

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 26 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/1051  
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0128/A

Verzoekende partij	de nv <b>INDALU</b> , met woonplaatskeuze te 1501 Buizingen, Beerselsestraat 26-1 b
	vertegenwoordigd door haar afgevaardigd bestuurders Antonietta PACITTI en Albert PORTAELS en advocaat Philippe MULLIEZ
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 oktober 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 augustus 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel van 5 april 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het aanpassen van de goedgekeurde bouwplannen dd. 23 april "2017", meer bepaald het kleiner uitvoeren van de loods, het inrichten van een appartement en het groter uitvoeren van een parking op een perceel gelegen te 1650 Beersel, Demeurslaan 110, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, perceelnummer 99p.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 mei 2018.

De verzoekende partij verschijnt op de zitting. Advocaat Philippe MULLIEZ en de heer Albert PORTAELS voeren het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

De verzoekende partij dient op 27 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het aanpassen van de goedgekeurde bouwplannen dd. 23/04/2014, mb inzake het kleiner uitvoeren van de loods, het inrichten van een appartement en het groter uitvoeren van de parking”* op een perceel gelegen te 1650 Beersel, Demeurslaan 110, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, perceelnummer 99p.

De huurder van de loods, de bvba SOFCIN, diende op 12 februari 2016 een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in voor een *“bestemmingswijziging”* van de loods in kwestie naar binnenspeeltuin. Er worden 40 parkeerplaatsen op het terrein voorzien, waarvan twee parkeerplaatsen voor personen met een handicap. De vergunningsaanvraag werd op 25 mei 2016 door het college van burgemeester en schepenen, en op 29 september 2016 door de verwerende partij geweigerd. De bvba SOFCIN diende met een aangetekende brief van 28 november 2016 een verzoek tot vernietiging in tegen die laatste beslissing. Het beroep bij de Raad heeft als rolnummer 1617/RvVb/0209/A.

Door de gemeente Beersel werd op 28 april 2016 een proces-verbaal opgesteld wegens het wijzigen van de functie van de loods naar binnenspeeltuin, zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning (HV BO 04/16). Op 28 april 2016 werd tevens proces-verbaal opgesteld wegens handelingen, strijdig met de voorwaarden in de stedenbouwkundige vergunning van 23 april 2014 (HV BO 03/2016).

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in industriegebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Heideveld- De Gijseleer’ goedgekeurd op 21 september 1998, met gedeeltelijke herziening goedgekeurd bij ministerieel besluit van 26 augustus 2011, in een ‘bedrijvenzone met polyvalent karakter’ (artikel 19).

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De provinciale dienst Waterlopen adviseert op 8 februari 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 5 april 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

#### **Watertoets**

*De vergunningverlenende overheid dient in kader van de watertoets verplicht advies in te winnen bij de Provinciale Dienst Waterlopen, beheerder van de Molenbeek.*

*"Het voorwerp van de aanvraag is gelegen langs de Molenbeek, onbevaarbare waterloop nr 1.022/11 ter hoogte van het opgenomen punt 58 van de atlas der waterlopen van Huizingen Volgens de overstromingskaart van Vlaanderen is het voorwerp van de aanvraag gelegen deels in een effectief en volledig in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Het voorwerp van de aanv*

*00raag heeft een effect op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen. Wij verwijzen hierbij naar onze voorgaande adviezen 6 februari 2014 met als referentie RMT/WAT/M/04/14 0166 W ADVIES en 24 april 2016 met als referentie RMT/WAT/M/04/1 0647 WALG. Het huidig voorstel laat niet toe om te onderzoeken dat aan de opgelegde*

voorwaarden betreffende de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen voldaan wordt en dit om volgende redenen:

Op de aangeleverde plannen staan foutieve peilen uitgedrukt in TAW. De correcte TAW-peilen dienen te worden opgemeten en op de grondplannen en sneden te worden gezet. Dit om toe te laten de impact van wijzigingen tav het natuurlijke (oorspronkelijk) terreinprofiel te begroten. Dit moet ook toelaten welke bijkomende ingrepen nodig zijn om te voldoen aan de voorwaarden tot compensatie van de verloren komberging door o.a. de aanleg van het gebouw en de parking en ophogingen in de niet bebouwde gedeelten:

- De voorgestelde ingrepen zoals het maximaal terug open maken van de oorspronkelijk aanwezige langs- en dwarsgrachten worden niet ingetekend op de plannen.
- Er dient aangetoond dat er voldaan werd aan de voorwaarden opgelegd ivm de afvalwaterriolering. Volgens onze bevindingen wordt het afvalwater grotendeels gewoon geloosd in de Molenbeek.

