

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0009 van 16 januari 2012  
in de zaak 2010/0341/A/1/0318

*In zake:*



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bart DE BECKER  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Frankrijklei 146

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Frank VANDEN BERGHE  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 4 A  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 13 april 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 11 maart 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Langemark-Poelkapelle van 3 november 2009 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een horeca- en hotelzaak.

Het betreft een perceel gelegen te  en met kadastrale omschrijving 

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend.

De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 februari 2011, waarop het beroep tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en haar advocaat Bart DE BECKER, en advocaat Bart VANDEVELDE, die loco advocaat Frank VANDEN BERGHE verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, alhoewel 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**

■■■■■ vraagt met een op 22 juni 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2010 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

### **IV. FETEN**

Op 20 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Langemark-Poelkapelle een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het uitbreiden van hotel ■■■■■”.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgesteld gewestplan ‘leper-Poperinge’, gelegen in deels woongebied, deels agrarisch gebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 16 december 2008 gedeeltelijk goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. ■■■■■, meer bijzonder in een zone voor horeca en tuin.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Langemark-Poelkapelle verleent op 3 november 2009 aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning waaraan voorwaarden en lasten zijn verbonden, en overweegt daarbij:

“...  
...

*Het perceel ligt niet in een recent overstroomd of mogelijks overstroombaar gebied. Het achterliggende gebied is wel erg waterziek.*

...  
...

*De aanvraag voldoet aan de wettelijke voorschriften en de werken worden op een*

*architecturaal en stedenbouwkundige verantwoorde wijze uitgevoerd, met aangepaste materialen, en brengen de goede ruimtelijke ordening en waterhuishouding ter plaatse niet in het gedrang.*

...

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

***Bijzondere voorwaarden***

*a) alle op het plan aangeduide voorzieningen voor de opvang, buffering en hergebruik van regenwater moeten effectief aangelegd worden. De nodige installaties voor het hergebruik van regenwater moeten voorzien zijn*

*b) het aanleggen van een intern gescheiden rioolstelsel is verplicht*

...

***Bijzondere lasten***

*a) voor het inrichten van de tuinzone moet vooraf een grondige studie van de afwatering gebeuren*

*b) de tijdelijke werfweg moet op kosten van de bouwheer terug opgebroken worden ten laatste 1 maand na de voorlopige oplevering van de in het BPA voorziene weg*

...

De brandweer brengt op 2 december 2009 een laattijdig voorwaardelijk gunstig advies uit.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tekent de verzoekende partij op 4 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 27 januari 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, met als motivering:

“ ...

*Het ontwerp van het gebouw voldoet aan de voorschriften van het BPA omtrent de bebouwing die toegelaten is in zone [rood] (zone voor horeca). Er is echter nog een voorschrift in zone [rood] dat stelt dat een volledig inrichtingsplan van de percelen in zone [rood] moet opgemaakt worden als een aanvraag ingediend wordt.*

...

*Het betreft hier een recent BPA dat met dit voorschrift beoogt dat de inrichting van het volledige terrein gekend is op het ogenblik dat een vraag ingediend wordt voor werken in zone [rood]. Het inrichtingsplan strookt niet met de voorschriften van zone [rood] waarin enkel bebouwing in functie van tuinhuisen en bergingen voorzien wordt. Het plan voorziet een gedeelte van de uitbreiding van de keuken in zone [rood].*

...

*Het inplantingsplan kan dan ook niet als volledig beschouwd worden.*

...

*Voor wat betreft het parkeren wordt de slechte situatie met ontbrekende parkeerplaatsen bestendigd.*

...

*Doordat er niet voldoende duidelijkheid is over de inrichting van zone [rood] zijn er geen garanties dat er op lange termijn parkeergelegenheid op eigen terrein zal gerealiseerd worden. Er wordt een rolstoeltoegankelijke kamer voorzien.*

...

*Zonder dat er echter achteraan een bijbehorende parkeerplaats wordt voorzien blijft het op vandaag moeilijk om die kamer te bereiken (doorheen alle bestaande gebouwen).*

*Daarnaast is het ook een vreemde praktijk om bij het vergunnen van een project als voorwaarde op te leggen dat voldaan moet worden aan de voorwaarden uit het advies van de brandweer zonder dat dit advies op het moment van de vergunning reeds beschikbaar was.*

...”

Na de partijen te hebben gehoord op 2 februari 2010, beslist de verwerende partij op 11 maart 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt:

“...

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

*De plaats van de aanvraag is gelegen in het BPA [REDACTED] in zone [REDACTED].*

*De gebouwen bevinden zich in zone [REDACTED], zone voor horeca. Het achterliggende perceel dat ook eigendom is van de aanvrager is gelegen in zone [REDACTED], tuinzone.*

*De zone voor horeca, is bestemd voor horeca voor zover deze niet storend is voor de omliggende woningen. Discotheken worden uitgesloten. Qua inplanting dienen de hoofdgebouwen op 0 m en de bijgebouwen op 3 m van zijperceelsgrens gebouwd te worden. De bijgebouwen kunnen ook op 0 m gebouwd worden maar dan moet er een akkoord zijn van de aanpalende. De plaatsing van de bijgebouwen ten opzichte van de achterkavelgrens is op 5 m of op 0 m indien akkoord met de aanpalende eigenaar. Maximum 80 % van de perceelsoppervlakte kan bebouwd en/of verhard worden.*

*De tuinzone, zone [REDACTED] is een zone voor private of semipublieke tuinen in functie van de aangrenzende zones. De verharding en bebouwing kan maximaal 10 % bedragen. In deze zone kunnen tuinhuisen en bergingen opgetrokken worden (onder bepaalde voorwaarden). Afsluitingen op de zonegrenzen dienen een open en/of groen karakter te hebben.*

*De werfweg die zal aangelegd worden situeert zich grotendeels in een zone [REDACTED], voor openbare wegenis en deels in zone [REDACTED] voor gemeenschapsvoorzieningen. In de beslissing van het CBS wordt gesteld dat de werfweg mag blijven bestaan zolang de nieuwe ontsluiting zoals voorzien in het BPA nog niet is aangelegd.*

*De openbare weg die voorzien is in het BPA en toegang geeft tot de tuinzone van het hotel is eveneens dienstig voor het bereiken van de hondenclub, het voetbalveld en de sportzaal.*

*In de algemene bepalingen van het BPA wordt vermeld dat speciale aandacht moet besteed worden aan de waterhuishouding. Zo moet er bij elk nieuw inrichtingsplan binnen dit BPA voor gezorgd worden dat het maximale bijkomend volume regenwater dat zal moeten afgevoerd worden volledig binnen het nieuwe rioleringssysteem voor regenafvoerwater kan opgevangen worden. Het bijkomende volume moet maximaal gebufferd worden zodat het huidige debiet van de overloop naar [REDACTED] slechts verhoogt tot het door de beheerder van de waterloop vastgestelde maximum.*

Voor wat betreft de voorschriften in verband met de bebouwing in zone [REDACTED] wordt voldaan aan de voorschriften inzake gabariet. Er wordt gebouwd tot tegen de perceelsgrens maar er is een akkoord met de buur zodat de bebouwing conform het BPA is.

Volgens de beroeper is er op het plan geen info te vinden omtrent oppervlakte parkeerzones, de oppervlakte parkeerzones, aantal parkeerplaatsen en materialen en afwatering. Ook is er geen info omtrent de aard en de oppervlakte van de verbinding van de binnenkoer van de horecazaak met de bestaande erfdiensbaarheidsweg of toegangsweg voor voertuigen. Daarnaast wordt de werfweg gedraineerd en afgeleid naar een infiltratiebekken nabij [REDACTED], wat niet conform het BPA is, meent beroeper.

De parkeerzones worden voorzien op het inrichtingsplan. Het plan heeft een overzicht van de mogelijke inrichting van de tuinzone. Het ontwerp voorziet een padenstructuur, diverse speelzones, een voetbalterrein en twee parkeerzones.

Het uitbreiden van de keuken (in de toekomst) in de tuinzone zal niet stroken met de voorschriften van het BPA voor zone [REDACTED] waar enkel tuinhuisen en bergingen toegelaten worden.

In de motivatienota van de raadsman van de aanvrager wordt beklemtoond dat de aangevraagde werken volledig in zone [REDACTED] gelegen zijn. De aanleg van zone [REDACTED] is nu niet aan de orde. Er wordt dan ook gesteld dat het ontbreken van gegevens aangaande de inrichting van zone [REDACTED] niet als onwettigheid kan beschouwd worden gezien de aanvraag enkel betrekking heeft op zone [REDACTED]. Deze stelling kan gevolgd worden.

...

De plaats van de aanvraag is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied maar grenst wel aan mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Er worden voldoende maatregelen genomen voor de opvang van het hemelwater zodat de invloed van huidige aanvraag op de waterhuishouding verwaarloosbaar is. Bij de aanvraag voor de tuinzone zal de waterproblematiek voor de tuinzone goed moeten onderzocht worden gezien de ligging in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

...

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

Het gebouw wordt opgericht tot tegen de perceelsgrens. Het grootste gedeelte grenst aan de erfdiensbaarheidsweg. Enkel ter hoogte van de garage komt de bebouwing tot tegen de bebouwing van één van de aangrenzende percelen. Hier is de hoogte van de bebouwing (3m) nog iets lager dan de algemene hoogte (3,78m). qua gabariet is er weinig hinder voor de burens.

...

In de zone [REDACTED] wordt een parking voorzien maar deze zal nog niet uitgevoerd worden. Op vandaag wordt geen parkeermogelijkheid op eigen terrein voorzien. Het parkeren blijft dus moeilijk en wordt volledig afgewenteld op het openbaar domein.

Er is een toegangsweg voorzien via een zijweg van [REDACTED] die dan aansluit op een erfdiensbaarheid van overgang langswaars de tuin van het hotel bereikbaar is. Doordat er niet voldoende duidelijkheid is over de inrichting van zone [REDACTED] zijn er geen garanties dat er op lange termijn parkeergelegenheid op eigen terrein zal gerealiseerd worden. Dit dient dan ook via een voorwaarde afgedwongen.

#### **4D CONCLUSIE**

*Mits volgende voorwaarden kan het ontwerp aanvaard worden:*

1. *In zone ■■■■■ mag geen keuken worden voorzien*
2. *De toegang naar kamer ■■■■■ dient te voldoen aan de Provinciale Toegankelijkheidsverordening*
3. *De parkeermogelijkheden dienen op eigen terrein te worden voorzien.*
4. *De goede waterhuishouding dient gevrijwaard.*

*Onder deze voorwaarden kan de vergunning verleend worden.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN HET BEROEP TOT VERNIETIGING**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 12 maart 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekend schrijven van 13 april 2010.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat zij als eigenaar van een naburig perceel eventueel hinder en nadelen kan ondervinden inzake brandveiligheid, mobiliteit en wateroverlast.

*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 personen 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 bestaat 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 stellen bij de Raad.

Het louter nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende, bebouwde of onbebouwde, percelen, kan op zich niet zonder meer volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan de Raad putten uit de gegevens van het volledig verzoekschrift, ook uit het deel dat handelt over de middelen, dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen, zoals de aangevoerde mogelijke mobiliteitsproblemen, problemen inzake brandveiligheid en wateroverlast, kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

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

## **VI. ONDERZOEK VAN HET BEROEP TOT Vernietiging**

Bij aangetekende brief van 17 januari 2001 deelt de verzoekende partij mee dat de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, bij arrest nr. 209.933 van 21 december 2010 het besluit van 16 december 2008 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende de gedeeltelijke goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg “Donkerweg” van de gemeente Langemark-Poelkapelle vernietigd heeft.

Omdat de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij “gestoeld (is) op het BPA Donkerweg” en “de rechtsgrond van de (bestreden beslissing daardoor) vervallen” is, vraagt de verzoekende partij “alleen al om die reden” de vernietiging van de bestreden beslissing.

Ter openbare terechtzitting van 7 februari 2011 werpt de raadsman van de tussenkomende partij een bezwaar op met betrekking tot de mededeling van voormeld vernietigingsarrest aan de Raad.

Artikel 4.8.22 VCRO bepaalt inderdaad dat “de partijen ... ter zitting geen bijkomende stukken (kunnen) overmaken aan de Raad”.

Vanzelfsprekend belet dit echter niet dat partijen de Raad voor of tijdens de terechtzitting kunnen informeren over het verloop en het resultaat van een jurisdictionele procedure met betrekking tot de juridische context van de bestreden beslissing.

Dit geldt des te meer wanneer een partij, zoals in casu de verzoekende partij, deze jurisdictionele procedure reeds vermeldt in het feitenrelaas van haar verzoekschrift, meer bepaald door te verwijzen naar haar “verzoek tot nietigverklaring van het BPA Donkerweg”.

Het gebrek aan de wettelijk vereiste rechtsgrond is een onwettigheid die de openbare orde aanbelangt, en door de Raad ambtshalve wordt gesanctioneerd.

Uit het dossier blijkt dat de bestreden beslissing de stedenbouwkundige voorschriften toepast van het bijzonder plan van aanleg “Donkerweg” van de gemeente Langemark-Poelkapelle, zoals gedeeltelijk goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 16 december 2008.

De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, heeft, in de loop van het geding bij de Raad, bij arrest nr. 209.933 van 21 december 2010, dit bijzonder plan van aanleg vernietigd.

Daardoor is de rechtsgrond van de bestreden beslissing vervallen.

De bestreden beslissing wordt dan ook vernietigd.

**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 11 maart 2010, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een horeca- en hotelzaak op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 januari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS