

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 3 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0126  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0531/SA

Verzoekende partij	de gemeente <b>BUGGENHOUT</b> , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen  vertegenwoordigd door advocaat Bert VAN PRAET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9200 Dendermonde, Erf 4
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA
Tussenkommende partijen	1. de GmbH & Co KG <b>LIDL BELGIUM</b> 2. de nv <b>VARIMO</b>  beiden vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 maart 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 2 februari 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van eerste tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout van 13 september 2016 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een nieuwe handelsruimte met bijhorende parking, na afbraak van de bestaande handelsruimte op een perceel gelegen te Buggenhout, Kasteelstraat 65, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nrs. 0044K en 0044V.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 juni 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat eerste tussenkommende partij met een beschikking van 26 juni 2017 toe in de debatten.

Tweede tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 juli 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De waarnemend voorzitter van de Raad laat tweede tussenkommende partij met een beschikking van 28 juli 2017 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun respectievelijke verzoekschriften tot tussenkomst.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 29 augustus 2017.

Advocaat Bert VAN PRAET voert het woord voor verzoekende partij. De heer Johan KLOKOCKA voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Karolien BEKE voert het woord voor tussenkomende partijen.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

Eerste tussenkomende partij dient op 31 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van een handelsruimte met parking na afbraak bestaande handelsruimte”*.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 juni 2016 tot en met 6 juli 2016, worden zes bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 9 september 2016 ongunstig:

“...  
“

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Gelet op de omzendbrief RO 2011/01 betreffende een afwegingskader voor de inplanting van grootschalige detailhandel.*

*Overwegende dat vanaf 1.000m<sup>2</sup> bruto - oppervlakte men spreekt van grootschalige detailhandel. De huidige aanvraag betreft een handelsruimte met een bruto - oppervlakte van 2.233m<sup>2</sup>.*

*Overwegende dat in de afwegingstabel in deze omzendbrief een dergelijke inplanting binnen een dorpskern in buitengebied het cijfer ‘0’ krijgt. Dit impliceert dat de locatie niet uitgesproken geschikt is voor grootschalige detailhandel maar ook niet uitgesproken ongeschikt. Er dient een degelijke afweging gemaakt te worden naar inpasbaarheid binnen de onmiddellijke omgeving.*

*Qua mobiliteitsimpact zal een verdubbeling van de verkoopoppervlakte ook een significante verhoging van het aantal klanten met zich meebrengen en dus ook een verhoging van het aantal voertuigbewegingen in de Kasteelstraat. Gelet op de huidige verkeersproblematiek in*

*de Kasteelstraat kan men zich afvragen of het hier gewenst is nog meer verkeer te generen dan vandaag de dag.*

*Overwegende er zich verschillende conflictsituaties voordoen: enerzijds op het terrein zelf waarbij de toerit van de parking aan de linkse zijde wordt voorzien en de uitrit langs de rechtse zijde. Hierdoor is de circulatie op de parking tegengesteld aan de gangbare verkeerscirculatie. Eveneens wordt de toerit en uitrit van de parking en de circulatieweg op de parking ook door het toeleverende vrachtverkeer gebruikt. De vrachtwagens dienen op de circulatieweg van de parking achteruit te manoeuvreren om de laadkade in te rijden.*

*Anderzijds bevindt er zich voor de parking een fietspad en bevindt de uitrit van de parking zich dicht tegen het kruispunt met Ten Hove. Deze beide factoren kunnen voor bijkomende verkeersonveilige situaties zorgen.*

*Overwegende dat het in- en uitrijden van de parking nabij een kruispunt van wegen en met voorliggend fietspad, het drukke verkeer op de Kasteelstraat en de complexe circulatie en menging met manoeuvrerende vrachtwagens op de parking leiden tot een ingewikkelde verkeerssituatie voor klanten en de kans op verkeersongevallen hierdoor zal stijgen.*

*Overwegende dat de werken onaanvaardbare hinder met zich meebrengen voor de omwonenden. Enerzijds is er sprake van geluidshinder door de inrichting van de laad- en loskade achteraan in het gebouw ter hoogte van de ondiepe achterliggende tuinen in de Judocus Rogmanstraat. Overwegende dat daarnaast ook de parking tot op 10m van deze tuinzones wordt gerealiseerd wat voor lawaai zal zorgen. De belofte van Lidl om een poort in de loszone te voorzien zodat men enkel binnen laadt en lost, lijkt onrealistisch en zeker niet afdoende om geluidsoverlast te voorkomen. Een dergelijke voorwaarde kan ook niet afgedwongen worden.*

*Gelet op de reeds bestaande milieuklachten inzake geluidshinder van laden- en lossen in de huidige situatie, waarbij de laad- en losactiviteiten zich aan de voorzijde van het gebouw bevinden.*

*Overwegende dat laden en lossen, het manoeuvreren van vrachtwagens en het parkeren van wagens tot dicht bij de achterliggende woningen zal leiden tot geluidshinder voor de omwonenden.*

*Overwegende dat het vrij hoge gebouw tot dicht tegen de ondiepe tuinen van achterliggende woningen komt en hierdoor een negatieve impact heeft t.o.v. het gebruiksgenot van deze achterliggende ondiepe tuinen, zowel visueel als qua schaduwwerping.*

*Overwegende dat de groenstrook onvoldoende is om het gebouw afdoende visueel af te schermen. Door de beperkte breedte van de groenstrook van 10m kunnen er slechts een beperkt aantal bomen aangeplant worden. Bovendien bevinden zij zich dicht bij de tuinpercelen en werpen daar nog bijkomend schaduw.*

*Overwegende dat het gebouw een schaalbreuk impliceert met de bebouwing in de omgeving, zowel naar bebouwde oppervlakte toe als naar bouwdiepte en kroonlijsthoogte. Het linker perceel wordt nagenoeg volgebouwd met een gebouw van 2.233m<sup>2</sup>. Het grootste gebouw in de onmiddellijke omgeving is de Smatch en deze heeft een grondoppervlakte van +/-900m<sup>2</sup>. Alle omliggende woningen zijn veel kleiner (het nieuwe gebouw is 19 x groter dan een gemiddelde woning in de achtergelegen Judocus Rogmanstraat).*

*Een kroonlijsthoogte van 7m60 werd nergens in het straatbeeld toegestaan. De huidige hoogte van de Lidl is 5m10. De nieuwbouw komt over een gevelbreedte van bijna 73m bijna 2m50 hoger. De gemiddelde kroonlijsthoogte in het straatbeeld bedraagt 6m. Ook een bouwdiepte van 72m90 is niet gebruikelijk in het straatbeeld.*

*Gelet op de inplanting van het gebouw tot dicht tegen de Kasteelstraat.*

*Overwegende dat de Kasteelstraat één van de toegangswegen is tot de kern van Buggenhout.*

*Overwegende dat Buggenhout een landelijke gemeente is, en het beleidsmatig gewenst is dit landelijke uitzicht van de gemeente als belangrijke troef te behouden.*

*Gelet op de inplanting van de huidige Lidl en de Smatch achteraan op het perceel waardoor er een openruimtegevoel wordt gerealiseerd binnen het straatbeeld. Door de inplanting van het nieuwe gebouw vooraan op het perceel zal dit gebouw zeer manifest aanwezig zijn in het straatbeeld bij het in- en uitrijden van Buggenhout. Hierdoor creëert men het effect van een grote baanwinkel (zoals langsheen de Dendermondse Steenweg in Dendermonde) maar dit dan midden in een landelijke woonkern.*

*Overwegende dat het gebouw uit de aanvraag door zijn inplanting en hoogte sterk beeldbepalend is t.o.v. de Kasteelstraat en manifest aanwezig zal zijn, en hierdoor het landelijke karakter van de gemeente in negatieve zin beïnvloedt.*

*Overwegende dat de gesloten linker zijgevel bestaande uit bepleisterde betonpanelen prominent aanwezig zal zijn in het straatbeeld.*

*Daarnaast kan men zich de vraag stellen of het ruimtelijk verantwoord is om 7.028m<sup>2</sup> kostbare ruimte, gelegen aan een uitgeruste weg en gelegen in vol woongebied midden in het centrum van een landelijke gemeente op te geven voor woningbouw in functie van een dergelijke grote handelszaak. Dit getuigt niet van een zuinig en compact ruimtegebruik.*

*Overwegende dat uit het dossier niet kan worden afgeleid of de voorziene buffercapaciteit groter of gelijk is aan de huidige buffercapaciteit van de onverharde en onbebouwde terreingedeelten. Het terrein wordt opgehoogd, waardoor het terrein hoger komt te liggen dan de omgeving en afhelt naar de omgeving.*

*Overwegende dat op basis van de beschikbare gegevens in het dossier een schadelijk effect op het watersysteem niet kan worden uitgesloten.*

*Los van de ruimtelijke overwegingen dient men in dit specifieke geval ook de eigendomsstructuur mee in de overweging op te nemen. De beide percelen zijn eigendom van verschillende eigenaars. De perceelsgrens tussen de beide percelen dient dus als een volwaardige perceelsgrens beschouwd te worden. In de huidige aanvraag wordt het gebouw tot op deze perceelsgrens voorzien. Er wordt hier dus geen bouwvrije strook voorzien.*

*Overwegende dat het dossier niet aangeeft hoe de verhouding tussen de aanvrager en beide eigenaars juridisch is geregeld.*

*Overwegende dat indien de eigenaar van het perceel met de parking het gebruik laat stopzetten, dit impliceert dat de handelszaak geen parking meer heeft en niet meer bereikbaar is voor toeleveringen.*

*Eveneens kunnen er, gelet op de bepalingen van het burgerlijk wetboek, geen gevelopeningen voorzien worden in de linker zijgevel van het gebouw.*

*Overwegende dat de ruimtelijke impact van een dergelijke inplanting te groot is op het landelijke dorpscentrum.*

*Overwegende dat de voorgestelde vormgeving niet inpasbaar is binnen het centrum.*

*Gelet op de deels gegronde bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend.*

*Overwegende dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het*

*ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de VCRO.*

*Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Gelet op art.4.3.1. van de VCRO waarin vermeld wordt dat een vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.*

*Advies*

*Gelet op het voorgaande mag geconcludeerd worden dat het project afbreuk doet aan de bestaande omgeving en niet vatbaar is voor vergunning*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 13 september 2016 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overneemt.

4.

Tegen deze beslissing tekent eerste tussenkomende partij op 21 oktober 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 november 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

#### *2.1 De watertoets*

*...*

*Het terrein heeft op vandaag soms te kampen met wateroverlast.*

*Uit het dossier kan niet worden afgeleid of de voorziene buffercapaciteit groter of gelijk is aan de huidige buffercapaciteit van de onverharde en onbebouwde terreingedeelten.*

*Het terrein wordt opgehoogd, waardoor het terrein hoger komt te liggen dan de omgeving en afhelt naar de omgeving.*

*Op basis van de beschikbare gegevens in het dossier kan een schadelijk effect op het watersysteem niet worden uitgesloten.*

#### *2.5 De goede ruimtelijke ordening*

*...*

*Het beoogde gebouw wordt ingeplant op ca. 6.30m van de rooilijn met de Kasteelstraat, op 5.47m van het links aanpalende perceel en op 10m van de achterste perceelsgrens.*

*Aan de achterzijde van het gebouw wordt een laad- en loskade ingewerkt in het gebouw met open toegang t.o.v. de parking. Deze laad- en loszone van de vrachtwagens is voorzien achter een muur en overdekt, maar wordt niet afgesloten. De geluidshinder van laden- en lossen zal hierdoor worden gemilderd maar het is vast staand, dat er hiervan hinder zal zijn naar de omwonenden. De parkings en circulatie van de vrachtwagens komt veel dichterbij de achterliggende woningen te liggen dan in de huidige situatie van zowel Lidl als Smatch. Bovendien moeten vrachtwagens aan die achterzijde van de parking achteruit de laad- en loszone inrijden.*

*Het creëren van deze laad- en loskade langsheen de achtertuinzones van de zeer ondiepe percelen langsheen de J. Rogmanstraat zal hier onaanvaardbare hinder met zich meebrengen voor de omwonenden.*

*Eenzijds is er sprake van conflicterende ontwikkelingen (met kans op geluidshinder) door de inrichting van de laad- en loskade achteraan in het gebouw ter hoogte van de ondiepe achterliggende tuinen in de Judocus Rogmanstraat.*

*Daarnaast wordt ook de parking tot op 10m van deze tuinzones gerealiseerd wat voor bijkomend lawaai zal zorgen gespreid over de volledige dag (openingsuren). De belofte werd gedaan door Lidl om een poort in de loszone te voorzien zodat men enkel binnen laadt en lost. Dit lijkt een minder doeltreffende en zekere oplossing dan andere mogelijkheden, o.a. gelet op het achterwaarts inrijden van de vrachtwagens. De poort kan openstaan bij het laden en lossen en verliest dan elk effect.*

*Uit het besluit van de gemeente kan al opgemaakt worden, dat er momenteel op deze site van de bestaande vestiging, reeds milieuklachten inzake geluidshinder van laden- en lossen bestaan, daarbij bevinden zich de laad- en losactiviteiten aan de voorzijde van het gebouw. De vraag dient dan ook gesteld, wat al niet de last en hinder zal zijn als deze laad- en losactiviteiten zich bij de achterste perceelgrens van de omwonenden zullen bevinden.*

*Het laden en lossen, het manoeuvreren van vrachtwagens en het parkeren van wagens tot dicht bij de achterliggende woningen zal onmiskenbaar leiden tot geluidshinder voor de omwonenden.*

*Het beoogde gebouw wordt ruimtelijk afgewerkt met een lessenaarsdak met een hoogte van 5.26m t.o.v. het linker perceel (perceel met Smatch) en 7.60m t.o.v. het rechter perceel (perceel met parking). Aan de achterzijde is het gebouw 7.20m hoog (zijde parking) aflopend tot 5.92m (zijde Smatch).*

*Dit vrij hoge gebouw komt tot dicht tegen de ondiepe tuinen van achterliggende woningen en resulteert hierdoor in een negatieve impact t.o.v. het gebruiksgenot van deze achterliggende ondiepe tuinen, zowel visueel als qua schaduwafwerping.*

*Het hoogste punt van de kroonlijsthoogte van de achtergevel situeert zich onder een hoek van ca. 35° t.o.v. de achterste perceelsgrens (tuinpercelen achterliggende woningen). De achtergevel loopt bovendien schuin af tot een hoogte van 5.92m (hoek van ca. 30° t.o.v. de achterste perceelsgrens). In de lente en herfst zal dit leiden tot een schaduw van ca. 15m lang bij westelijke bezonning. Bij zuiderzon reikt de schaduw niet tot aan de tuinen. Enkel in de winter zal de schaduwwerping langer zijn: ca. 15m bij zuiderzon tot ca. 75m bij westerzon. Gelet op de beperkte diepte van de achtertuinen zou dit betekenen dat in de winter de schaduwwerping tot de achtergevel van achterliggende woningen reikt.*

*Het gebouw en de parking worden omgeven door een groenzone, die wordt beplant met hoger groen aan de achterzijde en langsheen het links aanpalende perceel.*

*De beoogde groenstrook is echter onvoldoende om het gebouw afdoende visueel af te schermen. Door de beperkte breedte van de groenstrook van 10m kunnen er slechts een beperkt aantal bomen aangeplant worden. Bovendien bevinden zij zich dicht bij de tuinpercelen en werpen daardoor nog bijkomend schaduw af binnen de aangrenzende achtertuinen.*

*Het beoogde gebouw resulteert in een schaalbreuk met de bebouwing in de omgeving, zowel naar bebouwde oppervlakte toe als naar bouwdiepte en kroonlijsthoogte. Het linker perceel wordt nagenoeg volgebouwd met een gebouw van 2.233m<sup>2</sup>. Alle omliggende woningen zijn veel kleiner, het nieuwe gebouw is minstens 19 keer groter dan een gemiddelde woning in de achtergelegen J. Rogmanstraat.*

*De schaal van het gebouw wordt als te groot ervaren voor deze omgeving. Een kroonlijsthoogte van 7.60m werd immers binnen de omgeving van de kasteelstraat, nog nergens in het straatbeeld toegestaan. De huidige hoogte van de Lidl vestiging is 5.10m. De nieuwbouw komt over een gevelbreedte van bijna 73m bijna 2.50m hoger, wat ruimtelijk binnen deze omgeving niet verantwoord en te beeldbepalend is. De gemiddelde kroonlijsthoogte in het straatbeeld van de Kasteelstraat bedraagt 6m. Ook een bouwdiepte van 72.90m is te ruim en niet gebruikelijk in het straatbeeld.*

*Momenteel worden de huidige Lidl en de Smatch achteraan ingeplant op het perceel waardoor er een openruimtegevoel wordt gerealiseerd binnen het straatbeeld van de Kasteelstraat. Door de inplanting van het nieuwe gebouw vooraan op het perceel zal dit gebouw zeer manifest aanwezig zijn in het straatbeeld van de Kasteelstraat, bij het in- en uitrijden van het centrum van de gemeente Buggenhout. Hierdoor creëert men het effect van een grote baanwinkel (zoals langsheen de Mechelse Steenweg in Dendermonde) maar dit dan midden in de landelijke woonkern van de gemeente Buggenhout, wat niet aanvaardbaar is, temeer daar de Kasteelstraat één van de toegangswegen is tot de kern van Buggenhout waar het beleidsmatig gewenst is dit landelijke uitzicht van de gemeente als belangrijke troef te behouden.*

*Het beoogde gebouw is door zijn inplanting en hoogte te sterk beeldbepalend t.o.v. de Kasteelstraat en te manifest aanwezig in dit straatbeeld door zijn koret inplanting tegen de straat. Ook de gesloten linker zijgevel bestaande uit bepleisterde betonpanelen zal prominent aanwezig zal zijn in het straatbeeld, daar deze ruim naar voor uit zal steken tegenover de Smatch-vestiging.*

*Rekening houdend met voornoemde elementen moet worden geoordeeld dat minstens een aantal inrichtingselementen die in de omzendbrief RO 2011/01 'grootschalige detailhandel' zijn aangehaald, om het project kwaliteitsvol in de omgeving in te passen, negatief beoordeeld moeten worden.*

*Het rechter perceel van de aanvraag wordt volledig ingericht als parking met 83 parkeerplaatsen en een fietsenstalling. De parking krijgt een toerit van 7m breed aan de linkerzijde en een uitrit van 7m aan de rechter zijde. De parking met haar toegangen worden ook gebruikt door het toeleverende vrachtverkeer, dat aan de achterzijde van de parking moet manoeuvreren om de laadkade te bereiken. De parking komt tot op 10m van de achterste perceelsgrens en ca. 5.50 van weg Ter Hove.*

*Door de locatie van de in- en uitrit, dicht bij het kruispunt met Ten Hove, en de ingewikkelde verkeerssituatie op de parking zelf (menging klantenverkeer met manoeuvrerende vrachtwagens, de omgekeerde rijrichting op de parking t.o.v. de gebruikelijke verkeersstroom) zal de complexiteit voor in- en uitrijdend verkeer vergroten en het risico op ongevallen met fietsers toenemen*

*Visueel en vormelijk is de grote parking niet in harmonie met de omliggende residentiële percelen. Er is hier momenteel echter wel al sprake van een kleinhandelscluster met grotere parkeeroppervlaktes, doch niet van de omvang die in het voorliggende project wordt voorzien. De aanleg van een afzonderlijke parking op maaiveldniveau i.p.v. een parking op of onder het gebouw of het samen gebruik maken van een parking samen met aanpalende supermarkt getuigt niet van een zuinig ruimtegebruik.*

*Daarnaast kan men zich de vraag stellen of het ruimtelijk verantwoord is om 7.028m<sup>2</sup> kostbare ruimte, gelegen aan een uitgeruste weg en gelegen in vol woongebied midden in het centrum van een landelijke gemeente op te geven voor woningbouw in functie van een dergelijke grote handelszaak. Dit getuigt niet van een zuinig en compact ruimtegebruik.*

*Los van de ruimtelijke overwegingen dient men in dit specifieke geval ook de eigendomsstructuur mee te nemen. De beide percelen zijn eigendom van verschillende*

*eigenaars. De perceelsgrens tussen de beide percelen dient dus als een volwaardige perceelsgrens beschouwd te worden.*

*In zijn beroepschrift stelt appellant, een erfpachtovereenkomst te hebben gesloten met de eigenaar van het rechtse perceel, waarop de parking wordt gerealiseerd.*

*Uit wat voorafgaat, kan men besluiten, dat de voorgestelde aanvraag met een dergelijke omvang en vormgeving niet inpasbaar is binnen het centrum, de aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Het project doet afbreuk aan de bestaande omgeving en is niet vatbaar voor vergunning*

*...*

Na de hoorzitting van 6 december 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 2 februari 2017 gegrond en verleent zij de stedenbouwkundige vergunning:

*“ ...*

#### *2.1 De watertoets*

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

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

*Er wordt een regenwaterput voorzien van 10.000 liter. Het regenwater wordt herbruikt voor de spoeling van de toiletten. Er wordt een buffervoorziening geplaatst met een capaciteit van 220.000 liter, wat groter is dan het minimaal voorgeschreven capaciteit omdat is rekening gehouden met de lage infiltratiecapaciteit van de bodem.*

*Uit het aanvraagdossier blijkt dat een grondig onderzoek werd gevoerd naar de impact van het aangevraagde op de waterhuishouding. Er werd een buffervolume van 220.000 liter voorzien, terwijl de verordening hemelwater slechts een buffervolume van 215.129 liter vereist. Het buffervolume werd m.a.w. over gedimensioneerd. De bestaande bufferputten hebben bovendien slechts een capaciteit van 30.000 liter. Het verlies van het braak liggend stuk grond als waterbuffer voor de omgeving wordt dus meer dan gecompenseerd.*

