

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 12 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0986  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0075/A

Verzoekende partij	de heer <b>Leon DE MEYER</b>  vertegenwoordigd door advocaat Anne-Marie DUA met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Citadellaan 53
Verwerende partij	<b>DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR</b> van het departement RUIJTE VLAANDEREN, afdeling Oost-Vlaanderen  vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Tussenkommende partijen	1. het <b>college van burgemeester en schepenen</b> van de gemeente <b>MAARKEDAL</b> 2. het intergemeentelijk samenwerkingsverband <b>SOLVA</b>  vertegenwoordigd door advocaten Charlotte DE WOLF en Carlos DE WOLF met woonplaatskeuze op het kantoor te 9680 Maarkedal, Etikhovestraat 6

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2016.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van gebouwen en het bouwen van een jeugd- & bewegingscentrum op de percelen gelegen te 9680 Maarkedal, Maalzaakstraat 21 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 589B, 590C, 591A, 592B en 596G.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 30 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 21 februari 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota in. Het administratief dossier werd neergelegd in de samenhangende zaak met rolnummer 1617/RvVb/0096/A. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partijen dienen geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 april 2018.

Advocaat Paul AERTS voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaten Charlotte DE WOLF en Carlos DE WOLF voeren het woord voor de tussenkomen- de partijen.

De verzoekende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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 tweede tussenkomen- de partij dient op 14 maart 2016 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van gebouwen en het bouwen van een jeugd- & bewegingscentrum” op de percelen gelegen te 9680 Maarkedal, Maalzaakstraat 21.

De percelen liggen binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Maalzaakstraat’, goedgekeurd op 8 maart 2012. De percelen waarop de nieuwbouw ingeplant wordt, liggen in gebied voor openbaar nut, in gebied voor gebouwen van openbaar nut en in gebied voor parking met groen karakter. De percelen waarop de bebouwing gesloopt wordt, liggen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Op 24 juni 2015 wordt een projectvergadering georganiseerd.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 april 2016 tot en met 24 mei 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De eerste tussenkomen- de partij adviseert op 21 juni 2016 gunstig:

“ ...

#### **Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

*Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen langs de Maalzaakstraat, een gemeenteweg. De Maalzaakstraat betreft een tweevaks betonbaan voorzien van alle nutsvoorzieningen. De bouwplaats betreft de zone voor gemeenschapsvoorzieningen van de gemeente Maarkedal. Op het terrein bevinden zich momenteel een aantal verouderde gebouwen.*

*In de omgeving komen voornamelijk hoeves en vrijstaande ééngezin- swoningen voor.*

*De aanvraag beoogt het slopen van gebouwen en het bouwen van een jeugd- en bewegingscentrum.*

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

*Het perceel is volgens het RUP Maalzaakstraat gelegen deels in een gebied voor openbaar nut, deels in een gebied voor gebouwen van openbaar nut en deels in een gebied voor parking met groen karakter.*

*De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek; blijkens het proces-verbaal dd. 24 mei 2016 werden 6 bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaarschriften worden hoger besproken en weerlegd.*

*Met de aanvraag wordt een stedenbouwkundige vergunning beoogd voor het slopen van gebouwen en het oprichten van een jeugd- en bewegingscentrum.*

*De bestaande verspreide bebouwing wordt gesloopt waarna een nieuwe constructie wordt voorzien. De constructie is ontworpen als een deels ondergrondse sokkel waarboven 2 kleinere constructies worden voorzien. De sokkel wordt deels gedekt door een groendak; de bovenliggende gebouwen worden voorzien van sheddaken. Op het terrein wordt een groene parking voorzien.*

*Het gebouw voorziet in de huisvesting van een aantal gemeenschapsvoorzieningen (jeugdverenigingen, speelpleinwerking, kinderopvang, fanfare, dansschool, vergaderzalen, ...) In het gebouw wordt bovendien een polyvalente ruimte voorzien waar verenigingen, scholen en andere organisaties gebruik kunnen van maken. Occasioneel kan hier ook gesport worden.*

*Het gebouw wordt door zijn architectuur en materiaalgebruik opgenomen in het landschap. De landschappelijke integratie is dan ook optimaal door de deels ondergrondse inplanting, het gebruik van groendaken, de vormgeving en het materiaalgebruik.*

*De waterhuishouding voldoet aan de hemelwaterverordening. Hierover werd voorafgaand aan de opmaak van het dossier grondig overlegd met de provinciale dienst waterlopen van de Provincie Oost-Vlaanderen, het studiebureau BM Engineering en de architecten.*

*De functies die gehuisvest worden in het gebouw stemmen overeen met de voorschriften van het RUP Maalzaakstraat. Voorafgaand werd een afwijking van de voorschriften van het RUP gevraagd volgens artikel 4.4.7, §2 VCRO. Het aangevraagde project wijkt namelijk af van het RUP qua inplanting, bebouwbare oppervlakte en hoogte van de kroonlijst. Gelet op de beperkte impact van het project is een afwijking toegestaan door Ruimte Vlaanderen.*

*Gelet op voorgaande menen wij dat het project voor vergunning vatbaar is en gunstig kan worden geadviseerd.*

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*De aanvraag wordt gunstig geadviseerd.*

*...*

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen adviseert op 14 juli 2016 voorwaardelijk gunstig:

*“...*

*De percelen zijn gelegen langs of in het stroomgebied van waterloop nr. SS.333a van tweede categorie, met als wettige afmetingen: halve betonbuis met diameter van 50 cm. Deze waterloop werd ingesteld met de ruilverkaveling Etikhove. Ter hoogte van de projectzone is de waterloop vanaf zijn punt van oorsprong over een lengte van 60 meter overwelfd.*

De percelen bevinden zich volgens de overstromingskaarten binnen een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Bij dit project worden volgende verhardingen gerealiseerd:

- hellende daken: 972 m<sup>2</sup>
- terrasdaken: 303 m<sup>2</sup>
- groendaken: 616 m<sup>2</sup>
- verharde grondoppervlakken: 467 m<sup>2</sup>

In de plannen is voorzien dat het hemelwater van nagenoeg alle dakoppervlakken opgevangen wordt in een hemelwaterput die overloopt in een infiltratievoorziening. De noodoverlaat zal worden aangesloten op het overwelfde deel van waterloop S333a. Voor het bepalen van het volume van de infiltratievoorziening wordt 60 m<sup>2</sup> dakoppervlakte in mindering gebracht omwille van het hergebruik van hemelwater voor toiletspoeling en buitenkranen. De oppervlakte van de groendaken wordt voor de helft meegerekend, conform de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciaal beleidskader wateradviezen. Volgens de plannen zal de infiltratievoorziening een volume hebben van 40 m<sup>3</sup>.

Rekening houdend met het bodemtype en de grondwaterstanden van het gebied waarin het project gerealiseerd worden, dient hemelwater afkomstig van grote verharde oppervlakken gebufferd en vertraagd afgevoerd te worden naar de waterloop. Deze buffervoorziening moet een volume hebben van 250m<sup>3</sup>/ha verhard oppervlak en moet onderaan voorzien zijn van een knijpleiding met een diameter van 110 mm. Op de plannen moet de infiltratievoorziening dus gewijzigd worden naar een buffervoorziening met hetzelfde volume.

Het hemelwater van de verharde grondoppervlakken zal opgevangen worden in een buffergracht met een volume van 12 m<sup>3</sup>. Deze gracht dient ook door middel van een knijpleiding met een diameter van 110 mm geledigd te worden.

Bij dit project zal ook nog een parkeerzone aangelegd worden in waterdoorlatende betonklinkers waarvan het hemelwater zal indringen in de ondergrond en afstromen naar de lager gelegen graszones, die een voldoende grote oppervlakte hebben.

De geplande werken situeren zich buiten de 3m-zone zoals bedoeld in art. 15 van het provinciaal reglement van 27 mei 1955 en buiten de 5 m-zone zoals beschreven in art. 17 van de wet van 28 december 1967.

De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen voorzien in artikel 5 en 6 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, voor zover voldaan aan de voorwaarden van dit besluit.

...

Gunstig advies wordt verleend ... op voorwaarde dat

- de infiltratievoorziening gewijzigd wordt naar een buffervoorziening met een volume van minstens 38 m<sup>3</sup> die voorzien wordt met een knijpleiding met een diameter van 110 mm.

..."

De verwerende partij verleent op 23 augustus 2016 een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

#### **BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag is gelegen tussen de N60 en de dorpskern van Etikhove, in een landelijke omgeving die gekenmerkt wordt door het voorkomen van verspreide bebouwing. De percelen van de aanvraag zijn op heden bebouwd met oude hoevegebouwen en een schuur die de heemkundige kring, de academie voor beeldende kunst, de gemeentelijke speelpleinwerking en een deel van de academie voor muziek alsook naschoolse kinderopvang herbergen. Op het terrein bevinden zich ook enkele gebouwen in functie van voetbalactiviteiten (o.m. tribune en kantine).*

*De aanvraag betreft het slopen van alle bestaande bebouwing op de site en het oprichten van een jeugd- en bewegingscentrum met een footprint van ca. 2100m<sup>2</sup> en een hoogte van max. 2 bouwlagen met een variatie aan hellende daken (o.a. sheddaken) en een maximale hoogte van ca. 10m t.o.v. de gelijkvloerse vloerpas. De gelijkvloerse verdieping wordt deels ingegraven in het terrein ten opzichte van het huidig maaiveld en wordt uitgevoerd in beton. De verdieping bestaat uit twee kleinere, aparte delen i.e. een foyer met ontmoeting en vergaderruimtes en een vide boven de grote polyvalente ruimte. De tweede bouwlaag alsook het dak worden afgewerkt in licht-geschakeerde leien. De ramen aan de noordzijde worden uitgevoerd in aluminium profielen, ter hoogte van de publieke delen wordt houten buitenschrijnwerk voorzien. Ter hoogte van het verhoogde plein wordt een stalen balustrade voorzien. De nieuwbouw wordt ingeplant op een afstand van 8 à 12m (deels verzonken gelijkvloers) en 12m à 15m (verdieping) van de rechter perceelsgrens. Links van het gebouw wordt een parking aangelegd met 52 parkeerplaatsen, waarvan 4 voor mindervaliden, en een fietsenstalling voor 50 fietsen. De rijstroken werden aangelegd in betonklinkers, de parkeerstroken in grasdallen met losse kiezels. Het parkeerterrein bevat tevens twee boomvakken en wordt langs de noordoostelijke zijde omgeven door struiken. Ter hoogte van de straatzijde wordt een inkompartij voorzien met trappen in beton. De taluds naar de straatzijde toe worden voorzien van een extensieve grasbegroeiing. De nieuwbouw omvat (berg)ruimtes voor de huidige activiteiten, twee polyvalente zalen (81 m<sup>2</sup> en 640 m<sup>2</sup>) en biedt tevens plaats aan de KLJ, het Rode Kruis, repetitieruimtes en een lokaal voor vorming. De grootste, polyvalente ruimte wordt occasioneel aangewend voor sportactiviteiten.*

## **WATERTOETS**

*Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.*

*Het voorliggende bouwproject voorziet in het slopen van bestaande bebouwing en het oprichten van een jeugd- en bewegingscentrum, gedeeltelijk gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, en dit veroorzaakt mogelijk een significant effect op het watersysteem. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van hemelwaterputten (10 000l) en infiltratieputten (40 000l) en een buffergracht (12m<sup>3</sup> buffervolume), met overloop naar de nabijgelegen gracht. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder. Uit het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, Dienst Integraal Waterbeleid d.d. 14/07/2016 blijkt dat gelet het bodemtype en de grondwaterstanden in het gebied, het hemelwater gebufferd en vertraagd afgevoerd moet worden naar de waterloop. Deze buffervoorziening moet een volume hebben van 250m<sup>3</sup>/ha verhard oppervlak en moet onderaan voorzien zijn van een knijpleiding met een diameter van 110mm. De aanvraag is bijgevolg*

verenigbaar met de doelstellingen en beginselen voorzien in artikel 5 en 6 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal waterbeleid, mits de infiltratievoorziening gewijzigd wordt naar een buffervoorziening met een volume van minstens 38 m<sup>3</sup> die voorzien wordt van een knijpleiding met een diameter van 110mm. Deze buffervoorziening dient in de zone horende tot de gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' volgens het RUP aangelegd te worden. Ook de overige voorwaarden en opmerkingen inzake de inrichting van de 5m-strook langsheen de waterloop en de machtiging tot het aansluiten van twee buffervoorzieningen op de overwelfde waterloop, zoals gesteld in het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, dienen integraal nageleefd.

### **MER-SCREENING**

Het ontwerp komt voor op de lijst gevoegd als bijlage III van het Project-m.e.r.-besluit, het betreft immers een stadsontwikkelingsproject. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Op 19/04/2016 verklaarde de gewestelijke, stedenbouwkundige ambtenaar zich akkoord met de bij de aanvraag gevoegde project-Mer-screeningsnota, waarin wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-Mer kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-Mer niet nodig.

...

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

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex.

De aanvraag betreft het slopen van bestaande gebouwen en het bouwen van een jeugd- en bewegingscentrum, gedeeltelijk gelegen in een gebied voor openbaar nut, gedeeltelijk in een gebied voor gebouwen van openbaar nut en gedeeltelijk in een gebied voor parking met groen karakter volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Maalzaakstraat' (BD 08/03/2012).

De aanvraag wijkt wat betreft inplanting en bouwvolume af van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften. Overeenkomstig artikel 4.4.7, §21 VCRO en artikel 3 van het uitvoeringsbesluit inzake handelingen van algemeen belang, werd op 24/06/2015 een projectvergadering georganiseerd, waaruit blijkt dat bovenvermelde afwijkingsbepaling toepasbaar is op de voorliggende aanvraag.

De aanvraag omvat de afbraak van de bestaande gebouwen op de site, incl. de kantine, tribune en het afdak ter hoogte van de achterliggende sportvelden. Overeenkomstig de voorschriften in het RUP dient dit gebied bij stopzetting van de bestaande recreatieve voetbalactiviteiten een landbouwbestemming te krijgen.

Op de site wordt ter hoogte van de straatzijde een nieuw jeugd- en bewegingscentrum opgericht. Op de projectvergadering werd gewezen op het belang van een ruimtelijk kwalitatieve integratie

*in het landschap en de beperking van de functie sport tot een medegebruik. De aanvraag werd op deze punten verder uitgewerkt en verfijnd. Het gebouw is opgevat als een tweeledig bouwvolume bestaande uit een plint in beton die aan drie zijden ingegraven is in het landschap, met daarboven twee kleinere, aparte bouwvolumes waarvan zowel de gevels als de variatie aan hellende daken uitgevoerd worden in licht-geschakeerde leien. De bijgevoegde plannen met gevels en sneden verduidelijken de relatie met het huidig maaiveld. De eerste bouwlaag wordt gedeeltelijk onder het huidig maaiveld voorzien, maar is ten opzichte van het toekomstig maaiveld meer verzonken door de aanleg van taluds aan de noordoost- en zuidwestzijde. De gedeeltelijke verzinking in het landschap, het volumespel, het beoogd materiaalgebruik en de centrale inplanting op het terrein bevorderen landschappelijke integratie en maken de nieuwbouw ruimtelijk-functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.*

*Het gebouw wordt aangevraagd als polyvalent jeugd- en bewegingscentrum waar laagdynamische activiteiten doorgaan in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het RUP. Een gebruik als volwaardige sporthal is conform het RUP niet aanvaardbaar. Het programma van het gebouw werd licht gewijzigd na de projectvergadering; de voorziene squashterreinen werden vervangen door bijkomende ruimte voor de heemkundige kring en technische ruimte en de tribune in de grote polyvalente ruimte werd geschrapt. Enkel een occasioneel gebruik van de polyvalente ruimtes in functie van sportactiviteiten is aanvaardbaar. Dit wordt expliciet als voorwaarde opgelegd in deze vergunning.*

*De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (BVR 05/06/2009 en latere wijzigingen) is van toepassing op de aanvraag. Het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen bracht op 07/03/2016 een voorwaardelijk gunstig advies uit (gevoegd bij de aanvraag); De aanvraag voldoet, voor zover kan worden nagegaan, aan de bepalingen van de verordening. De normbepalingen opgenomen in Hoofdstuk III van de verordening dienen nageleefd.*

*Het advies van de Brandweer Zone Vlaamse Ardennen d.d. 10/06/2016 dient integraal nageleefd. Overeenkomstig het advies van de FOD Binnenlandse Zaken dient indoorradiodekking voorzien te worden. De bepalingen en veiligheidsvoorschriften opgenomen in het advies van Elia dienen nageleefd.*

*Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 6 bezwaren ingediend. De aspecten in deze bezwaren zijn deels gegrond, deels ongegrond. De deels gegrond aspecten worden ondervangen door het opleggen van voorwaarden (zie supra).*

*Gelet bovenvermelde motivatie, is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening mits het opleggen van voorwaarden.*

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*De aanvraag is aanvaardbaar mits het opleggen van voorwaarden.*

*...*

- het gebouw kan enkel aangewend worden voor functies overeenkomstig de voorschriften van het RUP 'Maalzaakstraat': jeugdbewegingen, verenigingen, educatieve centra, vergaderzalen, polyvalente overdekte ruimtes of zalen. Hoogdynamische activiteiten zoals fuiven en optredens zijn niet toegelaten;*
- een gebruik als volwaardige sporthal is niet toegelaten;*
- bij stopzetting van de bestaande recreatieve voetbalactiviteiten op de achterliggende percelen, gaat voor deze zone de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied in conform het vigerend RUP 'Maalzaakstraat';*

- *ter hoogte van de rechter perceelsgrens dient uiterlijk het plantseizoen volgend op de beëindiging van de werken een levende afsluiting voorzien te worden overeenkomstig de voorschriften van het RUP;*
  - *overeenkomstig het advies van de ASTRID-veiligheidscommissie d.d. 03/05/2016 (zie bijlage) dient het gebouw voorzien te worden van ASTRID-indoorradiodekking;*
  - *de voorwaarden gesteld in het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, Dienst Integraal Waterbeleid d.d. 14/07/2016 (zie bijlage) dienen integraal nageleefd. De buffervoorzieningen dienen aangelegd binnen de zone met categorie van gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' conform het RUP 'Maalzaakstraat';*
  - *de voorwaarden gesteld in het advies van de Brandweer Zone Vlaamse Ardennen d.d. 10/06/2016 (zie bijlage) dienen integraal nageleefd;*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de heer Steven LIPPENS en mevrouw Godelieve THIENPONT vorderen met een aangetekende brief van 13 oktober 2016 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0096/A.

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

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt dat zij belang heeft aangezien zij woont in de onmiddellijke nabijheid van het project.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij omdat zij zich er toe beperkt te stellen dat zij in de onmiddellijke nabijheid van het project woont. Zelfs als rekening wordt gehouden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift geeft de verzoekende partij nergens enige omschrijving van de aard en de omvang van hinder of nadelen die zij meent te ondervinden noch van het rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband met de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing.

3.

Ook de tussenkomende partijen stellen dat het verzoekschrift geen enkele omschrijving bevat van het belang van de verzoekende partij waarbij hinderaspecten of nadelen worden opgeworpen. In



de mate dat de verzoekende partij het loutere nabuurschap aanvoert als belang, menen de tussenkomende partijen dat de vordering onontvankelijk is bij gebrek aan het vereiste belang.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het mogelijke bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

2.

De verzoekende partij verstrekt in haar verzoekschrift tot vernietiging geen nadere uitleg over haar belang. Zij stelt enkel dat zij *“woont in de onmiddellijke nabijheid van het project”*. Hieruit blijkt impliciet dat zij annulatieberoep instelt als *‘belanghebbende derde’* in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. Het louter nabuurschap op zich kan niet volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen. De verzoekende partij legt overigens niet uit waar haar woning zich precies situeert ten aanzien van het vergunde project.

De verzoekende partij dient een persoonlijk, en dus voldoende geïndividualiseerd belang aan te tonen, minstens concreet aannemelijk te maken. Vermits de Raad ter beoordeling van het bestaan van een belang ook rekening kan houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd, wordt hierna onderzocht in welke mate in het kader van de geformuleerde middelen enig persoonlijk belang wordt aangetoond.

3.1

In deel ‘A’ van haar uiteenzetting ‘in rechte’ stelt de verzoekende partij dat de inplanting van het complex en de bijhorende activiteiten *de facto* verhinderen dat de gronden terug een landbouwbestemming krijgen, en dat zulks niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit het verzoekschrift blijkt weliswaar dat de verzoekende partij een gepensioneerd landbouwer is en dat haar woning grenst aan het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, maar zij laat na *in concreto* aan te geven welke hinderlijke of nadelige gevolgen er voor haar persoonlijk zouden voortvloeien uit de beweerde onmogelijkheid om de gronden terug te geven aan de landbouw, of uit de (door haar niet verder geconcretiseerde) onverenigbaarheid met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Als zodanig kan haar argumentatie enkel begrepen worden als een niet-toelaatbare actio popularis.

3.2

Ook in de gedeeltes ‘B’ en ‘C’, waarin zij respectievelijk een aantal schendingen van het GRUP ‘Maalzakstraat’ aanvoert en klaagt dat er een onvoldoende precieze voorwaarde wordt opgelegd met betrekking tot het gebruik van de sporthal, maakt de verzoekende partij nergens aannemelijk, en voert zij zelfs niet aan dat de aangevoerde schending haar concrete persoonlijke hinder of nadelen zou opleveren.

### 3.3

In het gedeelte 'D' klaagt de verzoekende partij aan dat de aanvraag gelegen is in effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied, en dat de toenemende kans op overstromingen onvoldoende werd onderzocht. De verzoekende partij verduidelijkt evenwel niet wat de plaatselijke gesteldheid is van haar percelen en beweert op geen enkel moment dat de aanvraag een risico op overstroming van haar eigen percelen teweeg zou kunnen brengen of haar op enige andere wijze kan benadelen.

### 3.4

Ook de mobiliteitsproblemen, die volgens de verzoekende partij zullen voortvloeien uit het gebrek aan voldoende parkeerplaats (gedeelte 'E'), worden niet persoonlijk geconcretiseerd in de zin van mogelijke hinder of nadelen die de verzoekende partij zou kunnen ondervinden. Waar zij stelt dat de inplanting van een dergelijk complex de draagkracht van de parking en de omgeving, en meer bepaald de Maalzaakstraat overstijgt, formuleert zij een louter blote bewering die op geen enkele wijze concreet wordt onderbouwd, en betreft zij haar kritiek nergens op haar persoonlijke situatie. Als zodanig kan de Raad enkel vaststellen dat zij geen concrete persoonlijke hinder of nadelen aannemelijk maakt. Zij lijkt hoogstens een algemene bekommernis over de verkeerssituatie weer te geven, hetgeen niet als een voldoende persoonlijk belang kan worden aangemerkt. Het is overigens niet de taak van de Raad om zelf te 'puzzelen' om uit het verzoekschrift enig persoonlijk belang te distilleren. Het komt integendeel de verzoekende partij toe haar persoonlijk belang voldoende duidelijk en concreet aan te wijzen en de mogelijke persoonlijke hinder en nadelen die zij ten gevolge van de vergunningsbeslissing dreigt te ondervinden, voldoende aannemelijk te maken.

### 4.

Uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partij noch onder de hoofding '*belang verzoeker*', noch in de rest van het verzoekschrift, met inbegrip van de wettigheidskritiek in het gedeelte '*in rechte*', aantoonde te beschikken over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie is gegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maarkedal en het intergemeentelijk samenwerkingsverband SOLVA is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 juni 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH