden gelegen op een peil van 2,60m en hoger (wat het geval is voor de omliggende weilanden), sterk vertraagd, en afhankelijk van het maximum waterpeil dat zich voordoet en afhankelijk van de peilen van de omliggende en afwaarts gelegen gronden, mogelijk zelfs volledig ervan bespaard.

Bovendien gaan de anders ongecontroleerde overstromingen van de te ontwikkelen gronden, én van de omliggende weilanden, zich groeperen in die ene overstroming van het bekken, tot zolang het bufferbekken volledig gevuld is.

Bij extreme regenval, zullen de omliggende weilanden en afwaarts gelegen gronden die op heden overstromen bij hevige regenval, wel nog onderlopen. Echter het moment waarop dit gebeurt, zal zich pas voordoen bij een zeer hoge waterstand in het Graningate Geleed, zoals vermeld pas bij zeer extreme omstandigheden en wanneer het overstromingsbekken volledig gevuld staat.

...”

5.

Volgens artikel 4.4.9 VCRO is het mogelijk om af te wijken van de voorschriften van het gewestplan indien het aangevraagde kan worden vergund op grond van de voor de vergelijkbare categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding bepaalde standaardtypebepalingen, vermeld in de bijlage bij het besluit van 11 april 2008.

Onder “Categorie van gebiedsaanduiding 4. Landbouw” staat het volgende vermeld bij de standaardtypebepalingen:

“ ...

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken. In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfzetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden;
- het aanbrengen van windturbines en windturbineparken, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie. De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd.

...

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich uitsluitend beroept op de eerste zin van de standaardtypebepaling, met name: *‘Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten’*.

Gelezen in samenhang met de ganse standaardtypebepaling stelt de Raad evenwel vast dat deze zin betrekking heeft op werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van het landbouwbedrijf op het perceel waarop de betrokken handeling plaats vindt, in casu de aanleg van het waterbekken. Het waterbekken wordt niet aangelegd in functie van een bestaand landbouwbedrijf en is niet kleinschalig.

Het nut voor de landbouw dient dan ook bekeken te worden louter in functie van het landbouwperceel waarop het waterbekken zal ingericht worden, en niet – zoals de bestreden beslissing doet – in functie van de verkaveling of van de randparking of het nieuwe gemeenterhuis en ook niet in functie van de waterhuishouding van het Geleed of in functie van alle in de omgeving gelegen landbouwgrond.

6.

In de bestreden beslissing wordt het nut van het bekken enerzijds gelinkt aan het nut voor de verkaveling, wat de uiteindelijke bedoeling en voorwaarde was van de tussenkomende partij om een oplossing te zoeken voor de waterproblematiek van het te verkavelen terrein. Dit nut staat evenwel volledig los van enig nut van het betrokken perceel van het waterbekken zelf, zodat het als niet dienend moet worden verworpen. Anderzijds verwijst de verwerende partij naar het nut van het gecontroleerd laten overstromen van het bekken, doch hier wordt verwezen naar het algemeen nut voor de volledige werking van de waterloop de Graningate Geleed en de andere landbouwgronden, zodat ook dit motief niet dienstig kan worden ingeroepen ter ondersteuning van enig nut voor het betrokken perceel zelf.

Tot slot verwijst de verwerende partij in haar overwegingen nog naar het feit dat de landbouwer die het perceel voor het waterbekken heeft verkocht, dit perceel voor landbouwdoeleinden zal mogen blijven gebruiken tot het einde van zijn landbouwexploitatie.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het perceel waarop het waterbekken zal worden ingericht, gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied en dat het minstens 9.850.000 liter moet opvangen aan volume dat zal verloren gaan bij de ontwikkeling van de verkaveling. De enkele overweging dat het terrein, dat nogmaals wordt afgegraven en dus nog natter wordt dan voordien al was, nuttig kan blijven voor de landbouwer die het verkocht heeft, is op zich niet voldoende dragend om een 3,3 ha waterbekken te verantwoorden, aangevraagd bij een verkaveling voor 94 loten. Enige mogelijke landbouwactiviteit lijkt de Raad nauwelijks nog in ondergeschikte mate mogelijk. Het standaardtypebesluit voorziet evenwel dat de landbouwactiviteit haar hoofdbestemming dient te behouden, wat hier onmogelijk het geval kan zijn. Enige landbouwactiviteit op het perceel met het waterbekken wordt ook niet in de voorwaarden van de bestreden beslissing opgelegd.

Minstens stelt de Raad vast dat de verwerende partij de gevolgen voor het agrarisch gebruik op dat perceel niet heeft onderzocht. Louter stellen dat de beroeper heeft verklaard het bekken verder te gebruiken als graasweide en louter stellen dat de functie van de ingenomen weilanden niet in het gedrang komt, is niet voldoende.

7.

Uit het dossier blijkt afdoende dat het waterbekken niet louter in functie van de verkaveling wordt ingericht, maar in functie staat van de waterproblematiek waarmee de gemeente Middelkerke wordt geconfronteerd. Andere instrumenten dan een toepassing van artikel 4.4.9 VCRO staan de gemeente ter beschikking om de waterproblematiek op haar grondgebied te regelen en onder controle te krijgen.

Zoals in dit dossier toegepast, wordt artikel 4.4.9 VCRO op een oneigenlijke manier toegepast, wat niet de bedoeling was van de decreetgever. De decreetgever heeft handelingen en werken in landbouwgebied mogelijk willen maken, met daarnaast limitatief opgesomde werken en handelingen die de algemene landbouwbestemming niet in het gedrang zouden brengen (kleinschalige infrastructuur, werken aan bestaande openbare wegen en nutsleidingen, werken inzake het herstel van de natuur en landschapswaarden en onder bepaalde voorwaarden het aanbrengen van windturbines en windturbineparken, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie). Het aanleggen van een waterbekken voor het onder controle brengen van een grote gemeentelijke waterproblematiek hoort daar niet onder.

Het loutere feit dat het bekken zorgt voor de gecontroleerde opvang van water tijdens een stijgend waterpeil van de waterloop, is immers niet voldoende om te kunnen worden gekwalificeerd als natuurbehoud. Bovendien gaat het door zijn oppervlakte van 33.500 m² niet om een werk met een beperkte, ondergeschikte impact op de agrarische hoofdbestemming.

8.

De Raad stelt vast dat het overstromingsbekken in agrarisch gebied niet kan worden vergund op grond van artikel 4.4.9 VCRO en de standaardtypebepaling uit de bijlage bij het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008.

Mede gelet op het negatief advies van het departement Landbouw en Visserij van 21 november 2006 dat uitdrukkelijk stelt dat een verder normaal landbouwgebruik niet mogelijk is en dat in de woonzone zelf geen enkele inspanning wordt geleverd om de woonbestemming echt te realiseren doordat het probleem wordt verhaald op de naastliggende landbouwzone, kon de

verwerende partij niet oordelen dat een overstromingsbekken die in functie staat van de nabijgelegen verkaveling verenigbaar is met de bestemming agrarisch gebied.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 december 2009, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de vergunning wordt verleend voor het verkavelen van het perceel in 94 loten met wegenis op percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

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

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS