

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0094 van 4 juli 2011
in de zaak 2010/0620/A/1/0577

In zake: de heer ■■■■■, wonende te ■■■■■

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer Johan KLOKOCKA

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij :*

de nv ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan DE LAT
kantoor houdende te 2200 Herentals, Lierseweg 238
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 27 juli 2010, strekt tot de “wijziging” van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 24 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 8 maart 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een sauna- en fitnesscenter.

Het betreft percelen gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 juni 2011, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De heer ■■■■■, als verzoekende partij, de heer Johan KLOKOCKA, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Jan DE LAT, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De nv ■■■■■ vraagt met een op 19 november 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 18 januari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomen aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 10 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een sauna- fitnesscenter”*.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, gelegen in een zone voor dagrecreatie.

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.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis, want op 15 oktober 2007 verleende het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een saunacenter met een grotere omvang dan het huidige project.

De verzoekende partij én één van de omwonenden hebben tegen deze beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas twee afzonderlijke beroepen tot

nietigverklaring ingediend bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, die beide beroepen heeft afgewezen.

De tussenkomenende partij wijst er in haar nota op dat de huidige nieuwe aanvraag past in een nieuw project dat aangepast is aan de omstandigheden en beperkter is qua omvang: de tussenkomenende partij stelt dat het eerder vergunde project niet zal uitgevoerd worden omwille van de gewijzigde economische omstandigheden.

Naar aanleiding van een eerste openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 september tot en met 7 oktober 2009, worden vier bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

Naar aanleiding van dit eerste openbaar onderzoek worden de plannen verduidelijkt.

Er wordt dan een tweede openbaar onderzoek georganiseerd van 5 januari tot en met 5 februari 2010.

Naar aanleiding van dit tweede openbaar onderzoek worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

De dienst Landbouw van de stad Sint-Niklaas brengt op 7 augustus 2009 een gunstig advies uit.

De dienst Mobiliteit van de stad Sint-Niklaas brengt een gunstig advies uit.

De gemeentelijke brandweer van de stad Sint-Niklaas, brengt op 10 augustus 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Milieu van de stad Sint-Niklaas brengt op 10 augustus 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De provincie Oost-Vlaanderen, Dienst Integraal Waterbeleid, brengt op 9 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen, brengt op 5 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarden hebben betrekking op de bescherming van eventueel in de verkaveling te ontdekken archeologische restanten.

Het Agentschap Wegen en Verkeer, district Sint-Niklaas, brengt op 19 augustus 2009 een gunstig advies uit.

Op 15 februari 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas het volgende standpunt in:

“ ...


Artikel 1: DE BEZWAREN GEDEELTELIJK BIJ TE TREDEN

Tegenstrijdigheid tussen het plan en de beschrijvende nota wat betreft het terreinprofiel

De bijgevoegde nota maakt inderdaad melding van een ongewijzigd terreinprofiel. De plannen daarentegen geven duidelijk aan dat het terrein plaatselijk opgehoogd wordt. Naar aanleiding van het bezwaar werd bijkomende informatie gevraagd in verband met het te realiseren terreinprofiel. Uit deze gegevens kan worden afgeleid dat het linkergedeelte hoger gelegen is dan het rechtergedeelte. Ter hoogte van de vroegere perceelsgrenzen, bevindt zich een depressie die vooral aan de achterzijde van het terrein

merkbaar wordt. Bij de realisatie van de voorliggende aanvraag zal het terrein genivelleerd worden waarbij ter hoogte van het linkergedeelte van het terrein afgravingen zullen plaatsvinden (circa 15 cm), het rechtergedeelte plaatselijk en zeer summier opgehoogd wordt en de centrale depressie wordt uitgevuld. Er zal geen extra grond worden aangevoerd. Met deze profielwijzigingen wordt een optimale afwatering naar de bufferbeek enerzijds en naar de straat anderzijds beoogd. Ook de nota werd in die zin aangepast en samen het aangepaste plan openbaar gemaakt bij het tweede openbaar onderzoek.

Een toename van de verkeersonveiligheid

De aanvraag omvat een kleinere start van een grootschaliger vergund project. Het aantal parkeerplaatsen (114) is vergelijkbaar met dat van de vorige aanvraag (148), waaruit mag worden afgeleid dat de parkeerplaatsen initieel niet voor 100% zullen worden bezet. Zelfs wanneer alle 114 plaatsen in gebruik zijn, zullen de verkeersbewegingen zich niet uitsluitend richting Sint-Niklaas of Belsele dorp oriënteren. Wanneer na de opening van het complex blijkt dat de vlotte doorstroming van het verkeer en de veiligheid van de voetgangers en fietsers in het gedrang komt, zal de verkeerssituatie herbekeken worden en kan overwogen worden om een parkeerverbod in te voeren voor vrachtwagens aan de .

DE BEZWAREN GEDEELTELIJK TE WEERLEGGEN

Het verdwijnen van een uniek meersengebied

Het project zal gerealiseerd worden op een plaats waar nog een restant van het landschappelijk kenmerkend valleigebied van de Belselebeek zichtbaar is. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Niklaas wordt hierover het volgende gezegd: "De Belselebeek vormt een waardevolle ruimtelijke structuur en wordt ingericht als een continue groenstructuur doorheen de kern. De mogelijkheden tot een ruimtelijke uitwerking onder de vorm van natuurontwikkeling, lineair park of aanleg van wandel- en fietspaden moeten benut worden". De realisatie van het nu voorliggende project legt geen hypotheek op deze opgesomde potenties omtrent de uitbouw van de omgeving rond de Belselebeek.

Rondom waterloop 1.247, die uitmondt in de Belselebeek, wordt een overstromingsgebied voorzien met een maximum breedte van 20 m. Het overstromingsgebied wordt begrensd door een dijk met een hoogte van 1 m waardoor de beek gecontroleerd buiten de oevers zal kunnen treden in de zone rond de beek gevrijwaard blijft van verder antropogene ingrepen. De dijk wordt gerealiseerd aan de zijde van het bouwproject waardoor landschappelijk gezien de beek met het overstromingsgebied afgesloten wordt van het bouwproject en aansluiting vindt bij het achteraanpalende park.

De strijdigheid met het decreet integraal waterbeleid

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid (18-07-2003) stelt het watersysteem centraal. Dit beleid kijkt niet alleen naar de watersystemen maar ook naar het geheel van menselijke en maatschappelijke gebruiksfuncties en activiteiten die ermee samenhangen. Door de watersystemen te ontwikkelen, te beheren en te herstellen wil men hun behoud verzekeren, met het oog op het multifunctionele gebruik. Daarbij wordt rekening gehouden met de behoeften van de huidige en toekomstige generaties. Huidige aanvraag voldoet aan de watertoets en met het inrichten van een gecontroleerd overstromingsgebied krijgt de waterloop de ruimte om natuurlijk te overstromen. De aanvraag is bijgevolg niet in strijd met het betreffende decreet.

Wateroverlast

De percelen waarop dit project wordt gerealiseerd zijn gelegen in de vallei van de Belselebeek en zijn van nature overstroombare gebieden. De huidige terreinen hebben een oppervlakte van 17.292 m². de ligging van het bouwproject in een overstromingsgebied heeft als gevolg dat wat betreft de watertoets een strengere norma gehanteerd wordt. De aanvraag werd aan deze regelgeving getoetst en voldoet aan de strengere norm. Waterloop 1.247 staat bovendien in verbinding met de te realiseren vijver in het achterliggende parkgebied (ontwikkeling park Deprez fase II en III. Wanneer de waterstand in de waterloop een bepaald peil bereikt, wordt het overtollig water afgevoerd naar de vijver. Het resultaat van de watertoets in combinatie met de bufferfunctie van de vijver in parkgebied maken dat de impact van het bouwproject op de waterhuishouding beperkt wordt, en er dan ook geen problemen worden verwacht in verband met wateroverlast.

Gebruik onterechte ophogingen in het verleden

In een bezwaar wordt melding gemaakt van in het verleden uitgevoerde ophogingen. Van de vermelde feiten werd geen proces-verbaal geregistreerd, noch is het mogelijk om deze eerder ophogingen te controleren. Uit de weergegeven terreinopmeting (bestaande toestand) blijkt dat de linkerhelft van het perceel hoger gelegen is, wat dit aspect van het bezwaar niet tegenspreekt. Dat dit hoger gelegen maaiveld als referentiepeil wordt gehanteerd voor de huidige aanvraag is echter niet terecht. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd een terreinopmeting van de nieuwe toestand aan het dossier toegevoegd. Hieruit is af te leiden dat het hoger gelegen gedeelte wordt afgegraven met gemiddeld 15 cm en het lageregelegen rechtergedeelte van het terrein wordt aangevuld. Na deze nivelleringswerken zal het terrein ter hoogte van de rechterperceelsgrens circa 0,20 m lager gelegen zijn dan het rechteraanpalende perceel.

Het niet respecteren van de buffer tussen industriegebied en recreatiegebied

Het verkavelingsplan waarnaar in het bezwaar verwezen wordt, is bij de dienst stedenbouw een ongekend document. Het betreft hier wellicht een plan dat opgemaakt werd in het kader van de verkoop van de aanpalende percelen bestemd voor nijverheidsbouw. Niettegenstaande blijft de omzendbrief (08-07-1997) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25-01-2002 en 25-10-2002 van kracht. Hierin wordt als richtinggevende breedte voor de bufferstrook 15 m vooropgesteld tussen industriegebied en recreatiegebied. De bezwaarindiener meent dat een gedeelte van de percelen van de aanvrager gelegen zijn in industriegebied en bijgevolg een buffer moet worden voorzien. Door Dhr Van den Abeele, hoofddeskundige landmeter van het agentschap R-O Vlaanderen, werd een exacte afbakening van beide zones weergegeven. Hieruit blijkt dat de percelen die deel uitmaken van deze aanvraag volledig gelegen zijn in recreatiegebied. De buffering naar het industriegebied dient bijgevolg op het aanpalende perceel te worden gerealiseerd, het bezwaar in ongegrond.

De strijdigheid met het gewestplan

Een bezwaarindiener stelt dat de aanvraag in strijd is met het gewestplan dat stelt dat de percelen bestemd zijn als recreatiegebied, meer bepaald openluchtrecreatiegebied. De betrokken percelen liggen in dagrecreatiegebied. Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt dat de gebieden voor dagrecreatie enkel de recreatieve en toeristische accommodatie bevatten, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen openluchtrecreatie en binnenrecreatie. De aanvraag is bijgevolg niet strijdig het gewestplan. Een bezwaarindiener stelt zich ook de

vraag waarom het gewestplan niet werd aangepast om zo het gebied te vrijwaren van verdere bebouwing. Het wijzigen van de bestemming kan via een uitvoeringsplan en is een beleidskeuze. Voor het betroffen gebied zijn er momenteel geen plannen gekend betreffende een eventuele bestemmingswijziging. Dit betekent dat de bestemming van het gebied bepaald wordt door het gewestplan. De bestemming is niet in strijd met het gewestplan, dit aspect van het bezwaar is niet gegrond.

De toekomstige ontwikkelingen op de aangrenzende percelen

Een bezwaarindiener stelt zich vragen bij eventuele toekomstige ontwikkelingen op de aanpalende percelen. Volgens het kadasterplan dat werd toegevoegd bij het dossier zijn deze in eigendom van de vennootschappen, waardoor verder bebouwing van de Meerskens wordt gevreesd. De eigendomsgegevens op de plannen zijn gedateerd en dus niet langer correct. Bovendien is er geen verband tussen een eigendomsstructuur en eventuele verdere ontwikkelingen. Dit aspect van het bezwaar stoelt op enerzijds foutieve informatie en anderzijds op veronderstellingen waardoor het niet gegrond is.

Artikel 2

Het college beslist gunstig advies te verlenen daar door de combinatie van de materiaalkeuze, inplanting, bezetting en keuze van de volumes de aanvraag geïntegreerd wordt in de omgeving met respect voor het landschap en de natuurelementen. De aanvraag is stedenbouwkundig verantwoord op voorwaarde dat er voldaan wordt aan de bemerkingen geformuleerd door het agentschap wegen en verkeer, het agentschap ruimte en erfgoed, de dienst brandweer, de technische dienst, de dienst leefmilieu en de provinciaal technische dienst waterbeleid.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 maart 2010 een gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas verleent op 8 maart 2010 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Zie deels weerlegging en deels bijtreden van bezwaren en uitgebracht advies in afzonderlijke beslissing hierbij.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 16 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 17 juni 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de partijen te hebben gehoord op 15 juni 2010, beslist de verwerende partij op 24 juni 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. Ze overweegt hierbij, met overname van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

1 De voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften

1.1 Planologische voorschriften

- *Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 7 november 1978 goedgekeurd gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren.
De bouwplaats ligt in een zone voor dagrecreatie.
Volgens artikel 16.5.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, zijn de recreatiegebieden bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie en dat in deze gebieden de handelingen en werken aan beperkingen kunnen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.
Conform artikel 16.5.1. van hetzelfde koninklijk besluit bevatten de gebieden voor dagrecreatie enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.*
- *Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.*
- *Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.*

...
2

De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De bouwplaats situeert zich in het zuidwesten van Sint-Niklaas, in het centrum van de deelgemeente Belsele. Het terrein paalt aan een woonlint van vrijstaande ééngezinswoningen, gelegen ten westen ervan. Ten oosten van het terrein bevindt zich het bedrijventerrein "Bruin De Beerlaan". In het noorden wordt het terrein begrensd door de waterloop nr. 1247 en zuidelijk grenst de bouwplaats aan de gewestweg N70. Het terrein is momenteel onbebouwd (drassig weiland) en vormt een natuurlijk overstromingsgebied voor de aangrenzende waterlopen (nr. 1.235 en nr. 1.247).

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een sauna- en fitnesscomplex op het 1,7ha grote terrein. Het complex bestaat uit 4 blokken die onderling met elkaar in verbinding staan en zijn ingeplant op minstens 26,67m van de voorliggende weg. Het meest links gelegen blok A betreft een gebouw van 11,50m breed en 29,50m diep, bestaande uit 2 bouwlagen en een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,37m. Achteraan links tegen het gebouw bevindt zich een bufferzone. De afstand van het gebouw tot de linker perceelsgrens bedraagt minimum 10m. Blok A wordt volledig ingericht als fitnessruimte en danszaal.

Op 6m rechts van blok A wordt een tweede rechthoekig blok B ingeplant, 28,63m breed en 22,83m diep, met een vooruitspringend gedeelte vooraan rechts van 14,60m op 6,21m. De uitsprong bestaat uit 2 bouwlagen, met een kroonlijsthoogte van 7m en een plat dak en herbergt de inkom. Het eerste gedeelte van het rechthoekig blok, over

een diepte van 10,55m, heeft een kroonlijsthoogte van 6,50m, de rest is 3,82m hoog, beiden onder plat dak. In het eerste gedeelte bevinden zich op het gelijkvloers een kantoor en de keuken met aanhorigheden (berging, koelruimte, leeggoed, wasserij, ...) en op de verdieping een kantoor en polyvalente ruimte. Het achterliggende gedeelte doet dienst als restaurant met terras. Het platte dak ervan wordt ingericht als groendak. Het blok A en het blok B staan met elkaar in verbinding via een passerelle op 4m hoogte. Tussen beide blokken ligt een brandweg met nuttige breedte 4m. In het verlengde rechts van het vooruitspringend gedeelte van het blok B is een bufferstrook van 47,68m lang en 4,60m breed voorzien.

Ter hoogte van deze buffer, op 7,40m van de rechter zijgevel van blok B bevindt zich het blok C, in een L-vorm, 34,11m breed en 29,68m diep. Blok C is 1 bouwlaag hoog, onder een plat groendak met een kroonlijsthoogte van 3,55m. In het blok C bevinden zich de lockers, de sauna's, een stoombad, douches en een overdekt terras met whirlpool. Het overdekt terras heeft een kroonlijst van 3,35m. Een deel van het gebouw is onderkelderd. De bouwvrije zone tussen het blok B en het blok C wordt aangelegd als tuinzone.

Op 9,20m rechts van het blok C wordt het blok D ingeplant, welke een U-vorm heeft, 17,74m breed en 20,77m diep. Het gebouw heeft een afgeknot lichthellend dak met een kroonlijst van 2,60m en een nokhoogte van 3,42m. Het blok D wordt volledig ingericht als verzorgingsruimte, de binnenkoer doet dienst als terras met massagebanken. Ook hier wordt de onbebouwde ruimte tussen blok C en D als tuin ingericht. De resterende ruimte rechts van blok D dient als laad- en loszone.

Achter deze gebouwen bevinden zich in de tuinzone verscheidene buitensauna's, een zwembad en een rond gebouw waarin een hammam, kruidenbad en scrub zijn ondergebracht. Het ronde gebouw heeft een diameter van 15,86m en is afgewerkt met een boogdak waarvan het hoogste punt 5m bedraagt. Rechts onder dit gebouw staat een stoombad en steensauna, 11m breed en 7,68m diep, 3,39m hoog onder een plat dak. Rechts boven het ronde gebouw komt een buitensauna voor, met een oppervlakte van 6,74m op 5,44m. De kroonlijst bedraagt 3,42m onder een plat groendak. Ter hoogte van het blok A en B wordt een opgiet- en biosauna ingeplant, 13,80m op 8,16m groot. De hoogte van het gebouw bedraagt 3,39m onder plat dak. Tegen het gebouw wordt voorzien in een bufferzone.

In het verlengde van blok C wordt tenslotte een zwembad aangelegd met daarachter een buitensauna. Het zwembad is 10m breed en 11,80m lang. De diepte bedraagt 1,38m. Het gebouw heeft een breedte van 10,20m en een diepte van 9,10m en is afgewerkt met een hellend dak met kroonlijsthoogte 2,40m en nokhoogte 3,90m. De verschillende buitensauna's, het zwembad en de hammam zijn met elkaar verbonden door paden in grind.

Vóór de gebouwen, tot maximaal 30m achter de rooilijn, wordt voorzien in 114 parkeerplaatsen. De parking wordt uitgevoerd in grind met een onderlaag in aquastock substraat. Links vooraan op het terrein wordt een fietsenparking aangelegd. Ter hoogte van de buffer voor blok C is een afsluiting van steenkorven voorzien van 2,50m, vóór blok D komt een tuinmuur van 2,16m hoog. Als gevelmaterialen is gekozen voor donkergrijze gevelsteen, grijze breuksteen, aluminium en cedar.

De totale bebouwde oppervlakte bedraagt 2413m², dit is ca 13% van de terreinoppervlakte.

De zone tussen de waterloop nr 1247 en de geplande tuininrichting dient als overstromingsgebied en toegangsweg voor onderhoud van de beek. Een bufferbekken en een rij bomen scheidt deze zone van het saunacomplex.

2.8 Beoordeling

2.8.1 De watertoets

Het terrein ligt in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. De bebouwde oppervlakte van het sauna- en fitnesscenter en bijgebouwen bedraagt 2327m², waarvan 1741m² groendaken, er worden toegangen en parkingen in grind voorzien met een totale oppervlakte van 3944m². De afvoer van alle daken gebeurt via 3 regenwaterputten van elk 10.000 liter, met hergebruik van regenwater voor de spoeling van de toiletten. De afvoer van verharde, niet waterdoorlatende delen gebeurt via de drainage in de tuin via substraten onder de grindpaden en parking. De overloop van de regenwaterputten, de parking en drainage van de tuin wordt aangesloten op bovengrondse bufferbekkens met een totale opslagcapaciteit van 139.130 liter. Tenslotte wordt er een buffer/overstromingsgebied langs de waterloop nr. 1.247 voorzien, plaatselijk tot 20m breed zodat deze haar natuurlijke overstromingsfunctie behoudt. Deze zone wordt afgebakend door een dijkje, hoogte ca 1m t.o.v. het bestaande maaiveld. Vertraagde afvoer wordt voorzien via 3 systemen, zijnde het herbruiken van het regenwater, de buffering van regenwater op groendaken en onder grasdals op de parking en de bovengrondse opslag in bufferbekken met vertraagde afvoer naar de achterliggende beek.

Uit voorgaande volgt dat de watertoets gunstig kan beoordeeld worden, de impact van het bouwproject op de waterhuishouding wordt beperkt en er worden geen problemen verwacht in verband met wateroverlast. Bovendien doet de vijver gelegen in het aangrenzende park Deprez als bijkomende buffer dienst.

...

2.8.3 De goede ruimtelijke ordening


Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een saunacomplex. Het te bebouwen terrein is gelegen in de "Meerskens van de Belselebeek", een uniek beekgebied en natuurlijk overstromingsgebied. Voorliggend ontwerp voorziet een bebouwde oppervlakte van 2413m², dit is ca 13% van de totale terreinoppervlakte. Het grootste gedeelte van het perceel wordt als tuinzone met wandelpaden ingericht, zodat het 'groene' karakter enigszins behouden blijft. Het resterende onbebouwde gebied ten noorden van de bouwplaats wordt bovendien ingericht als park.

Ter hoogte van de achterliggende waterloop nr 1.247 wordt een overstromingszone tot 20m breed voorzien zodat deze waterloop nog voldoende ruimte heeft om te kunnen 'overlopen'. In paragraaf 2.8.1. werd aangetoond dat de aanvrager voldoende inspanningen levert om het verlies aan ruimte voor water te compenseren zodat het ontwerp de watertoets ruimschoots doorstaat. Bijgevolg voldoet het ontwerp aan het decreet Integraal Waterbeleid.

Indien de stad Sint-Niklaas de "Meerskens" wenst te behouden, zoals de toekomstvisie 'de gewenste ruimtelijke structuur Belsele' aangeeft, dient zij hiervoor planinitiatief te nemen en een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken. Momenteel is er geen enkel planinitiatief voor die site gekend, zodat het gewestplan van toepassing is, de aanvraag is volledig conform de bestemming volgens het gewestplan.

De 4 te realiseren bouwblokken worden ingeplant vooraan op het perceel, in aansluiting met de rechts aanpalende bedrijfsgebouwen. Gezien de ligging van de bouwplaats naast het bedrijventerrein 'Bruin De Beerlaan', vormt het saunacenter geen geïsoleerd complex, doch maakt het visueel één geheel uit met deze bedrijven. Deze bedrijven zijn bovendien veel dieper ingeplant in het meersengebied dan de geplande bouwwerken uit voorliggende aanvraag.

Tenslotte sluit het ontwerp links aan op een bestaand woonlint.

De aanvraag is gelegen langsheen een aftakking van de gewestweg N70, genaamd . Deze smalle straat wordt enkel gebruikt door plaatselijk verkeer van en naar

Belsele-dorp en het bedrijventerrein. Het autoverkeer zal weliswaar toenemen door het saunacomplex, doch er wordt voldoende parking op eigen terrein voorzien, evenals fietsenberging. Bovendien komen bezoekers gespreid in de tijd, zodat de verkeersdrukte beperkt zal zijn. Te verwachten valt tevens dat de bezoekers geruime tijd in het complex zullen vertoeven, zodat er niet constant een aan- en afgerij is van wagens. Het saunacomplex is goed bereikbaar vanaf de N70 en bevindt zich dicht bij de autosnelweg E17.

...

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- Het advies van de dienst Wegen en Verkeer van 19 augustus 2009 moet worden gevolgd.
- Het advies van de dienst onroerend erfgoed van 5 februari 2010 moet worden gevolgd.
- Het advies van de provincie Oost-Vlaanderen, dienst integraal waterbeleid van 9 september 2009 moet worden gevolgd.
- Het advies van de dienst milieu van 10 augustus 2009 moet worden gevolgd.
- Het advies van de dienst brandweer van 10 augustus 2009 moet worden gevolgd.
- De bouwlijn die wordt aangegeven door de heer stadstoezichter en de heer hoofdingenieur van Bruggen en Wegen moet worden gevolgd.
- De heer landmeter van het kadaster moet in kennis worden gesteld van de uitgevoerde werken binnen de maand na de voltooiing.
- De onderkant van het dorpelpeil van het nieuw op te richten gebouw moet verplicht gelegen zijn op 3 cm per meter, met een maximum van 35 cm, vanaf de bovenkant van de kruin van de bestaande weg behoudens die bouwpercelen waarvan is aangetoond dat het bestaande niveau van het terrein ter hoogte van de bouwlijn reeds hoger ligt dan 35 cm boven de kruin van de weg.

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 30 juni 2010.

Het door de verzoekende partij bij aangetekende brief van 27 juli 2010 ingestelde beroep is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij als derde belanghebbende geen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen aanduidt die de verzoekende partij kan ondervinden van de bestreden beslissing. De tussenkomende partij verwijst terzake naar de procedure die de verzoekende partij tegen een eerder besluit van de verwerende partij heeft gevoerd bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak. Tijdens deze procedure stelde de verzoekende partij dat zij geen beroep tegen de eerdere beslissing instelde als buur en dat zij geen persoonlijk belang nastreeft.

Bij brief van 3 januari 2011 deelt de verzoekende partij het volgende mee aan de Raad:

“ ..

Mijn tussenkomst in de bouwaangelegenheden van de Thermen te Belsele heeft als bedoeling de aantasting van de Belselebeek met haar Meerskens te vrijwaren. Dat is een zaak van algemeen belang en streeft geen verdediging van persoonlijke aangelegenheden na.

Bij de beslissing van de deputatie blijkt dat ik mijn opmerkingen op de beslissingen naar de hoge raad voor vergunningsbetwistingen dien te richten. Als algemeen belang bij de hoge raad voor vergunningsbetwistingen niet ontvankelijk is, dan hebben verdere opmerkingen geen zin en wens ik mijn zaak, als zonder voorwerp te stoppen. Bij deze zie ik verder af van tussenkomst bij de Hoge raad voor Vergunningswijzigingen aangezien alleen algemeen belang de drijfveer is tot mijn opmerkingen.

...”

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Daarbij moet het belang bij een vernietiging van de bestreden beslissing persoonlijk zijn en mag niet een algemeen belang worden nagestreefd.

De verzoekende partij heeft zelf bij brief van 3 januari 2011 aan de Raad meegedeeld dat zij een algemeen belang en geen persoonlijk belang nastreeft: de verzoekende partij heeft dit standpunt nog bevestigd tijdens de openbare terechtzitting.

De Raad moet dan ook vaststellen dat het beroep, bij gebrek aan het rechtens vereiste belang, als onontvankelijk moet worden afgewezen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk.

2. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 juli 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS