

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0017 van 22 maart 2011
in de zaak 2010/0743/SA/2/0671

In zake:

1. de heer [REDACTED],
2. De heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Severine FALEPIN
kantoor houdende te 8600 Diksmuide, Woumenweg 109
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

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

*Tussenkomende
partij :*

de nv [REDACTED],

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Karin DE ROO
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 11 augustus 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 8 juli 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tweede verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lichtervelde van 15 maart 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een wooncomplex bestaande uit 29 woningen, één appartementsgebouw met 13 appartementen, 27 overdekte autostaanplaatsen en 66 niet-overdekte staanplaatsen.

Het betreft percelen gelegen te Lichtervelde, [REDACTED] zn en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 maart 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Severine FALEPIN die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Karin DE ROO die verschijnt voor de tussenkomende 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.

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

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] vraagt met een op 30 september 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 25 januari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. AFSTAND VAN GEDING

De eerste verzoekende partij vraagt met een aangetekende brief van 3 november 2010 om afstand van geding.

Er zijn geen redenen die zich verzetten tegen de inwilliging van de gevraagde afstand van geding.

V. FEITEN

Op 20 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Lichtervelde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een wooncomplex bestaande uit 29 woningen, 13 appartementen en 27 overdekte autostaanplaatsen”*.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgesteld gewestplan 'Roeselare-Tielt', gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 augustus 2009 tot en met 26 september 2009, worden vijf bezwaarschriften, waaronder één collectief bezwaarschrift, ingediend.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 13 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lichtervelde verleent op 15 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij onder de volgende voorwaarden:

- het advies van Infrac van 23 februari 2009 omtrent de rioleringswerken moet stipt worden nageleefd
- de bestaande waterhuishouding, meer bepaald de natuurlijke waterafvloeiing op en van de aanpalende terreinen moet ongewijzigd blijven; bij noodzaak moet worden overwogen om langs de projectrand, waar nodig, een drainageleiding of een gracht aan te leggen binnen het projectgebied
- als er ter hoogte van de projectgrenzen een gracht moet worden aangelegd, moet de omzomende haag zich bevinden tussen de projectgrens en de gracht
- het zogenaamde 'reservegebied' ter hoogte van de ontsluiting moet als bestemming 'gemeenschappelijke tuinzone' krijgen en kan in een latere fase niet worden aangesneden voor het bouwen van bijkomende wooneenheden.

Tegen deze beslissing tekent de tweede verzoekende partij op 8 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 17 juni 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 22 juni 2010, beslist de verwerende partij op 8 juli 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

4c BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Een openbaar onderzoek werd gehouden, waarbij vijf bezwaarschriften ingediend werden, waaronder 1 gezamenlijk. De bezwaren gaan over mobiliteit, aantasting privacy van de omwonenden, de grootschaligheid van het project en mogelijke wateroverlast.

Na het verlenen van de vergunning in eerste aanleg werd een gemeenschappelijke en zeer beknopt maar duidelijk beroepschrift ingediend, ondertekend door de indieners van de bezwaarschriften. Naast bovenvermeld beroepsargument inzake de vereiste van een verkavelingsvergunning maakte beroeper eveneens opmerkingen inzake de te grote bouwdichtheid en het ontbreken van voldoende groen. Dit bezwaar kan tegengesproken worden. Het betreft een locatie op geringe afstand van de kerk van Lichtervelde, waarbij in de plannen voldoende groenaanleg voorzien wordt, met name de bestemming van het

zogenaamde reservegebied ter hoogte van de ontsluiting als gemeenschappelijke tuinzone.

Het ontwerp voorziet 57 plus 23 parkeerplaatsen, in totaal 80, wat ruim volstaat voor 42 woongelegenheden. Het is mogelijk deze parkeerplaatsen te voorzien in de vorm van parkeerhaventjes, het betreft eerder een site dan een perceel met een enkel bouwblok.

Betreffende de groenbuffers werd in het vorige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gesteld dat er ter hoogte van de garage-erven kant projectgrens minimaal 1,00 m buffergroen dient te worden voorzien teneinde de haag op een wettelijke afstand te kunnen aanplanten (Veldwetboek: min. 0,50 m uit de perceelsgrens). De geplande 2,00 m brede zones dienen behouden te blijven. Het voorliggende dossier werd in die zin aangepast.

De hoogte van de groenafscheidings is van belang in het kader van inkijk. Draad met klimop van 2m is in elk geval duidelijker. Vooral het inzicht vanuit de parkeerhavens naar de aanpalende tuinen dient, gezien de ongewone dynamiek van het mechanisch verkeer, bijzondere aandacht. Om die redenen dienen volgende voorwaarden opgelegd:

- Alle hagen die dienstig zijn als afscheiding zullen minstens 180cm hoog zijn en winterhard*
- De bomen in geometrisch verband zijn hoogstamming.*
- De aanplanting gebeurt ten laatste in het plantseizoen na de voltooiing der werken*

Een ander ruimtelijk bezwaar betreft de mobiliteit. De toegang via de smalle [REDACTED] is niet evident, de aansluiting op de [REDACTED] evenmin. Beroepers stellen een tweede ontsluiting voor via de [REDACTED] of via de [REDACTED], en dit door het slopen van een krotwoning.

In het advies van de gewestelijke ambtenaar wordt opgemerkt dat een gemeenteraadsbeslissing bestaat met het vooruitzicht om aanpassingswerken te doen op het openbaar domein, met deels een inlijving van een stuk private grond, en dit ter hoogte van het kruispunt [REDACTED]. Besloten kan worden dat dit aspect behoorlijk besproken en bestudeerd werd in eerste aanleg en het bezwaar dan ook ongegrond is.

Naar volume, vormgeving en materialen toe zijn de gebouwen op zichzelf aanvaardbaar. Hieromtrent werden een aantal voorbereidende gesprekken gevoerd. Inzake buitenaanleg bestaan nog steeds een aantal bezwaren.

Door de gemeente werden een aantal voorwaarden geformuleerd, deze mogen niet uit het oog verloren. Het gaat voornamelijk om bepalingen inzake rioleringswerken, afwatering en het behoud van het zogenaamde reservegebied ter hoogte van de ontsluiting als gemeenschappelijke tuinzone.

...

4D CONCLUSIE

Mits het opleggen van enkele voorwaarden kan het project vergund worden.

..."

De volgende voorwaarden worden door de verwerende partij verbonden aan de stedenbouwkundige vergunning:

- Door het college van burgemeester en schepenen werd advies gevraagd aan Infrax. Op 23 september 2009 werd door hen advies gegeven waarbij zij opmerkingen hebben gemaakt omtrent de rioleringswerken. Deze opmerkingen, zijnde technische aspecten, dienen stipt nagevolgd te worden.
- De bestaande waterhuishouding meer bepaald de natuurlijke waterafvloeiing op en van de aanpalende terreinen, dient ongewijzigd te blijven.

- Het zogenaamde 'reservegebied' ter hoogte van de ontsluiting (links vooraan de straat) dient als bestemming 'gemeenschappelijke tuinzone' te krijgen en kan op basis van de huidige visie omtrent dichtheden in latere fase niet aangesneden worden voor het bouwen van bijkomende wooneenheden.
- Alle hagen die dienstig zijn als afscheiding zullen minstens 180cm hoog zijn en winterhard.
- De bomen in geometrisch verband zijn hoogstammig.
- De aanplanting gebeurt ten laatste in het plantseizoen na de voltooiing der werken.

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, door de verwerende partij bij brief van 13 juli 2010 aangetekend verzonden aan de verzoekende partij en bij deze laatste aangeboden op 14 juli 2010.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 11 augustus 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tweede verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tweede verzoekende partij wijst erop dat zij buurtbewoner is van de projectzone. Zij woont, zo stelt ze, in vogelvlucht op ongeveer 100 meter van het bouwproject. Zij duidt aan dat het project tijdelijke doch ongetwijfeld zware hinder met zich zal meebrengen. Daarenboven zal het woonerf volgens haar ook blijvend hinder met zich meebrengen zoals visuele en esthetische hinder en verlies aan natuurwaarden en rust.

De tweede verzoekende partij wijst er verder op dat het bouwen van een rij aaneengesloten woningen met twee verdiepingen op enkele meters van de perceelsgrens met haar eigendom bovendien leidt tot een aanzienlijk verlies aan privacy.

Tenslotte verwijst de tweede verzoekende partij naar de aanzienlijke toename van het verkeer.

De tussenkomende partij wijst erop dat krachtens artikel 4.8.16, § 1, 3° VCRO een beroep bij de Raad enkel kan worden ingesteld door personen die aannemelijke hinder of nadeel kunnen ondervinden van de beslissing die zij bestrijden.

De tussenkomende partij wijst er verder op dat de tweede verzoekende partij geen buur is van de projectzone en, in tegenstelling tot wat in haar verzoekschrift staat, in vogelvlucht slechts op 200m van de projectzone woont. Verder benadrukt de tussenkomende partij dat tussen de woning van de tweede verzoekende partij en de projectzone een gewestweg is gelegen en minstens 8 andere eigendommen en woningen. De tussenkomende partij meent dan ook dat de tweede verzoekende partij op geen enkele wijze aan de hand van concrete gegevens aangeeft welke effectieve hinder of welke nadelen zij kan ondervinden van de bestreden beslissing. De tussenkomende partij besluit dat, rekening houdende met de zeer ruime afstand van de projectzone ten aanzien van de eigendom van de tweede verzoekende partij en met de ligging van een gewestweg en andere gebouwen tussen de projectzone en de woning van de tweede verzoekende partij, niet kan worden ingezien welke concrete hinder of nadelen de tweede

verzoekende partij kan ondervinden die verminderd of weggenomen kunnen worden door een nietigverklaring van de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

Op basis van de stukken in het dossier van de tweede verzoekende partij en van de tussenkomende partij stelt de Raad vast dat, zoals gesteld door de tussenkomende partij, de woning van de tweede verzoekende partij op een geruime afstand van de betrokken projectzone gelegen is.

Het belang dat door de tweede verzoekende partij uiteen wordt gezet in haar verzoekschrift is daarenboven bijna volledig gelinkt aan het perceel dat in eigendom is van de eerste verzoekende partij die inmiddels afstand heeft gedaan van geding. De tweede verzoekende partij toont op geen enkel ogenblik aan waarom de bestreden vergunning voor haar persoonlijk rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden bij de uitvoering van de bestreden beslissing. Ook de door de tweede verzoekende partij ter openbare terechtzitting geuite opmerking dat de mobiliteitsproblematiek iedereen aanbelangt, overtuigt niet, aangezien zij niet kan aangeven dat een eventuele verhoogde verkeersdynamiek voor haar rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zou teweegbrengen. Het door de tweede verzoekende partij bijgebrachte krantenartikel met betrekking tot de wateroverlast in de [REDACTED] overtuigt evenmin aangezien enkel de eerste verzoekende partij woonachtig was in de [REDACTED] en de tweede verzoekende partij ter openbare terechtzitting van 1 maart 2011 bevestigd heeft nog geen wateroverlast geleden te hebben.

Het enige in haar verzoekschrift gestelde nadeel dat eventueel zou kunnen worden aanvaard, is het verlies aan natuurwaarden en rust. Terzake stelt de Raad echter vast dat de tweede verzoekende partij op geen enkele concrete wijze aantoont hoe dit voor haar rechtstreeks dan wel onrechtstreeks een hinder of nadeel oplevert nu het duidelijk is dat de tweede verzoekende partij op een redelijke afstand van de projectzone woont en op geen enkele wijze aantoont dat zij vanuit haar eigendom zicht heeft op deze projectzone. Daarenboven stelt de Raad vast dat de betrokken percelen volledig gelegen zijn in woongebied en er dan ook niet op redelijke wijze kan worden verwacht dat er nooit op de betrokken percelen bouwwerken tot stand zullen worden gebracht.

De door de tussenkomende partij opgeworpen exceptie moet dan ook worden aangenomen. De tweede verzoekende partij beschikt niet over het rechtens vereiste belang bij de schorsing van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De afstand van het geding in hoofde van de eerste verzoekende partij wordt vastgesteld.
2. De vordering tot schorsing is in hoofde van de tweede verzoekende partij onontvankelijk bij gebrek aan belang.
3. De uitspraak over de kosten van de vordering tot schorsing in hoofde van de tweede verzoekende partij wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde. De kosten van het beroep in hoofde van de eerste verzoekende partij, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de eerste verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 maart 2011, 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