*In de strook palend aan de tuinzone van de achterliggende woningen worden geen reliëfwijzingen doorgevoerd. Afvloeiing naar de aanpalende percelen dient dan ook niet te worden gevreesd.*

*De site is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en is op de betrokken site geen watergevoeligheid gekend.*

*Rekening houdend met al deze elementen kan geen schadelijk effect op het watersysteem worden verwacht.*

*...*

#### *2.4 De juridische aspecten*

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

#### *2.5 De goede ruimtelijke ordening*

*Het terrein van voorliggende aanvraag omvat twee aansluitende kadastrale percelen, gelegen binnen het centrum van de gemeente Buggenhout. De omgeving wordt er gekenmerkt door een heterogene bebouwing bestaande uit één- en meergezinswoningen evenals van handelspanden.*



*Het rechter perceel ligt braak. Het linkse perceel is momenteel bebouwd met een handelsruimte in functie van een Lidl-vestiging, met een winkelgrootte van ca. 995m<sup>2</sup>, ingeplant op min. 45m van de rooilijn van de Kasteelstraat en 10m van de achterste perceelsgrens met de woningen langsheen de J. Rogmanstraat. De bestaande vestiging is uitgerust met een ruime aan de winkelruimte voorliggende parking met 49 parkeerplaatsen. Dit bestaande gebouw is 5,20m hoog. Links van deze aanvraag ligt een gelijkaardige handelsruimte van Smatch, ingeplant op min. 32m van de rooilijn, eveneens met voorliggende parking.*

*Aan de achterzijde grenst het terrein van voorliggende aanvraag aan de woonwijk langsheen de Judocus Rogmanstraat, bestaande uit kleinere kavels met zeer ondiepe tuinen. Aan de rechterzijde bevindt zich de smalle weg Ten Hove die deze achtergelegen woonwijk ontsluit.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het nieuw oprichten van een handelsruimte met een bebouwde oppervlakte van 2.233m<sup>2</sup> en een netto-verkoopsoppervlakte van 1.274m<sup>2</sup>.*

*De aanvraag valt onder de toepassing van de omzendbrief RO 2011/01 betreffende een afwegingskader voor de inplanting van grootschalige detailhandel, waarbij men vanaf 1.000m<sup>2</sup> bruto - oppervlakte spreekt van grootschalige detailhandel.*

*In overeenstemming met de omzendbrief RO 2011/01 is de inplanting van solitaire kleinhandel of een kleinhandelslint in de dorpskernen van het buitengebied niet noodzakelijk ongeschikt maar afhankelijk van de lokale situatie. Deze omzendbrief geeft aan dat een steenweglocatie in het buitengebied een minder geschikte locatie is voor solitaire kleinhandel of een kleinhandelslint. Alhoewel de locatie niet in het directe handelscentrum van de kern van Buggenhout ligt, en dat zich langs de Kerkstraat bevindt, maakt ze wel onderdeel uit van de ruimere dorpskern richting Buggenhoutbos. Men kan dus niet stellen dat grootschalige kleinhandel op deze locatie op basis van de omzendbrief per definitie het omliggende woongebied te zeer onder druk zet, te meer daar er zich op deze site al een Lidl-vestiging bevindt, met naastgelegen een Smatch-filiaal*

*Er dient evenwel een degelijke afweging gemaakt te worden naar inpasbaarheid binnen de onmiddellijke omgeving. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de VCRO.*

*Het beoogde gebouw wordt ingeplant op het linker perceel. Het gebouw is 72.90m lang en 31.90m breed. Het gebouw wordt haaks ingeplant t.o.v. de Kasteelstraat, met de rechter zijgevel tegen de perceelsgrens met het rechter perceel, waarop de parkings worden voorzien.*

*Het beoogde gebouw wordt ingeplant op ca. 6.30m van de rooilijn met de Kasteelstraat, op 5.47m van het links aanpalende perceel en op 10m van de achterste perceelsgrens.*

*Voorliggende aanvraag vormt een optimalisatie van een bestaande LIDL vestiging, die nu reeds op die plek aanwezig is.*

*Volgens de PSA zou het creëren van de laad- en loskade langsheen de achtertuintzone een onaanvaardbare hinder met zich meebrengen. Deze vaststelling zou volgens de PSA des te meer gelden nu op vandaag reeds milieuklachten inzake geluidshinder voor laden en lossen zouden bestaan.*

*Beide situaties kunnen evenwel niet worden vergeleken. De bestaande laad- en loskade is, in tegenstelling tot het aangevraagde, niet geïntegreerd in het gebouw. Het laden en lossen gebeurt op vandaag in open lucht.*

*In voorliggende aanvraag werd in een loskade voorzien die in helling gaat tot een diepte van 1,30 meter ten opzichte van de vloerpas van het gebouw. Dit biedt als voordeel dat de goederen, in tegenstelling tot bij een gewone losplaats, rechtstreeks uit de vrachtwagen op de loskade kunnen gereden worden, zonder dat telkens de laadklep dient versteld te worden. De leveringen aan een loskade nemen hierdoor slechts 1/3 van de tijd in beslag als deze aan een gewone losplaats. Dit resulteert bijgevolg in een dubbele geluidsreductie.*

*Bovendien mag evenmin uit het oog worden verloren dat slechts 2 leveringen per dag worden verwacht, zodat alleen al om deze reden de impact naar de omgeving tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. Leveringen buiten de openingsuren dienen beperkt te blijven, wat appellant ook aangeeft, en vermeden te worden tussen 22 uur en 7 uur*

*Ook de parking zou volgens de PSA aanleiding geven tot een onaanvaardbare hinder voor de omwonenden.*

*Ter hoogte van de achterste perceelgrens wordt niet in parkeerplaatsen voorzien. Wel voorziet appellant in een volwaardige groenbuffering (en dit rondom het volledige terrein, ook aan de loskade). Ter hoogte van de achterliggende woningen heeft de buffering een minimale breedte van 10 meter (groenplan en plantenfiche als bijlage bij de beroepsakte). De PSA kan niet worden bijgetreden waar hij opmerkt dat een dergelijke buffering niet zou volstaan om de hinder voor de achterliggende woningen tot een aanvaardbaar niveau te beperken, wel integendeel. Een dergelijke buffering overschrijdt ruimschoots het gangbare.*

*Appellant stelt bereid te zijn om in de groenbuffer in een geluidswand (kokospanelen, 2 meter hoog) te voorzien. Appellant illustreert dit met een alternatief groenplan, waarbij zowel de geluidswand wordt ingetekend als de hoogstammige bomen (teneinde schaduwwerping te vermijden, zie verder) worden vervangen door lagere boomsoorten.*

*Nog volgens de PSA zou er sprake zijn van een schaalbreuk met de omgeving. Uiteraard gaat het niet op om de schaal van de woningen als maatstaf te hanteren voor het bepalen van de aanvaardbaarheid van de schaal van een LIDL vestiging. Wel dient te worden nagekeken of een LIDL vestiging van een dergelijke omvang zich integreert in de omgeving. Het antwoord op deze vraag is positief.*

*Appellant wijst terecht op het gegeven dat het pand voorzien is van een lessenaarsdak waarvan het laagste punt slechts ongeveer 15 cm hoger dan de kroonlijst hoogte van de bestaande LIDL- en SMATCH-vestiging ligt.*

*Om tegemoet te komen aan de bezorgdheid van de PSA omtrent de schaduwwerping, werd door appellant een beperkt aangepast plan neergelegd, waarbij het dak van de loskade vlak wordt gemaakt (niet langer een schuin dak dat de helling van de winkel volgt). Op die manier wordt de hoogte van het bestaande gebouw behouden (5,20m). Het hoogste punt van het dak (7,30m) wordt door deze planaanpassing ongeveer 5 à 6 meter (d.i. de breedte van de loskade) verwijderd van de achterliggende perceelsgrens en m.a.w. van de aanpalende tuinzone, wat een positieve invloed heeft op de schaduwwerping. Tevens werd een alternatief groenplan overgemaakt, waarbij de hoogstammige bomen worden vervangen door lagere boomsoorten.*

*Er dient voor ogen te worden gehouden dat het op vandaag braakliggend terrein is gelegen in woongebied en een ontwikkeling van het terrein dus een normale evolutie vormt. Ook bij een woonontwikkeling, zoals door de PSA wordt vooropgesteld, zal het straatbeeld wijzigen. De kans is bovendien reëel dat bij een woonontwikkeling, de constructies meer prominent in*

*het straatbeeld aanwezig zijn. De ruimtelijke impact van het gevraagde, een lokale supermarkt met parking wordt geminimaliseerd door de ruime groenzones rondom de site.*

*Er dient vergeleken te worden met andere mogelijke ontwikkelingen op deze site, en dan kan gesteld worden dat het gevraagde inpasbaar is. Er blijft zo zelfs enige openheid, gelet op de voorziene parking.*

*Appellant toont overtuigend aan, onder meer aan de hand van een simulatie, dat het aangevraagde zich, ook qua schaal, inpast in de omgeving.*

*Tot slot wordt door de PSA ook voorbehoud geformuleerd bij de verkeersafwikkeling op parking zelf. Vooreerst is de menging klantenverkeer met manoeuvrerende vrachtwagens beperkt, nu gemiddeld slechts twee leveringen per dag worden verwacht en de meeste leveringen gebeuren tijdens de openingsuren net om menging te vermijden. Een menging met de fietsers wordt vermeden nu de fietsenstalling vooraan aan de parking wordt voorzien en de fietsers kunnen gebruik maken van de doorsteek tussen de parkeerplaatsen om de uitrit van de parking te bereiken. De manoeuvre ruimte van de vrachtwagens dient m.a.w. door de fietsers niet te worden gebruikt.*

*Er dient vergeleken te worden met andere mogelijke ontwikkelingen op deze site, en dan kan gesteld worden dat het gevraagde inpasbaar is. Er blijft zo zelfs enige openheid, gelet op de voorziene parking.*

*De door appellant voorziene gesloten laad- en loskade biedt veel meer garanties met betrekking tot de geluidsimpact van het gevraagde. De ruime groenbuffers tussen woningen en parking beperken mogelijke hinder.*

*Uit wat vooraf gaat dient besloten dat, mits er geen hoge bomen langs de achterste perceelsgrens aangeplant of in stand gehouden worden, en mits er een geluidswerende muur geplaatst wordt bij het begin van de bufferzone achteraan, tot aan het einde van de parking, de hinder de maat van normale burenhinder, die nu in deze omgeving aanwezig is, niet zal overstijgen.*

*Door het opleggen van deze voorwaarden wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren en opmerkingen.*

*Zo deze nageleefd worden kan geconcludeerd worden dat appellant er in is geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.*

## **2.6 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het tijdens de beroepsprocedure ingediend beperkt aangepast plan onder volgende voorwaarden:*

- Er mogen geen hoge bomen langs de achterste perceelsgrens aangeplant of in stand gehouden worden*
- Er dient een geluidswerende muur geplaatst te worden bij het begin van de bufferzone achteraan, tot aan het einde van de parking*
- Het advies van Brandweerzone Oost is na te leven.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

1.

Eerste tussenkomende partij doet ter zitting van 29 augustus 2017 afstand van haar tussenkomst. Er zijn geen redenen die zich verzetten tegen de inwilliging van de gevraagde afstand van de tussenkomst in de schorsingsprocedure.

2.

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

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

Verwerende partij en tweede tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering. De Raad is van oordeel dat de exceptie van verwerende partij en tweede tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

### **A. Hoogdringendheid**

*Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij zet de hoogdringendheid als volgt uiteen:

*“ ...*

*Verzoekster is van oordeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de gemeenschap een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal berokkenen.*

*De aangevraagde werken hebben, zoals hoger werd aangetoond, een duidelijk negatieve impact op de omgeving.*

*Het is ook zo dat, indien deze werken reeds worden gerealiseerd hangende de vernietigingsprocedure, de ruimtelijke impact de facto onomkeerbaar is en met alle eraan verbonden aspecten definitief zal zijn (zie supra).*

*Dit is niet aanvaardbaar.*

*Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is er in gelegen dat indien de thans bestreden beslissing wordt uitgevoerd, er eigenlijk geen weg terug meer is, en de talrijke negatieve gevolgen van de aangevraagde vergunning een feit zullen zijn.*

*Zelfs indien men nog maar alleen de voorziene parking zou aanleggen, voorafgaand aan het afbreken en herbouwen van het eigenlijke winkelpand, kan dit al onherroepelijke en nefaste gevolgen hebben voor o.a. de waterhuishouding.*

*Dit feit op zich vormt in hoofde van verzoekster, en de gemeenschap waarvoor zij verantwoordelijk is, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*De visuele verstoring en aantasting van de omgeving, in combinatie met de gevreesde gevolgen voor de plaatselijke waterhuishouding, hebben een voldoende ernstig karakter. Het nastreven van het terugdraaien van de situatie, eens de werken gerealiseerd zouden zijn, is dermate moeilijk - zo niet onmogelijk - voor de gemeente, dat het nadeel moeilijk te herstellen is.*

*De schorsing van de thans bestreden beslissing, in afwachting van een beslissing over de gevraagde vernietiging, is bijgevolg noodzakelijk gezien de beperkte duur van de voorgenomen werkzaamheden en het de facto onherroepelijke karakter ervan.*

*...*

2.

Verwerende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

*“ ...*

*Verzoekende partij beroept zich op het moeilijk te herstellen ernstig nadeel om de schorsing te vragen.*

*Blijkens art. 40 §1 van het DBRC, kan de schorsing van de bestreden beslissing bevolen worden op voorwaarde dat wordt aangetoond dat:*

*1° de zaak hoogdringend is zodat de behandeling ervan onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging; ...*

*Verzoekende partij roept het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in dat er voornamelijk in bestaat dat er onherroepelijke en nefaste gevolgen kunnen ontstaan, o.a. voor de waterhuishouding bij het aanleggen van de parking.*

*Verzoekende partij blijft in gebreke om de hoogdringendheid van haar vordering aan te tonen. Meer bepaald duidt zij enkel in zeer vage omschrijvingen aan waarom de doorlooptijd van de nietigheidsprocedure onvoldoende zou zijn om de door haar beweerde nadelige gevolgen te voorkomen.*

*...”*

3.

Tweede tussenkomende partij stelt het volgende inzake de hoogdringendheid:

*“ ...*

*LIDL BELGIUM is bij de opmaak van het aanvraagdossier niet over één nacht ijs gegaan. Aan het indienen van de aanvraag gaat een lang proces van overleg met de betrokken administraties, overheden en externe adviesinstanties (o.a. een erkende mobiliteitsdeskundige) vooraf.*

*Nu LIDL BELGIUM beschikt over een in laatste administratieve aanleg verworven en m.a.w. uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning, is zij dan ook gestart met het aanbesteden van de werken. Van zodra het aanbestedingsproces is doorlopen en de opdrachten zijn gegund, zal LIDL BELGIUM een aanvang nemen met de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing.*

*Er is sprake van hoogdringendheid.*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Verzoekende partij stelt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing *“de gemeenschap een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal berokkenen”,* gezien de werken *“een duidelijk negatieve (ruimtelijke) impact hebben op de omgeving”,* die *“de facto onomkeerbaar is en met alle eraan verbonden aspecten definitief zal zijn, indien deze werken reeds worden gerealiseerd hangende de vernietigingsprocedure”.* Zij stelt dat *“het moeilijk te herstellen ernstig nadeel er in is gelegen dat indien de thans bestreden beslissing wordt uitgevoerd, er eigenlijk geen weg terug meer is, en de talrijke negatieve gevolgen van de aangevraagde vergunning een feit zullen zijn”.* Zij wijst inzonderheid op het feit dat *“zelfs indien men nog maar alleen de voorziene parking zou aanleggen, voorafgaand aan het afbreken en herbouwen van het eigenlijke winkelpand, dit al onherroepelijke en nefaste gevolgen kan hebben voor o.a. de waterhuishouding”,* hetgeen *“op zich in haar hoofde, en de gemeenschap waarvoor zij verantwoordelijk is, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel vormt”.* Zij meent dat *“de visuele verstoring en aantasting van de omgeving, in combinatie met de gevreesde gevolgen voor de plaatselijke waterhuishouding, een voldoende ernstig karakter hebben”,* terwijl *“het nastreven van het terugdraaien van de situatie, eens de werken gerealiseerd zouden zijn, dermate moeilijk is -zo niet onmogelijk- voor de gemeente, dat het nadeel moeilijk te herstellen is”,* zodat *“de schorsing noodzakelijk is gezien de beperkte duur van de voorgenomen werkzaamheden en het de facto onherroepelijke karakter ervan”.*

3.

De Raad stelt vooreerst vast dat verzoekende partij in haar verzoekschrift (dat werd ingeleid na 1 januari 2015) enkel een betoog voert omtrent het ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen. Op basis van het DBRC-decreet, dat de schorsingsvoorwaarden voor vorderingen ingeleid vanaf 1 januari 2015 heeft gewijzigd, werd de voorwaarde van ‘het moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ vervangen door de vereiste van ‘hoogdringendheid’, die door verzoekende partij (naast het aanvoeren van minstens één ernstig middel) moet worden aangetoond. Zoals hoger gesteld dient verzoekende partij, indien zij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wenst te bekomen, in haar verzoekschrift met name aan te tonen dat de zaak, omwille van de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te hoogdringend is om de afhandeling van het

vernietigingsberoep te kunnen afwachten. De uiteenzetting van verzoekende partij onder de titel 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' kan maar in aanmerking worden genomen, voor zover daarin argumenten worden aangevoerd die redenen van hoogdringendheid aantonen.

4.

Verzoekende partij wijst in haar uiteenzetting (met betrekking tot 'het moeilijk te herstellen ernstig nadeel') op nadelen in hoofde van 'de gemeenschap', inzonderheid *"onherroepelijke en nefaste gevolgen voor o.a. de waterhuishouding"*, *"zelfs indien men nog maar alleen de voorziene parking zou aanleggen"*, evenals *"de visuele verstoring en aantasting van de omgeving"*. Zij benadrukt daarbij dat de gevreesde *"duidelijk negatieve (ruimtelijke) impact op de omgeving"* *"de facto onomkeerbaar is indien deze werken reeds worden gerealiseerd hangende de vernietigingsprocedure"*, gezien *"het nastreven van het terugdraaien van de situatie, eens de werken gerealiseerd zouden zijn, dermate moeilijk is -zo niet onmogelijk- voor de gemeente"*. Zij wijst tevens op *"de beperkte duur van de voorgenomen werkzaamheden"*.

De Raad oordeelt dat op basis van de uiteenzetting van verzoekende partij omtrent de negatieve impact van de werken op de waterhuishouding en de omgeving niet blijkt in welke mate deze aangevoerde nadelige gevolgen de uitoefening van haar taak als bestuurlijke overheid of de bestuursopdracht waarmee zij is belast verhindert dan wel in ernstige mate bemoeilijkt.

De Raad stelt in dit kader, op basis van het verzoekschrift tot tussenkomst van tweede tussenkomende partij, die daarin niet wordt tegengesproken door verzoekende partij, vast dat eerste tussenkomende partij klaarblijkelijk op 8 april 2014 een aan de bestreden beslissing (*qua* oppervlakte van gebouwen, verhardingen en groenvoorzieningen) gelijkaardige stedenbouwkundige vergunning verkreeg van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout voor de oprichting van twee gebouwen met een gezamenlijke dakoppervlakte van 2.084m<sup>2</sup> en 83 parkeerplaatsen, waartegen indertijd blijkbaar geen beroep werd ingesteld. Gelet op deze vaststelling, stond het aan verzoekende partij om hieromtrent nadere verduidelijking te geven, inzonderheid wat betreft het verschil in ruimtelijke impact tussen beide projecten.

Bovendien stelt de Raad vast dat verzoekende partij de overwegingen van verwerende partij in de bestreden beslissing inzake de impact van de aanvraag op de waterhuishouding, waarbij wordt geoordeeld dat *"uit het aanvraagdossier blijkt dat een grondig onderzoek werd gevoerd naar de impact van het aangevraagde op de waterhuishouding"*, niet concreet betreft in haar uiteenzetting. Terwijl verwerende partij vaststelt dat *"er een buffervolume werd voorzien van 220.000 liter, terwijl de verordening hemelwater slechts een buffervolume van 215.129 liter vereist"*, beperkt verzoekende partij zich tot de (loutere) bewering dat zelfs enkel de aanleg van de parking onherroepelijke en nefaste gevolgen zal hebben voor de waterhuishouding, zonder dat zij de vaststelling van verwerende partij dat *"het buffervolume m.a.w. werd over gedimensioneerd"* (ernstig) betwist. Verzoekende partij betwist evenmin de vaststelling van verwerende partij dat *"de bestaande bufferputten bovendien slechts een capaciteit hebben van 30.000 liter"*, en dat *"het verlies van het braak liggend stuk grond als waterbuffer voor de omgeving dus meer dan gecompenseerd wordt"*.

5.

De Raad merkt nog op dat verzoekende partij evenmin aannemelijk maakt dat de beweerde negatieve ruimtelijke impact op de omgeving *"de facto onomkeerbaar is en met alle eraan verbonden aspecten definitief zal zijn"* indien de werken terloops de vernietigingsprocedure reeds zouden worden gerealiseerd. Uit niets blijkt dat het voor verzoekende partij, als bestuurlijke overheid, *quasi* onmogelijk is om *"het terugdraaien van de situatie, eens de werken gerealiseerd zouden zijn"*, na te streven.

6.

Onafgezien van de bewering van tweede tussenkomende partij dat de vordering hoogdringend is, gezien de werken zullen worden opgestart zodra de opdrachten zijn gegund, is er niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

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



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

1. De Raad stelt de afstand van de tussenkomst in de schorsingsprocedure door eerste tussenkomende partij vast.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 oktober 2017 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE