

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. S/2010/0055 van 12 oktober 2010
in de zaak 2010/0415/SA/2/0374

In zake:

1. ■■■■,
2. ■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Michelle DAELEMANS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 34
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer Johan KLOKOCKA, jurist

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Ludo OCKIER en Filip ROGGE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering ingesteld bij aangetekende brief van 30 april 2010 strekt tot de vernietiging en de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen genomen op datum van 25 maart 2010, waarbij het administratief beroep ingesteld namens ■■■■ tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo van 16 december 2009 houdende de voorwaardelijke vergunning tot wijziging van een verkavelingsvergunning aan ■■■■ strekkende tot het verkavelen in 9 loten voor woningbouw, van een terrein gelegen te ■■■■, ten kadaster gekend onder ■■■■, niet wordt ingewilligd en waarbij beslist wordt dat de verkavelingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van 16 december 2009 haar rechtskracht herneemt.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 oktober 2010, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bram VANDROMME die *loco* advocaat Stijn VERBIST verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip ROGGE die verschijnt voor de tussenkomende partij ██████, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

█████ vraagt met een op 8 juli 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 9 september 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 2 april 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo een aanvraag in voor het verkavelen van een terrein in 9 loten voor woningbouw. De geplande verkaveling voorziet in een eerste fase in 6 loten voor halfopen bebouwing en 3 loten voor gesloten bebouwing.

Het perceel is, zoals blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan Eeklo-Aalter, gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek werden drie bezwaarschriften ingediend. Alle ingediende bezwaren werden omstandig weerlegd.

Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 16 december 2009 de gevraagde verkavelingsvergunning en dit onder de volgende motivering inzake de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

De aanvraag betreft een verkaveling voor woningbouw met aanleg van nieuwe wegenis, gelegen in een woongebied en is aldus in overeenstemming met de bovenvermelde bepalingen.

De bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden door het schepencollege weerlegd in zitting van 24-07-2009.

De verkaveling past binnen het ‘Melkwegproject’ waar er naar gestreefd wordt om het uitzicht vanaf de bestaande lijninfrastructuren (hier het [REDACTED] kanaal) om te vormen van achterkanten van projecten naar voorkanten.

Conform de krachlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen werd een gescheiden rioleringsstelsel ontworpen. Het hemelwater afkomstig van de wegenis kan enerzijds infiltreren in de voorziene strook grasdallen naast de zijweg en wordt anderzijds afgevoerd via een aan te leggen betonnen buis die vertraagd zal lozen in de bestaande waterloop langsheen het [REDACTED] kanaal.

Het wegenisdossier werd door de gemeenteraad goedgekeurd in zitting van 21 september 2009.

Algemene conclusie

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

...”

De verkavelingsvergunning omvatte tevens een aantal strikte voorwaarden, onder meer in verband met de afwatering en het rooien van bomen en groen.

Tegen deze vergunning werd onder meer door de verzoekende partijen administratief beroep aangetekend bij de verwerende partijen.

In zijn verslag van 18 maart 2010 adviseerde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij het beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen.

Bij besluit van 25 maart 2010 willigde de verwerende partij het door de verzoekende partijen ingestelde beroep niet in, en dit op grond van de volgende overwegingen:

“ ...

Beoordeling

De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

...

De interne dienst Waterlopen van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen bracht op 7 mei 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Advies werd uitgebracht door de V.M.M. op 11 mei 2009 en door de nv Waterwegen en Zeekanaal op 8 juni 2009. Beide adviezen omvatten een zeer omstandige evaluatie van de invloed van het voorgestelde project op het watersysteem en komen tot de conclusie dat het gevraagde kan aanvaard worden.

Er is bijgevolg geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integrale waterbeleid worden niet geschaad.

....

De stelling van appellanten dienaangaande kan bijgevolg niet bijgetreden worden. Voorliggende aanvraag doorstaat de watertoets wel degelijk, mits naleven van de opgelegde voorwaarden, wat geëist wordt in de verleende vergunning.

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan, zoals hoger omschreven.

Er wordt in het verkavelingsontwerp voorzien in de aanleg van een nieuwe wegenis, teneinde alle loten te ontsluiten langsheen de [REDACTED].

De gemeenteraad van Eeklo heeft in zitting van 21 september 2009 een voorwaardelijk gunstige beslissing uitgebracht met betrekking tot de nieuwe wegenis.

Hierbij werden volgende voorwaarden gesteld:

- de verplichting voor de verkavelaar om de kosten te dragen voor alle infrastructuurwerken binnen de grenzen van de rooilijn, met name bestrating, riolering, boordstenen, greppels, trottoirs, opritten, beplantingen, evenals de aanleg van water- en elektriciteitsbedeling, openbare verlichting, telecommunicatie en telefonie, en de kosten voor gas- en kabel distributie. De verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van de kavel betreft, slechts uitvoerbaar nadat door de verkavelaar de bewijzen worden voorgelegd waaruit blijkt dat hij heeft voldaan aan de nodige financiële verplichtingen inzake de aanpassing/aanleg van voormelde nutsvoorzieningen. Het college van burgemeester en schepenen zal slechts stedenbouwkundige vergunningen afleveren nadat de aanpassingen aan de nutsleidingen werden uitgevoerd.*
- De keuze en de inplanting van de masten en armaturen voor de openbare verlichting moet in voorafgaand overleg gebeuren met de stedelijke technische dienst en met de stedelijke duurzaamheidsambtenaar. Het definitief voorstel wordt ondertekend voor akkoord door alle partijen en wordt als bindende bijlage bij het verkavelingsdossier gevoegd.*

- Voorafgaand aan de uitvoering van de werken dient de verkavelaar een bankwaarborg te stellen, die de volledige kostprijs dekt van alle hierboven omschreven werken, vermeerderd met 20% voor onvoorziene kosten. Die bankwaarborg wordt gesteld bij een door het college van burgemeester en schepenen erkende financieringsinstelling, die zich hoofdelijk verbindt voor de uitvoering van de werken; het saldo van de bankwaarborg zal pas teruggestort worden bij de goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen van de definitieve oplevering van de werken.
- Bij de aanvraag tot voorlopige oplevering van de wegenis- en infrastructuurwerken, voegt de verkavelaar een digitaal gegeorefereerd (in het Lambert 72-coördinatenstelsel) as-built-plan van de wegenis- en infrastructuurwerken van de verkaveling, bij voorkeur in dwg-formaat, mét een opmetingsplan per lot en met de aquadatafiches. Eveneens wordt één geplotte versie overgemaakt.
- de kosteloze afstand aan de stad Eeklo van de volledige bedding van de nieuw aan te leggen wegenis na de definitieve oplevering der werken, met inbegrip van groenzones, riolering en openbare verlichting. De verkavelaar duidt een notaris aan voor de opmaak van de overdrachtsakte en draagt hiervoor de kosten.
Deze voorwaarden dienen integraal opgenomen te worden als voorwaarde, bij een gunstige beoordeling van de verkavelingsaanvraag.

De goede ruimtelijke ordening

De voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van het terrein in negen loten, bestemd voor het oprichten van zes halfopen en drie gesloten eengezinswoningen, gekoppeld opgetrokken in drie blokjes van drie woningen.

Het terrein ligt op ongeveer 1,5 km ten zuiden van de Expresweg E34/N49 Antwerpen-Zeekust, ten zuiden in de nabijheid van de oude spoorlijn Maldegem-Eeklo, momenteel nog in functie van een stoomtreinverbinding, en ten noorden van de gewestweg N9. Het gaat hier bijgevolg om een terrein dat deel uitmaakt van een gebied dat gevat zit tussen lijninfrastructuren van diverse aard, die mee de aanleg van deze plek bepalen. De voorliggende verkaveling is gelegen tussen de bestaande verkaveling van de [REDACTED] en het [REDACTED] kanaal.

De voorgestelde ontsluitingswijze is voldoende kwalitatief, gelet op de aard van de verkavelingswegenis waarop aangesloten wordt. De toename van de verkeersdruk op de aanpalende verkaveling zal tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Landschappelijk vormt deze nieuwe verkaveling een ruimtelijke overgang tussen twee zones, namelijk tussen de achterliggende wijk langs de [REDACTED] en omgevende straten enerzijds en het [REDACTED] kanaal anderzijds. Het perceel is namelijk als restspie gelegen tussen de beide zones.

De aanwezigheid van de waterweg, met naastliggende trekweg, momenteel een wandelweg, biedt een kwalitatieve openbare ruimte, in verhouding tot het te verkavelen terrein, zodat een dichter bebouwingspatroon kan aanvaard worden. Daarenboven dient met het oog op een duurzaam ruimtelijk orderingsbeleid verdicht worden daar waar dit op een kwalitatieve wijze mogelijk is. Onderhavige plek is te beschouwen als een van die plekken waar een kwalitatieve verdichting, conform de geldende tijdsgeest, kan doorgevoerd worden, gelet op het vrij open -door de aanwezigheid van het kanaal

en aanhorigheden- maar toch tussen lijninfrastructuur ingesloten karakter. Deze ligging tussen de verkaveling en het kanaal maakt het voorzien van drie volwaardige bouwlagen onder plat dak, i.f.v. woningen gericht naar het kanaal dan ook aanvaardbaar.

Voor het principieel bebouwen van de grond met geschakelde woningen, op kleinere percelen, werd op 29 september 2003 een gunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd, dit op een vraag die zich beperkte tot zes gekoppelde woningen. Dit stedenbouwkundig attest is evenwel vervallen en geeft enkel aan dat toen geoordeeld werd dat wat toen gevraagd werd op deze plek kon. Dit betekent evenwel niet dat andere ontwerpen niet op deze plek aanvaardbaar waren en zijn.

Ook toen al was het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, dat de ingesloten locatie een uniek stedenbouwkundig geheel vormt waarbij een woonproject, dat gerealiseerd wordt met een architecturale eigenheid en 3 bouwlagen, gericht naar het [REDACTED] kanaal aanvaardbaar was.

De verkavelingsaanvraag past volgens het college binnen het 'Melkwegproject' waar er naar gestreefd wordt om het uitzicht vanaf de bestaande lijninfrastructuren (hier het [REDACTED] kanaal) om te vormen van achterkanten van projecten naar voorkanten. Deze beleidsvisie van het college van burgemeester en schepenen wordt gevolgd. De in deze optiek gemaakte keuze om de weg aan de kant van het kanaal te leggen is op ruimtelijk vlak om vele redenen te verkiezen boven een weg aan de achtertuinen van de in de aansluitende verkaveling gelegen kavels. **De dynamiek die een dergelijke weg gecreëerd wordt is minder compatibel met achtertuinen dan gelijkaardige achtertuinen, zoals in voorliggend ontwerp.**

De voorliggende verkavelingsaanvraag past dan ook in de schaal en de omgeving van het [REDACTED] kanaal.

Binnen de invulling van de negen loten, wordt terdege rekening gehouden met voldoende ruime afstanden tot de bestaande woningen in de achterliggende en op het project aansluitende verkaveling.

Twee van de drie achteraan aansluitende loten uit de aanpalende verkaveling werden bebouwd met woningen bestaande uit twee volwaardige bouwlagen bijkomend afgewerkt met een hellend dak. Hierbij dient vastgesteld dat het dakpunt van deze twee woningen quasi even hoog of zelfs hoger zal reiken als de hoogte van de platte bedaking van de woningen in de voorliggende aanvraag, namelijk 9 m.

Ook de afstand tussen deze woningen met kroonlijst 6 m, in de bestaande verkaveling, en de woningen met kroonlijst platte bedaking op 9 m, uit de voorliggende verkaveling bedraagt ongeveer 25 m. Enkel voor de loten 2 en 3 wordt deze afstand ietwat beperkter tot ca. 17 m. Deze verhoudingen zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar, en eigen aan verdichtingsprojecten. De afstand die door de voorziene woningen gevrijwaard wordt t.o.v. de perceelsgrenzen van de aanpalende verkaveling is quasi even groot of groter dan deze die in de aanpalende verkaveling gevrijwaard worden t.o.v. deze grens.

De afstand tussen de woningen op de loten in de bestaande achterliggende verkaveling is zelfs ruim korter en bedraagt ongeveer 12 m.

Bovendien wordt in de verkavelingsvoorschriften opgelegd dat de beoogde woningen per groep van 3 als één eenheid zullen ontworpen worden met eenzelfde architecturale eigenheid, kwaliteit en materiaalgebruik, en dat de 3 groepen samen tevens een architecturaal geheel dienen te vormen.

Deze gezamenlijke eigenheid zal het eigen karakter van dit nieuw deel van de wijk dan ook duidelijk tekenen.

De goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening van de omgeving worden niet in het gedrang gebracht.

De bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden door het schepencollege weerlegd in zitting van 24 juli 2009. De visie en de beoordeling van het college met betrekking tot de ingediende bezwaren kan bijgetreden worden.

Er bestaan dan ook geen ruimtelijke bezwaren tegen het verlenen van de verkavelingsvergunning.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.

De verkavelingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 16 december 2009 kan haar rechtskracht hernemen.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid *ratione temporis*

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partijen betekend per aangetekende brief van 30 maart 2010.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 30 april 2010, is dus tijdig.

B. Wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De tussenkomen partij roept in dat het verzoekschrift niet voldoet aan artikel 4.8.16, §3 VCRO aangezien er voor wat betreft de eerste 4 verzoekende partijen geen opgave wordt gedaan van de natuurlijke persoon voor wie er wordt opgetreden. Wat betreft de 5^{de} verzoekende partij wordt geen opgave gedaan van het ondernemingsnummer.

Beoordeling door de Raad

Een aantal verzoekende partijen hebben geen rolrecht betaald. Dit werd vastgesteld bij arrest met nummer A/4.8.18/2010/0024 van 12 oktober 2010.

Huidige verzoekende partijen hebben zich in het inleidende verzoekschrift voorgesteld als zijnde ■■■■■, waarbij de familienaam en de woonplaats vermeld wordt, al dan niet met vermelding van een initiaal van de voornaam.

Dit is voor de identificatie van de verzoekende partijen voldoende. Het is voor de Raad duidelijk dat ■■■■■ niet de hoedanigheid hebben van een rechtspersoon.

Voor ■■■■■ blijkt bovendien uit stuk 11 van de bundel van de verzoekende partijen dat het gaat om ■■■■■. Voor dit echtpaar werd slechts één rolrecht betaald zodat de procedure enkel op naam van ■■■■■ in het register werd ingeschreven.

Voor ■■■■■ werd het initiaal ■■■■■ in het verzoekschrift vermeld. Bij de betaling van het rolrecht blijkt dat dit gebeurde door ■■■■■ zodat zijn voornaam in de procedure vermeld wordt.

Het ontbreken van de voornamen van de verzoekende partijen in het inleidende verzoekschrift heeft de rechten van de verdediging van de andere partijen niet geschaad.

De exceptie kan dan niet worden aangenomen.

C. Exceptie wat betreft het voorwerp van de vordering

De tussenkomende partij roept volgende exceptie in:

“ ...

Onder nummer 12 van het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring luidt het :

Onderhavig verzoekschrift is gericht tegen hierboven vermeld besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen tot niet-inwilliging van het beroep

De vraag stelt zich in welk opzicht de tenuitvoerlegging van het besluit van de Bestendige Deputatie dat een niet-inwilliging van het ingestelde beroep in zich houdt, en waartoe verzoekende partijen hun beroep beperken, ten aanzien van de verzoekende partijen op het vlak van tenuitvoerlegging griefhoudend kan worden genoemd en een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou kunnen teweegbrengen.

Ook ratione materiae is de ingestelde vordering tot schorsing aldus onontvankelijk en ontoelaatbaar ingevolge afwezigheid van belang om de schorsing van de bestreden beslissing te bekomen.

...”

Beoordeling door de Raad

Een onderzoek van en een uitspraak over deze exceptie dringt zich niet op aangezien de verzoekende partij momenteel niet aandringt op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing nu de tussenkomende partij verklaard heeft geen aanvang te zullen nemen met de uitvoering der werken.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

Ter zitting van 5 oktober 2010 verklaarde de raadsman van de tussenkomende partij dat deze geen aanvang zal nemen met de uitvoering der werken noch met de verkoop der lopen en dit in afwachting van een uitspraak door de Raad betreffende het verzoek tot vernietiging.

De raadsman van de verzoekende partijen bevestigde ter zitting van 5 oktober 2010 dat deze in dat geval niet aandringt op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Een schorsing van de tenuitvoerlegging kan enkel bevolen worden indien die schorsing op de een of andere manier voor de verzoekende partij nog een nuttig effect kan hebben.

Nu de tussenkomende partij, zijnde de begunstigde van de bestreden beslissing, zich ertoe verbindt de bestreden beslissing niet uit te voeren en dit tot aan de uitspraak omtrent de vordering tot vernietiging, heeft de gevorderde schorsing op dit moment voor de verzoekende partij geen nut meer aangezien de bestreden beslissing in die periode geen nadeel aan de verzoekende partij kan berokkenen.

Het komt de Raad voor dat in deze omstandigheden de zaak onbepaald dient te worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de bestreden beslissing zou overgaan, kan de Raad door de verzoekende partij op gelijk welk ogenblik opnieuw gevat worden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.

2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 oktober 2010, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS