

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0162 van 19 december 2011
in de zaak 1011/0969/SA/1/0901

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente MALLE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul BRUYNS
kantoor houdende te 2390 Malle, Berkenlaan 5
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

■■■■■, met zetel te ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Truus VANDENDURPEL
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 28 juli 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 1 juni 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle van 7 maart 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een handelsruimte van 1386 m² en het aanleggen van een parking na slopen van bestaande gebouwen.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

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 haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 december 2011, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, de verwerende en de tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

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 18 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

Met een beschikking van 14 november 2011 heeft de voorzitter van de eerste kamer aan de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toelating verleend om in de debatten tussen te komen en gevraagd om, uiterlijk op de zitting waarop de vordering tot schorsing zal worden behandeld, een afschrift te bezorgen van zowel haar actueel geldende statuten als van de actueel geldende statuten van de vennootschap naar Duits recht ■, die de verzoekende partij tot tussenkomst vertegenwoordigt.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij tot tussenkomst de nodige documenten heeft bijgebracht met een aangetekend schrijven van 7 december 2011.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de belangen van de verzoekende partij tot tussenkomst kunnen worden beïnvloed door de oplossing die aan het ingestelde beroep gegeven zou kunnen worden: de verzoekende partij tot tussenkomst kan worden beschouwd als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, zodat haar toelating kan worden verleend om voor die belangen op te komen.

IV. FEITEN

Op 23 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van één handelsruimte met bijhorende parking na afbraak”*. Het betreft een handelsruimte van 1.386 m², het aanleggen van een parking (82 plaatsen + 6 plaatsen voor andersvaliden) na het slopen van de bestaande gebouwen.

De tussenkomende partij had voordien op dezelfde percelen een aanvraag ingediend voor het bouwen van een gelijkaardige handelsruimte met bijhorende parking van 102 plaatsen + 2

plaatsen voor andersvaliden. De verzoekende partij heeft deze vergunning geweigerd op 19 april 2010.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Turnhout', gelegen in woongebied.

Het perceel is 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 29 november tot en met 29 december 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 3 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 23 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid brengt op 29 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening brengt op 12 januari 2010 een ongunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 2 maart 2011 een ongunstig advies, met als motivering:

“...

*Volgens de bijgevoegde foto's is het bestaande terrein zeer **bebost**. Betreffende het kappen van bomen is eveneens een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk. Een plan van de bestaande te behouden en te kappen bomen ontbreekt in het dossier. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos ontbreekt eveneens evenals een aanvraag tot boscompensatie.*

*De **verharding en parkeerplaatsen** moeten herbekeken worden in functie van zuinig ruimtegebruik en het behoud van zoveel mogelijk kwalitatieve groene ruimte. Het is noodzakelijk een degelijk groenplan te voegen bij het dossier met de voorziening van degelijke groene buffers en voldoende groene ruimten.*

*De voorgestelde **volumes en de voorgevel** getuigen niet van een project met een uitgesproken hoofdvolume naar straatzijde, de gewestweg [REDACTED]. Het is noodzakelijk de voorgevel en volume representatiever te maken naar de gewestweg toe. Momenteel bevindt het hoofdvolume zich aan de [REDACTED], maar het gebouw is door de voorziening van de ingang, de luifel en al de ramen aan de achterzijde volledig gericht naar de [REDACTED], wat niet de bedoeling is.*

*Het perceel is zowel gelegen aan de gewestweg als aan de residentiële weg, de [REDACTED]. Om de bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het gebied aanvaardbaar te maken is het noodzakelijk een **voetgangers- en fietserdoorsteek** te voorzien over het terrein naar de beide wegen toe.*

*De **parkeerplaatsen** worden momenteel ingericht zonder rekening te houden met de principes van de watertoets. De aanpassing van het infiltratiesysteem, het aanpassen van de verhardingen en parkeerplaatsen is noodzakelijk om stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn, zoals hiervoor omschreven werd.*

...

De verzoekende partij weigert op 7 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 8 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 26 mei 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de partijen te hebben gehoord op 31 mei 2011, beslist de verwerende partij op 1 juni 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt hierbij:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Voor wat betreft het argument van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat het advies van het agentschap Natuur en Bos ontbreekt evenals een aanvraag tot boscompensatie dient gesteld dat alle partijen bevestigen dat de beroeper reeds eerder een gelijkaardige aanvraag indiende voor het bouwen van een handelsruimte met parking op het zelfde terrein. Er werd toen advies gevraagd aan het agentschap Natuur en Bos waarbij werd geoordeeld dat het om een tuinsituatie gaat en bijgevolg het bosdecreet niet van toepassing was en het compensatievoorstel zonder voorwerp werd verklaard. De beroeper heeft dit uitgebrachte advies in zijn beroepschrift bijgebracht. De gemeente bevestigt dat het advies in vorig dossier reeds werd gevraagd. Bijgevolg gelet op de korte termijn van het opnieuw indienen van een zelfde aanvraag die aan de opmerkingen van zowel de gemeenten als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wil tegemoetkomen lijkt het inderdaad in dit dossier niet relevant opnieuw advies te vragen daar er reeds werd geoordeeld dat het bosdecreet niet van toepassing is.

Er werden door het centrum van toegankelijkheid van de provincie Antwerpen en door de brandweer van Malle voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. Deze voorwaarden dienen strikt te worden gevolgd.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de inpasbaarheid in de omgeving zijn zowel de gemeente Zoersel en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dezelfde mening toegedaan dat de gevraagde activiteit de plaatselijke ordening niet verstoort. De gemeente Malle daarentegen werpt op dat kleinhandel zich nu en in de toekomst dient te vestigen binnen de kernen en niet langs de gewestwegen en geconcentreerd op een bepaalde plek. Dit standpunt wordt uitdrukkelijk bijgetreden dat kleinhandel zich dient te vestigen binnen of in de korte nabijheid van de dorps- en stadskernen evenwel bij voorkeur langs grote verkeersaders voor een voldoende ontsluiting. Voor de gemeente Malle bevindt de aanvraag zich dan ook op aanzienlijke afstand van hun kern. Echter de aanvraag bevindt zich zowel op het

grondgebied van Malle en Zoersel. Op grondgebied van de gemeente Zoersel ligt het perceel echter op aanzienlijk kortere afstand van de kern van [REDACTED]. In dit opzicht dient dus te worden onderzocht of de onmiddellijke en ruimere omgeving van de aanvraag veelvuldige functies bevat die kunnen worden gerekend tot een kern. Met andere woorden dient te worden nagegaan of er veelvuldig handel en openbare dienstverlening aanwezig is. Rechts van het perceel bevindt zich het begin van een gebied uitsluitend gekenmerkt door woningen rond de omgeving van de trappistenabdij van Westmalle verder op gelegen langs de gewestweg. Aan de linkerzijde nadert men de kern van [REDACTED]. In de onmiddellijke omgeving van de aanvraag bevindt zich op slechts een tiental meter een [REDACTED] met daarnaast een wervingskantoor. Aan de overzijde van de gewestweg op ongeveer 250m van de aanvraag bevindt zich een recentelijk gebouwd rustoord. De aanvraag is gelegen zowel langs de [REDACTED] als langs een gemeenteweg (achteraan) namelijk de [REDACTED]. Aan de overzijde van het perceel grenzend aan de [REDACTED] bevindt zich het algemeen ziekenhuis [REDACTED].

Ook is er op enkele meters van het perceel het kadasterkantoor ([REDACTED]) gelegen van de regio. Op ca. 400m van de aanvraag bevinden zich op de [REDACTED] het administratief centrum en cultureel centrum van de gemeente Zoersel. In de onmiddellijke omgeving van deze openbare dienstverlening bevinden zich tal van handelszaken zoals autogarages, bakkerij, immo-kantoor, bloemisterij, enz. ... Er kan gesteld worden dat de voorliggende aanvraag zich op de grens maar nog net op een aanvaardbare afstand bevindt, namelijk de actieradius voor een voetganger en fietser. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar in de omgeving.

Voor wat betreft de opmerkingen gemaakt omtrent de voorgevel dient gesteld dat het handelsgebouw zich duidelijk richt naar de [REDACTED] qua inplanting en bereikbaarheid.

Dat de hoofdingang zich richt naar de parking (voor wagens) en in wezen naar de gemeenteweg ([REDACTED]) voor voornamelijk voetgangers komt de toegankelijkheid van het project ten goede. Het al dan niet aanwezig zijn van raampartijen in de gevel gericht naar de [REDACTED] brengt de representativiteit van het gebouw niet in het gedrang. Het is net de typerende architectuur voor alle [REDACTED]-vestigingen die zorgen voor de herkenbaarheid in de omgeving. Het gebouw getuigt met zijn gesloten gevel aan de [REDACTED] van een bescheiden en respectvolle opstelling in de plaatselijke omgeving. Het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt dan ook niet bijgetreden. Het materiaal gebruik van baksteen en aluminium voor buitenschrijnwerk en luifels, zijn gebruikelijke materialen die men zowel in handelsgebouwen als residentieel wonen terugvindt. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen zijn voldoende groot om de privacy van aanpalende percelen te garanderen. De hoogte van het gebouw wijkt niet af van de gangbare hoogte die wordt gehanteerd voor een woning. Ter hoogte van de gevel aan de [REDACTED] werd een zadeldak voorzien hetgeen aansluit bij het profiel van een eengezinswoning.

Voor wat betreft de opmerking over het ontbreken van een groenplan. De [REDACTED] heeft een groenplan bijgebracht in kader van de beroepsprocedure die meer duidelijkheid schept over welk soort beplanting zal worden gebruikt en op welke plaats. Zo wordt aangegeven dat de groenzone ter hoogte van de [REDACTED] zal worden aangelegd als grasveld met daarop enkele solitaire meidoornen. De groenzone ter hoogte van de [REDACTED] wordt als ondoorwaadbare zone aangelegd, uitgezonderd het voorziene fiets- en wandelpad, bestaande uit streekeigen heesters en een zestal zomereiken. Ook de 3m zijdelingse stroken zullen worden aangelegd met streekeigen struiken van maximaal 1m60 hoog. Het terrein bevat voldoende groenaanleg gelet op de gevraagde kleinhandelsfunctie. De

aanleg van het bijkomend fiets- en wandelpad komt de bereikbaarheid van het project ten goede en zal als voorwaarde worden opgelegd.

Voor wat betreft de verkeersveiligheid wordt het standpunt bijgetreden van de gemeente Zoersel dat momenteel de voet- en fietsverbindingen langs de gewestweg (■■■■) niet optimaal zijn. Echter blijkt dat er plannen bestaan om een veilige fietsverbinding te creëren. Gelet dat het project ook gelegen is aan de ■■■■ blijkt bij een plaatsbezoek dat in het geval van de ■■■■-vestiging er weldegelijk veelvuldig gebruik wordt gemaakt van de aanwezige voetgangers- en fietsdoorsteek bij deze vestiging. Het opleggen van een zelfde doorsteek voor de ■■■■-vestiging vangt deze problematiek op.

Watertoets:

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

Voor wat betreft het voldoen aan de hemelwaterverordening en watertoets. De beroeper brengt een studie bij van infiltratiemetingen die aantonen dat er punten(3) zijn op het terrein die slechts zeer trage of hoegenaamd geen infiltratie toelaten. Het standpunt van de gemeente Malle wordt bijgetreden dat evenwel er geen plan bijgevoegd werd waar deze metingen werden genomen. Vanuit de voorliggende aanvraag betreft het een groot dakoppervlak voor het gebouw en een parking bestaande uit een combinatie van asfaltverharding en klassieke klinker verharding (nietwaterdoorlatend). Voor de regenopvang van het dakoppervlak is het wenselijk dat het water zoveel mogelijk wordt herbruikt en er toch wordt onderzocht of een deel van het regenwater kan infiltreren in de groenzone die wordt voorzien ter hoogte van de ■■■■. De voorziene hemelwaterput (10.000L hetgeen overeenstemt met 250m² dakoppervlak) is in verhouding tot het te realiseren dakoppervlak (1386m²) relatief klein. Er dient dan ook op zijn minst voor de helft van het dakoppervlak regenwateropvang worden voorzien die kan worden herbruikt.

De voorwaarde wordt dan ook opgelegd minstens een regenwateropvang met hergebruik te voorzien van 30.000L. Voor wat betreft de parking zijn het zeker geen parkeerplaatsen in functie van een benzinestation zoals gevraagd in de verordening om de vervuiling te kunnen beoordelen maar gelet op het veelvuldig aan en afrijden en tijdelijk stilstaan van wagens dient gesteld dat dit een zekere verontreiniging met zich meebrengt. Het lijkt dan ook niet wenselijk dit water de mogelijkheid te geven te infiltreren. Uit het advies van de Vlaamse milieumaatschappij blijkt ook de voorwaarde te worden gesteld dat er bij infiltratie een KWS-afscheider met sedimentvang en coalescentiefilter dient te worden geïnstalleerd om het risico op verontreiniging van het grondwater en het oppervlakte water te beperken. Aan de hand van de bijgebrachte studie van Servaco en het hiervoor ingenomen standpunt en de aangehaalde voorwaarde van de VMM kan er akkoord worden gegaan met de op het plan aangebrachte buffervaten met vertraagde afvoer mits de regenwateropvang met hergebruik komende van het dakoppervlak van het gebouw wordt vergroot en het overige deel evenwel wordt afgevoerd via infiltratie in de groenzone ter hoogte van de ■■■■.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat een hemelwaterput van minstens 30.000L (stemt ca. overeen met ca. 650m² dakoppervlak) met hergebruik wordt voorzien voor de opvang van het regenwater komende van het dakoppervlak van het gebouw. Voor het resterende dakoppervlak dient de regenafvoer alsnog te worden afgevoerd via infiltratie in de groenzone ter hoogte van de [REDACTED]. Het voorwaardelijk gunstig advies van het centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen strikt wordt gevolgd. Het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer Malle strikt wordt gevolgd.

De aanvraag is vanuit goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar mits er een fiets-voetgangersdoorsteek wordt voorzien naar de [REDACTED] zoals aangegeven op het bijgebrachte groenplan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing, conform artikel 4.7.23, §3 VCRO, op 29 juni 2011 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een ter post aangetekende brief van 28 juli 2011.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan is, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid 1, 2° VCRO en haar beslissing om in rechte op te treden bij haar verzoekschrift heeft gevoegd.

De verzoekende partij heeft dan ook het vereiste belang om het beroep tot vernietiging en het verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

Per fax van 7 december 2011 verklaart de tussenkomenende partij, als houder van de bestreden vergunningsbeslissing, dat zij geen aanvang zal nemen met de tenuitvoerlegging van de vergunning tot wanneer de Raad zich ten gronde heeft uitgesproken over het beroep tot vernietiging.

De tussenkomende partij bezorgt, eveneens per fax van 7 december 2011, de schriftelijke bevestiging door de raadsman van de verzoekende partij en door de verwerende partij dat de verzoekende partij en de verwerende partij in dat geval niet aandringen op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan alleen bevolen worden wanneer die schorsing op de een of andere manier voor de verzoekende partij nog een nuttig effect kan hebben.

Nu de tussenkomende partij, als begunstigde van de bestreden beslissing, zich er toe verbindt de bestreden beslissing niet uit te voeren, en dit tot aan de uitspraak omtrent het beroep tot vernietiging, heeft de gevorderde schorsing op dit ogenblik voor de verzoekende partij geen nut meer, aangezien de bestreden beslissing haar in die periode geen nadeel kan berokkenen.

In deze omstandigheden stelt de Raad de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uit.

Wanneer de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en toch nog de bestreden beslissing zou ten uitvoer leggen, kan de verzoekende partij de Raad op gelijk welk ogenblik opnieuw vatten.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 december 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Eddie CLYBOUW

Eddy STORMS