In de huidige voorstelling kan het voorwerp van de aanvraag voor wat onze dienst betreft NIET als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden en is het NIET in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in de artikelen 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid.

Ook de vergunningverlenende instantie stelt vast dat de aanvraag een effect heeft op het watersysteem (terreinophogingen in overstromingsgevoelig gebied,...). De aanvraag is in strijd met de doelstellingen en beginselen als vermeld in de artikelen 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid, meer bepaald:

- Art. 5, 4° het voorkomen van de verdere achteruitgang van aquatische ecosystemen, van rechtstreeks van waterlichamen afhankelijke terrestrische ecosystemen en van waterrijke gebieden, onder meer door. a) het zoveel mogelijk behouden en herstellen van de natuurlijke werking van watersystemen,
- art. 5, 6°. het terugdringen van overstromingsrisico's en het risico op waterschaarste door a) in het beheer van het hemelwater en het oppervlaktewater als prioriteitsvolgorde de volgende hiërarchie te hanteren hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden, hergebruikt, geïnfiltreerd en gescheiden van het afvalwater, alvorens het geborgen en vervolgens bij voorkeur op een vertraagde wijze afgevoerd wordt, c) zoveel mogelijk ruimte te bieden aan water, waarbij het waterbergend vermogen van overstromingsgevoelige gebieden zo veel als mogelijk gevrijwaard wordt en watergebonden functies van de oeverzones en overstromingsgebieden worden behouden en waar nodig hersteld,
- art. 6, 1°. het standstillbeginsel, op grond waarvan moet worden voorkomen dat de toestand van watersystemen verslechtert,
- art. 6, 2° het preventiebeginsel, op grond waarvan moet worden opgetreden om schadelijke effecten te voorkomen, veeleer dan die achteraf te moeten herstellen,
- art. 6, 3° het bronbeginsel, op grond waarvan preventieve maatregelen aan de bron worden genomen,
- art. 6, 5° het "de vervuiler betaalt"-beginsel, op grond waarvan de kosten voor maatregelen ter voorkoming, vermindering en bestrijding van schadelijke effecten en de kosten voor het herstellen van deze schade voor rekening zijn van de veroorzaker,
- art. 6, 7° het herstelbeginsel, op grond waarvan bij schadelijke effecten deze voorzover mogelijk daadwerkelijk worden hersteld tot de van toepassing zijnde referentieniveaus.

Overeenkomstig artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de [adviesinstanties (verv BVR 12 december 2014, art 1, 1 22 januari 2015)] en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dient er bij vaststelling van een schadelijk effect gehandeld te worden overeenkomstig artikel 2/1 van dit besluit.

Artikel 2/1 stelt [...]

Gelet op het regulariserend karakter van de aanvraag, heeft de verstoring van het watersysteem reeds plaatsgevonden. Overeenkomstig art. 2/1 §3 kunnen bijgevolg geen maatregelen meer worden opgelegd om dit effect te compenseren, daar 'het ogenblik waarop de uitvoering van de vergunningsplichtige activiteit waardoor het schadelijk effect wordt veroorzaakt' reeds aanvang heeft genomen. Herstel rest bijgevolg nog als enige mogelijkheid. Daar het voorwerp van de aanvraag betrekking heeft op handelingen met een impact op het watersysteem, kan geen vergunning verleend worden onder herstelvoorwaarden. De aanvraag wordt bijgevolg geweigerd.

Ook op basis van artikel 8§1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, en art. 4.3.1, 4° uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de aanvraag geweigerd.

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, voor zover als relevant worden volgende aspecten beoordeeld**

Functionele inpasbaarheid

De bestemming bedrijfshal is in overeenstemming met de bpa-voorschriften.

Kantoren zijn mogelijk, voor zover deze noodzakelijk zijn voor de normale uitbating van de op de site gelokaliseerde bedrijven.

De conciërgewoning is enkel toegelaten ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is.

Mobiliteitsimpact

De aanvraag voldoet ruimschoots aan de richtcijfers uit het bpa. Aangezien het bpa verplicht in voldoende parkeerplaatsen voor de opvang van alle wagens bestemd voor de werking van het bedrijf, dient de bedrijvigheid afgestemd op het voorziene aantal.

Schaal

Het bouwvolume is beperkter van omvang ten opzichte van de initiële vergunning.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het project voldoet aan de vereiste minimale groenterreindex, alsook in de maximale bebouwingsgraad.

Visueel-vormelijke elementen

Ongewijzigd t o v de oorspronkelijke vergunning

Cultuurhistorische aspecten

//

Bodemreliëf

Het terreinprofiel van het onbebouwd terreingedeelte aan de achterzijde van de loods werd gewijzigd i.f.v. de aanleg van parkingplaatsen.

De aanvraag voorziet het terug openleggen van de bestaande gracht, en het voorzien van een uitgraving, ter compensatie van de verhoging van het peil elders. De komberging heeft een oppervlakte van 425m<sup>2</sup>, en een volume van 505m<sup>3</sup>.

Gelet op de ligging in overstromingsgevoelig gebied, dienen de reliëfwijzigingen verenigbaar te zijn met de direct werkende normen, doelstellingen en beleidsvelden rond waterbeheersing. Uit het negatieve advies van de Provinciale Dienst Waterlopen en watertoets kan afgeleid worden dat hier niet aan is voldaan. Op basis van artikel 4.3.3 en 4.3.4 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de aanvraag geweigerd.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er werd advies gevraagd aan de gemeentelijke dienst openbare werken, dewelke een voorwaardelijk gunstig advies verleende:

- Het nieuwe rioleringsnet dient door een erkende keurder of keuringsfirma gekeurd te worden

Deze voorwaarde dient gerespecteerd.

De opmerkingen (met verplichtend karakter) van de bevoegde brandweerzone Vlaams - Brabant West met referte HB/BR/17 HAL2014/0004 dienen strikt gevolgd.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 10 mei 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 juli 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### 5.6 Beoordeling

a) *Op 29 september 2017 werd door de deputatie de vergunning geweigerd om voor de voorliggende loods een bestemmingswijziging door te voeren naar binnenspeeltuin. Deze bestemmingswijziging werd aangevraagd door de huurder van het pand. Deze vergunning werd niet bekomen met als belangrijk weigeringsmotief dat niet aan de basisvoorwaarde voldaan was dat het een hoofdzakelijk vergund gebouw betreft zodat een afwijkende zonevreemde functiewijziging niet tot de mogelijkheden kon behoren. Vandaag is er sprake van een gewijzigde opvatting van de loods (kleiner), een grotere parkeerruimte en de inrichting van een woonst. Opnieuw wordt de aanvraag voorgesteld als een ‘bedrijfsloods’ waarbij geen exacte functie wordt toegekend aan de grote hal. Uit het brandweeraadvies blijkt dat het gebouw nog steeds in gebruik is als binnenspeeltuin, maar hiervoor werd geen vergunning bekomen. Het bouwen van ‘casco’-bedrijfshallen door ontwikkelaars is een gangbaar gebruik geworden, maar vergt dat minstens de bestemming van de loods dan door de overheid zelf wordt opgelegd.*

b) *Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een industriegebied. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘De Gijseleer’, goedgekeurd bij M.B. van 26 augustus 2011, dewelke een verdere detaillering van de gewestplanbestemming inhoudt. De aanvraag is gelegen binnen de zone ‘bedrijvenzone met polyvalent karakter’ (art. 19). Deze voorschriften van deze zone bepalen het volgende:*

*’19.1. Deze zone omvat grotendeels de bestaande bedrijvenzone en is uitsluitend bestemd voor het oprichten of verder ontwikkelen van bedrijven, al dan niet KMO’s, in ambachten, distributie en diensten en met name voor opslag, werkplaatsen, burelen en de nodige sociale voorzieningen. Daarnaast biedt deze zone ook ruimte voor de vestiging van gespecialiseerde bedrijven uit de hightech- en elektronicasector. Vestiging van bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stand en trillingshinder veroorzaken en die van de woonzones in een bedrijvenpark moeten geïsoleerd worden om reden van socio-economische en ruimtelijke aard.*

*(..)*

*Constructies met een woonfunctie zijn enkel toegelaten ten behoeven van het besturend en/of bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is*

*(...)*

#### *19.3. Bebouwingsoppervlakte*

*De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 60% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in deze zone voor grote ondernemingen. De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte voorzien met groenaanplantingen.*

#### *19.4. Groenaanplantingen*

*Een zone van 5.00m rondom het perceel (zie art. 19.2. inplanting van gebouwen) wordt voorbehouden als groenzone. De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet eveneens ingericht worden met voldoende aankleedgroen.'*

*Naast de toegelaten bedrijven zijn een aantal bestemmingen opgesomd die niet zijn toegelaten. Gezien voor de betrokken bedrijfsruimte geen bestemming is opgegeven kan het voldoen aan art. 19.1 van het BPA als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden. Opgemerkt kan worden dat een binnenspeeltuin in elk geval niet voldoet aan het bestemmingsvoorschrift. Inzake de conciërgewoning dient gesteld dat deze ook niet voldoet aan het voorschrift. De strikte noodzaak voor de bewaking (van het productieproces) is geenszins aangetoond, gezien zelfs niet bepaald is welk type bedrijf zich hier zal vestigen.*

*Verder zijn de voorschriften voor de inplanting van de gebouwen van toepassing. Art. 19.2. bepaalt dat de bouwvrije strook minstens gelijk moet zijn aan de hoogte van het gebouw (7.20m) en dat een strook van 5m vanaf de grens van de inplanting van de gebouwen als groenzone moet worden ingericht. De toegang naar de parking blijft buiten deze zone en in deze zone is aangegeven dat kerslaurier en waterwilg moet worden aangeplant, wat overeenstemt met het BPA. Er geldt verder een groen/terreinindex van 0.3. Deze wordt volgens de aanvrager gehaald.*

*Aan de straatzijde is tussen de zone voor waterlopen en kanaal een achteruitbouwzone afgebakend (art. 18). In deze zone, van minstens 8m breed, moet 65% worden beplant en mogen inritten worden aangelegd. De beplanting dient in hetzelfde plantmateriaal te gebeuren als bepaald in art. 17. Art. 17 omvat de voorschriften voor de bufferzone. Dit is een 'bufferzone met bebossing'. Deze zone moet volgens het BPA ingericht worden als een visuele en effectieve buffer tussen het industriegebied en de zones met andere bestemming.*

*Volgens de aanvrager is voldaan aan de voorschriften, maar vast te stellen is dat de parking vandaag volledig tot tegen de bovenzijde van het talud van de beek gracht reikt (zoals ook bij de aanpalende loodsen). Volgens het BPA is deze gracht ondergebracht in een aparte strook (zone voor waterlopen en kanaal) en vangt de achteruitbouwstrook pas daarachter aan. De zoneringsgrens van de achteruitbouwstrook bevindt zich op ongeveer 15m vanaf de rand van de weg. Het groen aan de gracht kan niet in aanmerking worden genomen voor de groenvoorzieningen in de achteruitbouwstrook.*

*In de aanvraag is een nieuw strookje groen voorgesteld van ongeveer 2m breed bij 13m (ca.26m<sup>2</sup>) en dus een verschuiving en verkleining van de parkeerstrook. Daarmee wordt de ratio van 65% groen echter absoluut niet gehaald. Het waterbekken valt ook deels in deze strook maar kan evenmin voorzien in het type groen dat bedoeld is en aan de voorschriften van de beboste bufferstrook moet voldoen. Hier is een strijdigheid met het BPA vast te stellen.*

*b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is grotendeels gelegen binnen een effectieve overstromingsgevoelige zone en deels in een mogelijk overstromingsgevoelige zone. De effectieve overstromingsgevoelige zone bevindt zich ter hoogte van de afwateringsgracht aan de noordelijke perceelsgrens en een brede strook hierrond.*

*Er dringen zich in het kader van de watertoets maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. Al bij de eerste aanvraag tot vergunning in 2014 werd door de provinciale dienst Waterlopen vooropgesteld dat een*

veilig peil van minstens 28.35 TAW moest gerespecteerd worden, waar de aanvraag voorzag in 28.67m TAW en hier dus al aan voldeed.

In ditzelfde advies werd inzake de inname van komberging ingestemd met eventuele ophogingen als die ook op het terrein gecompenseerd zouden worden. Verder werd naar de 5m strook langs de waterloop verwezen waarin elke ingreep verboden is, naar de toepasselijke hemelwaterverordeningen en naar het openhouden van de langsgracht alsook de dwarsgrachten. In het dossier is sprake van drie dwarsgrachten die aanwezig waren op het terrein, op de luchtfoto van voor de werken zijn twee hiervan duidelijk zichtbaar.

De latere vaststelling van bouwovertreiding heeft ondermeer te maken met het niet conform zijn van de werken aan deze voorwaarden. De dwarsgrachten verdwenen, aan de langsgrachten gebeurden niet toelaatbare ingrepen en globaal is er een ophoging van het terrein geweest zonder er in compensatie werd voorzien. Over de aard van de ophogingen bestaat er discussie. Een terugslagklep die aan de langsgracht werd gemaakt werd al opnieuw verwijderd.

In de verantwoordingsnota wordt gesteld dat het oude plan melding maakte van een hoogte van 27.19 TAW ter hoogte van de parking, maar dit kan niet correct zijn gezien de bodem van de beek op 27.48m TAW zou liggen en de grond niet onder beekniveau lag. Vervolgens stelt de beroeper dat in werkelijkheid de parking op 28.10 TAW ligt en dat dit ook het oude terreinniveau was. In het beroepsschrift is er sprake van een opmeting op 28.16m door een beëdigd landmeter. Volgens het digitale hoogtemodel, zoals dit beschikbaar is met satellietopmetingen (gedateerd voor de werken), was de terreinhoogte op deze plaats wel degelijk ca. 27.20m TAW. Het waterniveau van de beek werd op dat moment op 26.90m TAW opgemeten (onder dit niveau dus). De stelling dat de bodem van de beek op 27.48m TAW zou liggen is dus niet te handhaven. Ook de stelling dat de initiële opmeting van 1991 fout zou zijn houdt geen stand.

Met ander woorden lag het terrein achteraan een 30cm boven het beekniveau en liep dit verschil op naar ca. 60cm aan de straat. Dit maakt dat het perceel al die tijd zeer overstromingsgevoelig was en dat er ook al eerder in de voorste hoek van het perceel een kleiner wachtbekken werd aangelegd. De beroepsindiener erkent dat het aanliggende terrein (gazon en parking) tot nagenoeg op het niveau van de vloerpas werd gebracht en nog licht afhellend. Van 28.67 TAW vooraan naar 28.16m TAW achteraan. Ter hoogte van de inkom geeft het digitale hoogtemodel een voorafgaand niveau van 27.80m TAW aan.

Dit alles maakt duidelijk dat de opmeting van de landmeter na ophoging gebeurde en in realiteit over grote diepte, oplopend van de straat tot de voorgevel en dan met een gelijkmatige dekking ongeveer 90cm werd opgehoogd. Deze vaststelling stemt niet overeen met de planweergave bij de aanvraag waar het bestaande profiel aan de straatzijde op 28.20m is vastgelegd (ca. 60cm hoger dan werkelijk was) en dit tot achteraan de strook van de verharding dwars op de straat vrijwel vlak. Een kleine afhelling richting van de beek is wel correct weergegeven, maar ook hier weer met onjuiste hoogtepeilen. De bodem van de beek op 25.96m, zoals weergegeven op plan, is wel realistisch.

De stelling van de dienst Waterlopen dat de weergegeven hoogtes aldus niet correct zijn en niet toelaten om tot een sluitende beoordeling te komen, kan worden bijgetreden. Alles wijst erop dat de weergegeven hoogtes op de plannen bij de eerste aanvragen voor de aanpalende loodsen begin jaren '90 wel degelijk correct waren. Ongeacht de beoordeling niet sluitend kan gemaakt worden bij ontoereikende plannen, laat het onderzoek wel toe om vast te stellen dat in elk geval niet kan voldaan worden aan de watertoets en de gewenste compensatie bij behoud van deze parking.

Een ruwe berekening laat toe dat achter het gebouw een strook van ca. 1200m<sup>2</sup> met ca. 90cm werd opgehoogd, zijnde 1080m<sup>3</sup> en daar komt voor de toegangsweg in de zijdelingse strook nog minstens bij van ca. 360m<sup>2</sup> met eenzelfde ophoging en dus nog eens 326m<sup>3</sup>. Daarbij komen nog de beperktere ophoging in de achteruitbouwstrook en nog mogelijke

ophogingen in de aanliggende groenstroken. Dit alles maakt dat aan een compenserende berging van minstens zowat 1500m<sup>3</sup> moet gedacht worden, waarbij nu slechts in 1/3<sup>de</sup> daarvan voorzien is. De realiteit is dat deze berging niet langer realiseerbaar is op deze resterende oppervlakte, gezien deze dan dermate diep wordt dat ze haar bufferende werking voor een aanzienlijk deel verliest. Bovendien is de parking aangelegd over de dwarsgrachten heen, die open moesten blijven en is dus sowieso overgegaan tot aanhoging van zones waar dit in de vergunning uitgesloten was.

In ondergeschikte orde kan nog opgemerkt worden dat volgens het hemelwaterformulier geen hemelwaterput voorzien is en deze afwijking niet gemotiveerd is. Verder is hier sprake van een vereist volume voor infiltratie van ca. 241m<sup>3</sup>, waarbij de afwaterende verharding helemaal niet is meegeteld. In dit formulier wordt inzake de infiltratie dan weer gesteld dat een volume van 613m<sup>3</sup> is voorzien. Dit blijft vergaand ontoereikend. De aanvraag is in strijd met Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, de watertoets wordt niet doorstaan. Art. 4.3.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd wanneer de aanvraag in strijd is met de bepalingen van het decreet integraal waterbeleid.

c) De werkelijke problematiek zit behalve de aanzienlijke ophoging in de hoogte en in de grote oppervlakte van de parking. In functie van een reële bestemming als bedrijf volgens de bestemming van het gebied zijn slechts 14 parkeerplaatsen nodig (richtcijfer), bij de twee aanpalende loodsen komen ook ongeveer dit aantal parkeerplaatsen voor. De parking is vier keer groter en kan enkel worden gemotiveerd vanuit de onvergunde functie die plaatsvindt in het gebouw. Dit ten koste van het waterbergend vermogen van de plaats.

De aanvrager stelt daarbij dat het perceel het laagst gelegen perceel is tussen de omliggende terreinen en dat niet kan verwacht worden dat de last voor de hele omgeving op zijn terrein wordt gelegd. Nochtans dient gesteld dat een strook van ca. 10m onder het overstromingspeil van 27.30m was gelegen, nog verbredend aan de achterzijde van het perceel en dat dit terrein een effectieve functie had als komberging. Dergelijke percelen vervullen wel degelijk een functie ten dienste van de hele gemeenschap en het vrijwaren van deze komberging gaat voor op wat de aanvrager vanuit zijn eigendomsrechten meent te kunnen verwezenlijken op zijn perceel. De initiële aanvraag werd reeds onder soepele voorwaarden vergund (compensatie op eigen terrein). Dit staat overigens volledig los van welke andere ontwikkelingen in de buurt ook waarnaar de aanvrager verwijst. Om tot een realistische compensatie op het eigen terrein te komen zal de totale oppervlakte aan parking en ophogingen drastisch moeten inkrimpen tot wat gangbaar is voor een KMO zonder publiekstrekkende functie.

d) Inzake het volume en het voorkomen van het gebouw kunnen verder geen opmerkingen gemaakt worden. De verdere beoordeling hangt echter samen met de concrete functionele invulling van het gebouw. De woonst is geenszins vergunbaar voor een onbestemde hal en de parking is in elk geval vergaand overgedimensioneerd voor een KMO. Al deze elementen vergen een integrale aanpak van de aanvraag, wat maakt dat het niet aangewezen is om het omhulsel van het gebouw opzichzelfstaand te vergunnen.

### Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanleg van de parking ging gepaard met een ophoging tot een grote vrijwel vlakke zone aansluitend op de toegang, met een grote afname van de komberging ter plaatse tot gevolg, die niet langer kan gecompenseerd worden op eigen terrein en strijdig is met Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid. In toepassing op het art. 4.3.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet de aanvraag worden geweigerd;



- de parking overschrijdt wat oppervlakte en parkeergelegenheid betreft vergaand wat nodig is om een loods te bedienen waarin een functie zal worden ondergebracht die in overeenstemming is met de bestemming van het gebied; de parking kan dus niet verantwoord worden vanuit een concrete behoefte;
  - een exploitantenwoning kan niet worden vergund in functie van een gebouw dat als een casco constructie zonder concrete bestemming wordt aangevraagd, gezien de noodzaak aan een exploitantenwoning dan onmogelijk kan aangetoond worden;
  - de aanvraag voldoet niet aan het BPA voor wat betreft de groenindex in de achteruitbouwstrook (de strook palend aan de strook met gracht); het groen aan de gracht, noch het waterbekken mag worden meegeteld.
- ...

Na de hoorzitting van 17 augustus 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 augustus 2017 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning op grond van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep en schending van artikel 15, 4° van het Procedurebesluit**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beperkt zich in haar 36 pagina's tellend verzoekschrift tot een uiteenzetting van een voornamelijk feitelijk relaas (onder 'feiten') en een titel 'beroep', voorts een titel "besluit van de deputatie van Vlaams Brabant", met telkens citaten uit die beslissing, gevolgd door een hoofding "toelichting, rechtzetting en verweer" en sporadisch "vrije weergaven", dan weer eens "vormvereisten", "rechtzettingen" of "vaststellingen", zonder een concreet verzoek aan de Raad en/of een duidelijke weergave van middel/middelen.

De verzoekende partij vraagt de Raad besluitend:

“  
*Akte te verlenen dat beroepster wenst gehoord te worden bij de behandeling van de huidige procedure,  
 Het hoger beroep ontvankelijk en gegrond te horen verklaren,  
 Dienvolgens de beslissing waartegen beroep te horen vernietigen,  
 Dientengevolge de aanvraag in verband met de weigering van een stedenbouwkundige vergunning Huizingen- G.Demeurslaan 10, dossiernr.B449/196 dd. 10 april 2017 teniet te doen en de vergunning te verlenen, minstens het regularisatiedossier uitbreiding bestaande gebouwen goed te keuren;  
 De aanvraag inzake het aanpassen van de goedgekeurde bouwplannen dd. 23.4.2017, meer bepaald inzake het kleiner uitvoeren van de loods, het inrichten van een appartement en het groter uitvoeren van de parking gelegen G. Demeurslaan 110 te Beersel, kadastraal bekend: afdeling 4, sectie A, perceelsnummer 99p. goed te keuren.  
 Kosten als naar recht.*  
 ...”

2.

De verwerende partij betwist in haar antwoordnota de ontvankelijkheid van het verzoekschrift omwille van een gebrek aan middelen. Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij blijkt volgens de verwerende partij niet duidelijk welke bepalingen en/of beginselen de verzoekende partij geschonden acht. De verwerende partij stelt dat artikel 15, 4° van het Procedurebesluit geschonden is. Een verzoekende partij moet in haar verzoekschrift middelen ontwikkelen die de onregelmatigheid en/of onwettigheid van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen. Als er geen duidelijke middelen geformuleerd worden, kan de verwerende partij zich niet verdedigen en komen haar (fundamentele) rechten van verdediging in het gedrang. De inhoudelijke bespreking van de bestreden beslissing en alle voorgaanden, zonder een “onwettigheid”, “onregelmatigheid” of “middel” aan te voeren, kan niet als een ontvankelijk middel worden beschouwd. De argumentatie van de verzoekende partij bevat geen ontvankelijke wettigheidskritiek op de bestreden beslissing. Het is volgens de verwerende partij vergeefs zoeken naar de opgave van een specifieke rechtsregel of een specifiek rechtsbeginsel, gevolgd door een beredeneerde uiteenzetting waarom de bestreden beslissing die regel of dat beginsel schendt en voor onwettig moet worden gehouden. Het komt niet aan de verwerende partij of de Raad toe om uit een juridisch niet of nauwelijks onderbouwd betoog af te leiden welke onregelmatigheden de verzoekende partij bedoeld kan hebben en zodoende zelf middelen te construeren die gericht zijn tegen de bestreden beslissing.

De verwerende partij wijst er “*ten overvloede*” op dat de Raad niet bevoegd is om in te gaan op wat de verzoekende partij vordert, namelijk het verlenen van een regularisatievergunning.

De verwerende partij biedt ter hoogte van “de middelen” geen repliek op de vordering van de verzoekende partij en vraagt om een heropening van debatten en het verlenen van een nieuwe antwoordtermijn om haar in staat te stellen te antwoorden op de eventuele door de Raad in het verzoekschrift “*aangetroffen middelen*”.

3.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota in eerste instantie op de door de verwerende partij aangeduide vordering en stelt “*hoegenaamd geen beroep [in te stellen] tegen de goedgekeurde bouwplannen 23.04.2017, het beroep ging over de aanvraag tot aanpassen van de goedgekeurde bouwplannen dd. 23/04/2014 mb inzake het kleiner uitvoeren van de loods, het inrichten van een appartement en het groter uitvoeren van een parking*”. Zij repliceert vervolgens blijkbaar op het feitenrelaas zoals door de verwerende partij uiteengezet.

Op de exceptie van de verwerende partij antwoordt de verzoekende partij dat het volgens de Raad volstaat dat het verzoekschrift minstens één ontvankelijk middel bevat. Zij stelt dat de Raad aanvaardt dat een uitdrukkelijke verwoording van de geschonden rechtsregel niet steeds noodzakelijk is, zolang de Raad, minstens expliciet, de geschonden geachte rechtsregel uit het verzoekschrift kan afleiden. Dat is volgens de verzoekende partij het geval (maar wordt niet verduidelijkt). Zij vervolgt dat “*een loutere opportuniteitskritiek waarin een aantal feitelijkeheden worden aangehaald zal dan door de Raad niet worden aanvaard, Eveneens zal het louter aangeven dat de verzoekende partij ‘de beginselen van behoorlijk bestuur geschonden acht. Niet door de Raad worden aanvaard. Het is noodzakelijk dat de verzoekende partij aangeeft welk beginsel is geschonden en op welke manier*”. De verzoekende partij voegt daar nog aan toe dat aanvullingen of uitbreidingen in een wederantwoordnota niet in aanmerking mogen worden genomen indien ze ook reeds hadden kunnen worden ingeroepen “*bij het indienen van het verzoekschrift*”. Hieruit valt dan ook af te leiden dat de Raad de aanvullingen bij het middel wel zal aanvaarden indien de oorzaak van de aanvullingen op het ogenblik van het verzoekschrift nog niet was gekend.” De verzoekende partij zet vervolgens een louter feitelijk betoog uiteen, slechts stelt zij ter hoogte van de hoofding “de aangevochte beslissing” dat “*zoals met niet tegengesproken*

*stukken bewezen is de deputatie, Provincie Vlaams Brabant in deze rechter en partij*". Zij antwoordt niet op het wederwoord van de verwerende partij die verzoekt om een heropening van debatten in geval de Raad uit het verzoekschrift alsnog middelen zou ontwaren. De verzoekende partij besluit *"de vordering tot nietigverklaring ontvankelijk, minstens gegrond te verklaren en de kosten ten laste te leggen van verwerende partij"*.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij verzoekt de Raad, naast de bestreden beslissing te vernietigen, *"vergunning te verlenen, minstens het regularisatiedossier uitbreiding bestaande gebouwen goed te keuren"* en de *"aanvraag inzake het aanpassen van de goedgekeurde bouwplannen [...] goed te keuren"*,

De Raad is in beginsel enkel bevoegd om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en het komt aan een verzoekende partij toe om in haar verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze onregelmatigheid van de bestreden beslissing aantonen.

Het komt de Raad derhalve in beginsel niet toe om in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan te onderzoeken of een vergunning al dan niet kan verleend worden. Hij kan enkel nagaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de uitoefening van haar bevoegdheid binnen de grenzen van de wettigheid is gebleven.

2.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift de ingeroepen middelen bevat.

Een middel is een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partij worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Een verzoekschrift dient bijgevolg minstens één ontvankelijk middel te bevatten. Een middel is ontvankelijk als het minstens een voldoende omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur en wordt verduidelijkt op welke wijze vermelde regelgeving of beginselen worden geschonden.

Dit voorschrift vereist dat de uiteenzetting in het verzoekschrift het mogelijk maakt duidelijk en ondubbelzinnig te begrijpen wat de bestreden beslissing verweten wordt in het kader van de legaliteitstoetsing die de Raad doorvoert.

De verzoekende partij kan het niet aan de verwerende partij en de Raad overlaten om in haar over 36 bladzijden uitgespreid betoog op zoek te gaan naar argumenten die ook als wettigheidskritiek op de bestreden beslissing begrepen zouden kunnen worden.

De verzoekende partij voert op de door de verwerende partij aangevoerde exceptie geen inhoudelijk verweer. Zij zet in haar wederantwoordnota evenmin op duidelijke wijze uiteen met welke onregelmatigheden zij de bestreden beslissing behept acht en pleit met een algemene uiteenzetting van de rechtspraak van de Raad op dat punt, zonder duiding van de geschonden geachte regelgeving en/of de wijze waarop die regelgeving geschonden moet worden geacht, niet eens in haar eigen voordeel.

Het verzoekschrift bestaat uit een feitelijk relaas en onduidelijke kritiek die niet als wettigheidskritiek op de bestreden beslissing lijkt te kunnen worden opgevat en stelt de verwerende partij niet in staat om op bevattelijke wijze te kunnen reageren.

De handelwijze van de verzoekende partij schiet tekort in de door artikel 15,4° van het Procedurebesluit bepaalde stelplicht en schaadt de rechten van verdediging van de verwerende partij, die terecht stelt geen middelen in het verzoekschrift te kunnen ontwaren en er zodoende niet op te kunnen antwoorden.

De exceptie is gegrond.

Het verzoek tot vernietiging wordt verworpen.

## **V. RECHTSPLEGINGSVERGOEDING**

Artikel 21, §7 bepaalt dat de Raad, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld, is. De verwerende partij heeft geen advocaat aangesteld en kan geen aanspraak maken op rechtsplegingsvergoeding.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 juni 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Karin DE ROO