

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

## ARREST

nr. RvVb/S/1516/0036 van 29 september 2015

in de zaak RvVb/1415/0534/SA/0513

*In zake:* mevrouw **Nancy MATTHEWS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marleen RYELANDT  
kantoor houdende te 8000 Brugge, Oostendsesteenweg 267  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de **deputatie** van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv **IMMOBILIENMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Saartje SPRIET  
kantoor houdende te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4, Domein De  
Herten  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 mei 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 12 maart 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen van 3 november 2014 ontvankelijk en deels gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij, volgens beperkt aangepaste plannen en onder voorwaarden, een vergunning verleend voor het verkavelen van een perceel grond in 14 loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8930 Menen, Ch. Cappellestraat zn. en met als kadastrale omschrijving Menen, afdeling 1, sectie F, nummers 0572G, 0572H, 0574M, 0575M, 0578D, 0578E en 0578F.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij met betrekking tot de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 18 augustus 2015, waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marleen RYELANDT, die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Saartje SPRIET, die verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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.

De verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv IMMOBILIENMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS verzoekt met een aangetekende brief van 24 juni 2015 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 13 juli 2015 de tussenkomende partij toegelaten tussen te komen.

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

Het verzoek tot tussenkomst van de nv IMMOBILIENMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 10 juli 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen een aanvraag in voor een vergunning voor *“het verkavelen van percelen grond in 14 loten”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgesteld gewestplan ‘Kortrijk’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Keizer Karelstraat’, goedgekeurd met een besluit van de verwerende partij van 4

oktober 2012, meer bepaald deels in een zone voor residentieel wonen en deels in projectzone I, bestaande uit een zone voor landschappelijke inpassing en een overdrukzone voor collector.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de perimeter, maar niet in een specifiek deelgebied, van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Menen", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 19 maart 2013.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 juli tot en met 15 augustus 2014, dient de verzoekende partij één van de 19 bezwaarschriften in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig op 30 oktober 2014.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen verleent op 3 november 2014 als volgt onder voorwaarden een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij:

*"...*

*Deze aanvraag beoogt het verkavelen van een stuk grond in 14 loten.*

*Het te ontwikkelen gebied situeert zich buiten de stadskern van Menen, op de wijk De Koekuit. De verkaveling sluit aan op de Charles Cappellestraat.*

*De verkaveling vormt de ontwikkeling van de volledige projectzone I en een beperkt deel in zone voor residentieel wonen uit het RUP Keizer Karel en omvat bijgevolg de globale inrichtingsstudie. De ontwikkeling zal in twee fasen gebeuren: fase 1 bestaat uit de loten 1 tot en met 5; fase 2 omvat de loten 6 tot en met 14, inclusief de nieuwe wegenis.*

*De verkaveling is de afwerking en opvulling tussen de rijbebouwing in de ene helft van de Ch. Cappellestraat (kant Hogeweg) en de meer fragmentaire bebouwing in de andere helft van de straat (kant Lageweg) en dit aan de rand van de woonkern "Koekuit" van de stad Menen. De verkaveling is een geïntegreerd deel van deze woonenclave met een voldoende voorzieningenniveau in een kleine straal rondom de verkaveling. Er is openbaar vervoer in de onmiddellijke omgeving.*

*Het terrein zelf is momenteel onbebouwd. Er zijn geen markante reliëfverschillen of belangrijke vegetaties. Het terrein bestaat deels uit weiland en is deels overwoekerd. Alle beplantingen dienen gerooit. Een bestaande gracht deelt het terrein in twee delen. Deze gracht wordt gedempt ter optimalisatie van de verkaveling. Dit wordt gecompenseerd door de materiaalkeuze voor de niet bebouwde oppervlaktes, het ontwerp van het rioleringsstelsel en de maximale inzet op infiltratie met een positieve impact op de waterhuishouding.*

*Vijf loten situeren zich langs de Charles Cappellestraat. Voor de overige loten is zijdelings aan de noordkant een ontsluiting vanaf de Ch. Cappellestraat aanwezig, verder centraal lopend op het terrein, waar langs beide zijden woningen worden ingeplant. Een groenzone situeert zich langs de Grulbeek.*

*Het geheel kan enkel bestemmingsverkeer aantrekken, gezien de verkaveling opgevat is als een lus zonder doorgaand verkeer. De knik in de wegenis zal het verkeer afremmen, wat de veiligheid van de bewoners en gebruikers ten goede komt.*

*Ten noorden wordt het terrein afgeboord door de Grulbeek (beek van 2de categorie).*

*Naast deze beek is een zone belast met erfdienstbaarheid, door de aanwezigheid van een collector van Aquafin. Ten zuiden grenst de verkaveling aan de spoorlijn Kortrijk-Poperinge.*

*Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één residentiële woning wordt opgericht; nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zijn niet toegelaten. Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning.*

*De verkaveling voorziet in eengezinswoningen, met een diversiteit aan bouwmogelijkheden: 7 loten voor open bebouwing, 6 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor gesloten bebouwing. De totale projectoppervlakte bedraagt 9,150m<sup>2</sup> voor 14 woningen. Zo ontstaat een dichtheid van 15 woningen/ha. De loten hebben een variërende kavelbreedte. Elke woning beschikt over een autobergplaats en een private oprit als bijkomende stelplaats voor een wagen. Verder zijn er 8 bijkomende parkeerplaatsen voorzien in waterdoorlatende betonstraatstenen.*

*Bij de indeling van de loten werd rekening gehouden met de oriëntatie. Waar kon is de tuin zuid of west gericht.*

*Een deel van de loten is langs de spoorweg gelegen, waar gekozen werd voor grotere loten met iets diepere tuin.*

*De verkaveling is eerder aan de rand van Menen gelegen, maar in zeer dichte nabijheid van de oprit van de autoweg A19. Het verkeer afkomstig van de verkaveling kan op een vlotte manier doorstromen, hetzij richting Hogeweg, hetzij richting Lageweg.*

*De verkaveling wordt ontsloten op de Charles Cappellestraat. Er wordt een voetpad aangelegd tussen de rooilijn en de rand van de bestaande asfaltverharding van de Ch. Cappellestraat. In de verkaveling wordt geen voetpad aangelegd. Wel worden er opritten vóór elk lot binnen de verkaveling aangelegd. Langs de nieuwe wegenis worden er, naast de opritten, ook grasbetontegels geplaatst. Verder wordt er een wandel /fietspad aangelegd in gefundeerd gras naar de achtergelegen parkzone.*

*Er wordt aandacht besteed aan het groene karakter van de verkaveling. Langs de beek worden bomen geplaatst. Er wordt aansluitend hierop een groene zone ingericht met gras, als verbinding met de achterliggende parkzone. Naast de parkeerplaatsen is een boom met gras voorzien.*

*Binnen het ontwerp wordt rekening gehouden met de waterhuishouding en het waterbeheer, conform de normen vastgelegd in het RUP.*

*...*

*De verkaveling is binnen het RUP Keizer Karel (Deputatie 04/10/2012) de ontwikkeling van de projectzone 1 met overdrukzone voor collector, overdrukzone voor landschappelijke inpassing en indicatieve aanduiding voetweg en een beperkt deel in zone voor residentieel wonen.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van dit RUP.*

*De voorschriften werden getoetst aan de stedenbouwkundige verordening (11/12/2008) — algemeen bouwreglement en zijn ermee in overeenstemming.*

*In uitvoering van art. 4.2.17, §1, werd samen met de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwrijp maken van de verkaveling ingediend.*

*De uitrustingswerken houden het volgende in:*

- Aanleg van een gescheiden stelsel met een open waterbuffer
- Aanleg van huisaansluitingen en waterslikkers
- Aanleg van drainage
- Aanleg van wegenis uit betonasfalt
- Aanleg van voetpad in de Charles Cappellestraat uit betonstraatstenen
- Aanleg van opritten uit betonstraatstenen
- Aanleg van parkeerplaatsen uit betonstraatstenen
- Aanleg van grasbetontegels in de zijbermen
- Groenaanleg
- Terreinaanlegwerken
- Alle werken die onmiddellijk betrokken zijn bij bovenstaande aanlegwerken

*Dit gebied dient de nodige aandacht en waakzaamheid te krijgen aangaande de waterhuishouding. Scheiding van hemelwater en afvalwater en hergebruik van hemelwater zijn de sleutelfactoren om te komen tot een efficiënt en duurzaam waterbeheer.*

*De verkaveling houdt rekening met de algemene uitgangsprincipes betreffende gescheiden rioleringsstelsel, opvang voor hergebruik, infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagd lozen..., en de betreffende verordende voorschriften vanuit het RUP Keizer Karel.*

*De herwerking van deze aanvraag houdt eveneens rekening met de opmerkingen, geformuleerd door de Bestendige Deputatie dd. 16/01/2014: mits de nodige aanpassingen kan het ontwerp in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening en de RUP voorwaarden. Dit moet het voorwerp uitmaken van een nieuwe aanvraag. Zo werd de breedte van de voetweg en het materiaal gebruik aangepast, worden de Vrije zijstroken op 4m gebracht voor woningen met twee bouwlagen, wordt bij de capaciteit van de waterbuffer rekening gehouden met voldoende verharding en dienen de voorwaarden uit het advies van de provinciale dienst waterlopen nageleefd.*

#### *Functionele inpasbaarheid*

*...*

#### *Mobiliteitsimpact*

*...*

#### *De schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel vormelijke elementen*

*De verkaveling voorziet in 14 eengezinswoningen en biedt een mix aan bouwtypologieën, die volledig passen binnen de omgevende bestaande bebouwing; 6 loten zijn bestemd voor halfopen bebouwing, 7 voor open bebouwing en 1 lot voor aaneengesloten bebouwing. De loten hebben een oppervlakte variërend van 214m<sup>2</sup> tot 695m<sup>2</sup>. Er ontstaat een dichtheid van ca.15 woningen per ha. De verkaveling is een invulling van een projectzone voor wonen bestemd en voor slechts een beperkt deel in*

zone voor residentieel wonen.

*Langsheen de Ch. Cappellestraat wordt er een eerder aaneengesloten bebouwing voorzien, zonder te vervallen in lintbebouwing. Door een geheel van drie en een geheel van twee woningen te voorzien, wordt een passend alternatief geboden, die een overgang vormt naar een meer open en landelijker karakter. Binnen in de verkaveling is meer open bebouwing aanwezig, aansluitend bij een meer landelijk karakter en een gevoel voor openheid.*

*Er wordt eveneens aandacht besteed aan de groene doorgang richting achtergelegen gronden; langs de kant van de beek wordt een groene buffet gecreëerd. Het voorziene wandelpad geeft de aanzet naar het achtergelegen gebied dat als parkzone is bestemd. Er wordt voldoende aandacht besteed aan de kwalitatieve inrichting en architecturale kwaliteit. De aanvraag is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en de plaatselijke aanleg en overstijgt de ruimtelijke draagkracht niet.*

#### Cultuurhistorische aspecten

...

##### Het bodemreliëf

*Het bestaande terrein is nagenoeg vlak.*

*Een bestaande gracht deelt het terrein in twee delen. Deze gracht wordt gedempt ter optimalisatie van de verkaveling. Dit wordt gecompenseerd door de materiaalkeuze voor de niet bebouwde oppervlaktes, het ontwerp van het rioleringsstelsel en de maximale inzet op infiltratie met een positieve impact op de waterhuishouding.*

*De nieuwe wegenis wordt iets hoger aangelegd dan het huidig maaiveld; het peil langs de beek en in de groenzone wordt zo veel mogelijk behouden. Reliëfwijzigingen worden enkel beperkt toegelaten in functie van de aanleg van de tuin. Deze maken deel uit van de stedenbouwkundige aanvragen van de woningen.*

##### Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot, veiligheid in het algemeen

*De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in slechts 14 loten voor eengezinswoningen, wat weinig hinder en weinig invloed op de veiligheid kan betekenen voor de omgeving.*

*Het normale woonklimaat van de omwonenden wordt bijgevolg niet verstoord.*

*Binnen de verkaveling zelf wordt er via het concept van een geknikte weg eindigend op een lus, gestreefd naar een optimaal gebruiksgenot met de nodige aandacht op het vlak van veiligheid en gezondheid.*

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 15 december 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 februari 2015 dit administratief beroep niet in te willigen en als volgt een verkavelingsvergunning te verlenen:

“ ...

*Na verduidelijking in verband met de groenaanleg tussen het wandelpad en de loten 13 en 14 en mits aanpassing van het grondplan wegenis voor wat betreft de positionering van de keerwand op lot 13 komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning. De vergunning onder voorwaarden zoals verleend door de gemeente kan bevestigd worden (m.i.v. de opgelegde voorwaarden). De loten 1 t.e.m. 3 worden in het kader van het decreet grond- en pandenbeleid aangeduid als bescheiden last.*

*...*

Na de hoorzitting van 17 februari 2015 beslist de verwerende partij op 12 maart 2015 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en, overeenkomstig beperkt gewijzigde plannen en onder voorwaarden, een verkavelingsvergunning te verlenen:

*“ ...*

## **5A      *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG***

*De plaats van de aanvraag is gelegen langs de Charles Cappellestraat in Menen. Deze straat bevindt zich haaks op en in de onmiddellijke nabijheid van de spoorlijn Kortrijk - Poperinge.*

*De plaats van de aanvraag is momenteel onbebouwd en dienstig als weide. Het terrein heeft een oppervlakte van 9.150 m<sup>2</sup>. Het terrein paalt in het noorden aan de Krulbeek, een waterloop van 2<sup>e</sup> categorie. Het terrein paalt in het oosten aan parkgebied. Aan de noordelijke zijde van het terrein bevindt zich een collector van Aquafin. Het terrein grenst in het zuiden aan de spoorweg.*

*De plaats van de aanvraag bevindt zich volgens het gewestplan aan de westelijke rand van de woonzone die aansluit bij het centrum van Menen. De Ch. Cappellestraat wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk gesloten bebouwing bestaande uit 1 of 2 bouwlagen.*

*Het ontwerp voorziet in het verkavelen van de grond in 14 loten. De loten bestaan hoofdzakelijk uit halfopen en open bebouwing. Er is 1 lot voor gesloten bebouwing. De perceelsoppervlaktes variëren tussen 214 m<sup>2</sup> en 695 m<sup>2</sup>. Ter hoogte van de Ch. Cappellestraat betreft het fragmenten rijbebouwing en langs de ontsluitingsweg hoofdzakelijk open bebouwing op loten met een grotere oppervlakte, gecombineerd met halfopen bebouwing. De bouwdichtheid bedraagt 15 wo/ha.*

*De verkaveling gaat gepaard met wegenisaanleg. Om de loten 6 tem 14 te kunnen bereiken moet een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd worden die aantakt op de Ch. Cappellestraat. Ook wordt er een wandelpad voorzien met een breedte van 2,5 m.*

*Tussen het pad en de Krulbeek wordt een waterbuffer voorzien. Ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens wordt een groenzone voorzien die smal is ter hoogte van de aantakking van de aan te leggen ontsluitingsweg van de verkaveling op de Ch. Cappellestraat en daarachter veel breder wordt. Langs de ontsluitingsweg worden 8 parkeerplaatsen voorzien. Een beek die over het terrein loopt zal gedempt worden.*

*De bebouwbare zones zijn ingetekend op het verkavelingsplan. De afstand ten opzichte van de zijkavelgrens bedraagt minimum 3 m en ten opzichte van de achterkavelgrens minimum 8 m. Ten opzichte van de oostelijke terreingrens (grens met parkgebied) wordt een zijdelingse afstand van 4 m voorzien. Er kunnen maximaal 2 bouwlagen voorzien worden met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m en een maximale nokhoogte van 12 m. Wanneer 2 bouwlagen gerealiseerd worden dan vergroot de afstand tot de zijdelingse*

*perceelsgrens tot 4 m. De maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12 m. De maximale bebouwde oppervlakte (voor het hoofdgebouw) bedraagt 175 m². Er kan opgemerkt worden dat de bouwzone in veel gevallen beperkter is dan die 175 m². Er worden ook voorwaarden opgelegd naar materiaalgebruik en dakvorm.*

*Naast de woning is nog een bijgebouw van maximaal 30 m² toegelaten en een carport van maximaal 21 m². Er dient een hemelwaterput voorzien te worden en de verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen. De totale oppervlakte van alle verhardingen bedraagt maximaal 75 m² waarbij de verharding van de voortuin beperkt is tot 25 m². Voor wat betreft de afsluitingen zijn levende hagen al of niet versterkt met metaaldraad toegelaten. Houten afsluitingen en afsluitingen uit beton zijn verboden. Reliëfwijzigingen kunnen enkel beperkt toegestaan worden in functie van tuinaanleg.*

*De verkaveling zal uitgevoerd worden in 2 fasen. De eerste fase betreft de loten palend aan de Ch. Cappellestraat. De tweede fase omvat de wegenis en de loten 6 tem 14.*

*Naast de aanvraag tot verkavelingsvergunning bevat het dossier ook een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de terreinaanlegwerken (wegenisaanleg, aanleg rioleringen, groenaanleg en grondwerken tbv de verkaveling).*

*Historiek :*

*....*

*Voorliggende aanvraag is een gewijzigde aanvraag om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de deputatie. De waterbuffer werd vergroot, het wandelpad werd verbreed en zal in een ander materiaal uitgevoerd worden en de afstand van de bouwzone tot de zijperceelsgrenzen en tot het parkgebied is gewijzigd.*

## **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*...*

*De aanvraag is gelegen in het **gemeentelijk RUP Keizer Karel** (goedgekeurd door de deputatie op 04.10.2012). De plaats van de aanvraag beslaat de volledige projectzone I en ligt ook voor een klein deel in de zone voor residentieel wonen (de achtertuinstrook van de loten 10, 11 en 12). Het gebied paalt in het oosten aan een parkzone.*

*Er is een overdrukzone voor een collector voorzien binnen de projectzone en ook een indicatieve aanduiding van de voetweg. Langs de beek is er een zone voor landschappelijke inpassing.*

*In de vergunningsbeslissing worden alle toepasselijke voorschriften opgesomd, zowel per zone als uit de algemene bepalingen.*

*Voor de projectzone is opgelegd dat de gemiddelde woondichtheid maximum 15 woningen per hectare bedraagt. De bebouwingswijze, de plaatsing, de afmetingen en het voorkomen van de gebouwen zijn vrij te kiezen. Hierbij moet maximaal rekening gehouden worden met een harmonische integratie van de gebouwen in de omgeving.*

*Er zijn specifieke voorschriften over het voorzien van een open buffer. Ook wordt gesteld dat er langs de waterloop een 5 m brede strook volledig vrij moet blijven van bebouwing en aanplanting.*

*De voetweg is indicatief aangeduid op het plan en moet een minimale breedte hebben*



van 2,5 m.

*In de zone voor de collector zijn bebouwingen en inplanting van hoogstammige bomen verboden. In de zone voor landschappelijke inpassing zijn hindernissen en aanplantingen die de ruimings- en onderhoudswerken kunnen belemmeren niet toegelaten.*

*De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar toetst in haar verslag de aanvraag als volgt aan de verenigbaarheid met de voorschriften van het gemeentelijk RUP Keizer Karel:*

*“De aanvraag is strijdig met de voorschriften van het RUP voor wat betreft de voorschriften inzake de onderhoudsstrook langs de beek en de overdrukzone voor de collector van Aquafin.*

*Er wordt in het RUP opgenomen dat er langs de waterloop een 5 m brede strook volledig vrij moet blijven van elke nieuwe bebouwing en aanplanting (voorschrift nr. 35). In deze aanvraag worden bomen voorzien langs de beek. Art. 37 van het RUP formuleert voor de overdrukzone voor landschappelijke inpassing (langs de beek) dat die zone moet vrijgehouden worden om onderhoudswerken mogelijk te maken. Hindernissen en aanplantingen die de ruimings- en onderhoudswerken kunnen belemmeren zijn niet toegelaten. Voor wat betreft de hoogstammige bomen langs de beek is het zo dat de provinciale dienst Waterlopen, als beheerder van de beek, geen probleem heeft met deze aanplant omwille van de onderlinge afstand van minimum 8 m.*

*De bomen vormen op die manier geen hindernis voor het onderhoud.*

*De aanvraag bevat eveneens voorschriften voor de overdrukzone voor de collector van Aquafin (nr. 38). In deze zone is elke bebouwing, niet in functie van de collector, en inplanting van hoogstammige bomen verboden. Bovenop de collector wordt de voetweg en de ontsluitingsweg voorzien, een verharding maar geen bebouwing, en tegenaan de straat komt de overdrukzone van de collector tot tegen de beek waar ook hoogstammige bomen zijn voorzien. Het type boom wordt echter toegelaten door Aquafin (zie lijst in bijlage bij advies Aquafin naar aanleiding van vorige aanvraag). Door de ligging van de collector onder de weg is de toegankelijkheid voor Aquafin verzekerd.*

*Gezien de gunstige adviezen van de provinciale dienst Waterlopen en Aquafin zou een afwijking van de zeer strikt opgestelde voorschriften in het RUP kunnen overwogen worden.*

*Art. 4.4.1 VCRO voorziet de mogelijkheid **afwijkingen** toe te staan van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft. Afwijkingen op de bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen echter niet toegelaten worden. Het kan enkel gaan om beperkte afwijkingen en deze kunnen enkel vergund worden nadat een openbaar onderzoek werd georganiseerd.*

*Aangezien de adviezen van de betrokken diensten met betrekking tot het onderhoud van de beek en het vrijwaren van de Aquafin-collector gunstig zijn, kunnen deze afwijkingen beschouwd worden als beperkt. Het beoogde doel van de voorschriften, de toegankelijkheid garanderen, blijft immers gewaarborgd.”*

*Tijdens de hoorzitting wordt niet ingegaan op voormelde afwijkingen en het voorstel houdende het verlenen van een beperkte afwijking, in zonderheid gelet op de gunstige adviezen van de provinciale dienst Waterlopen en Aquafin. De deputatie treedt bovenstaande toetsing aan de voorschriften van het GRUP volledig om de daarin vermelde redenen bij en maakt dit integraal tot de hare.*

*De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van een nieuwe interne weg. Gezien het een openbare weg betreft, is een goedkeuring nodig van de gemeenteraad inzake het tracé vooraleer een beslissing genomen wordt over de verkavelingsaanvraag (art. 4.2.17 §2 VCRO). Het tracé van de wegenis werd goedgekeurd in de zitting van de gemeenteraad van 20 oktober 2014.*

*Het advies van **Onroerend Erfgoed** was gunstig.*

*Het advies van **Aquafin** was voorwaardelijk gunstig. Er wordt als voorwaarde opgelegd dat het overstort en de inspectieput steeds zichtbaar en bereikbaar moeten blijven. De inspectieput bevindt zich in het verkavelingsontwerp ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg zodat er zich geen probleem zal stellen naar bereikbaarheid.*

*In het beroepschrift wordt aangegeven dat hoogstammige bomen worden aangeplant boven de collector van Aquafin terwijl daar de inplanting van bomen verboden is. Bij het vorige advies van Aquafin stak een lijst van toegelaten bomen en struiken en de voorgestelde els behoort tot deze lijst.*

*Het advies van **Infrabel** was voorwaardelijk gunstig. In het advies wordt erop gewezen dat geluids- en trillingshinder onvermijdelijk zijn in de nabijheid van de spoorweg en dat de woningen aan een bepaald geluidsisolatie-niveau zullen moeten voldoen.*

*Het advies van de **dienst mobiliteit en openbare werken** van stad Menen was voorwaardelijk gunstig. Er wordt aangegeven dat het aantal voorziene parkeerplaatsen, op de kavels en op openbaar domein, voldoende is. Onder meer wordt als voorwaarde opgelegd dat de parkeerplaatsen moeten opgevoegd worden met polymeervoegsel.*

*Het advies van de **Groendienst** van stad Menen was voorwaardelijk gunstig. Er wordt opgemerkt dat er op het verkavelingsplan struiken worden voorzien langs het wandelpad maar dat dit in het dossier niet verder uitgewerkt is (in de technische plannen en het bestek). Er is nog een strook van 1 m breed tussen het wandelpad en de aanpalende loten. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in haar verslag dat enige toelichting betreffende de inrichting van de groenstrook noodzakelijk is. Raadsman van de aanvrager licht tijdens de hoorzitting toe dat de struiken een materiële vergissing betreffen, dit werd ten onrechte overgenomen uit de vorige verkavelingsaanvraag. Net na het indienen van de aanvraag werd in overleg met de groendienst van de stad beslist om de struiken te schrappen. Op het aangepast verkavelingsplan wordt deze vergissing rechtgezet en kan worden aanvaard in toepassing van artikel 4.3.1, §1 VCRO (cfr. infra).*

*Het advies van de **Provinciale dienst Waterlopen** was voorwaardelijk gunstig. Onder meer wordt benadrukt dat de afstand tussen de waterbuffer en de beek minimum 5 m moet bedragen ivv de toegankelijkheid van de beek voor onderhoudswerken en worden voorwaarden opgelegd inzake de toegelaten afrastering langs de beek, het volume van de buffer en de leegloop die moet voorzien worden. Voor wat betreft het aanplanten van bomen langs de waterloop wordt gevraagd om deze op min. 8 m van elkaar te planten.*

*In het beroepschrift is nog sprake van een waterbuffer naast de beek die het onderhoud van de beek belemmert. Dit probleem werd echter opgelost met de wijziging van de plannen. Deze wijziging werd al aangebracht naar aanleiding van de vorige vergunningsaanvraag. Er is een afstand van 5 m tussen de beek en de waterbuffer. Het onderhoud van de beek is bijgevolg mogelijk.*

*Het advies van de **Vlaamse Milieumaatschappij** was gunstig. Er wordt verwezen naar het vorige gunstige advies aangezien de plannen niet significant gewijzigd zijn ten opzichte van het vorige advies.*

*Tijdens het **openbaar onderzoek** werden 19 bezwaarschriften ingediend waarvan 1 gezamenlijk. De bezwaren gaan onder meer over de waterproblematiek, weinig verschil met vorige aanvragen, vraag tot herbestemmen bouwgrond naar natuurgebied, veiligheid van combinatie speelplein en waterbekken, geen rekening gehouden met te verwachten projecten, periode om bezwaar in te dienen in de zomer, meer burgerparticipatie. De bezwaren werden deels gegrond verklaard.*

*...*

*De waterproblematiek is een belangrijk aspect in deze aanvraag. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar overweegt op dit vlak het volgende:*

*“De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m<sup>2</sup> en verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup>.*

*Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien waarbij het vuilwater in de Aquafin-inspectieput geloosd zal worden of in de bestaande straatriolering. Het hemelwater wordt deels geïnfiltreerd in de bermen die onverhard zijn of aangelegd met grasbetontegels en verder opgevangen in een waterbuffer met een capaciteit van 201 m<sup>3</sup> vanwaar vertraagde afvoer voorzien is naar de Krulbeek. Aangezien het terrein moeilijk infiltreerbaar is, moet er rekening mee gehouden worden dat alle hemelwater moet kunnen gebufferd worden.*

*Voor iedere woning in de verkaveling zal een hemelwaterput voorzien worden. Op basis van de hemelwaterverordening is een buffervoorziening van 39 m<sup>3</sup> noodzakelijk. De aanvraag voldoet bijgevolg ruimschoots aan de bepalingen van de verordening.*

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Een gedeelte van het terrein is gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Het betreft de ontsluitingsweg, de groenzone en een beperkt deel van de loten. Omwille van de gedeeltelijke ligging in mogelijks overstromingsgevoelig gebied worden zeer strenge eisen opgelegd in de RUP-voorschriften voor de waterhuishouding in het projectgebied.*

*De verkavelingsvergunning werd vorige keer geweigerd onder meer omdat er onvoldoende verharding ingerekend werd voor de dimensionering van de buffer. Zo werd er geen rekening gehouden met de maximale mogelijke bebouwing maar werd uitgegaan van een gemiddelde grootte per woningtype en werden de bijgebouwen niet voldoende in rekening gebracht. Ook bleek dat de verharde oppervlakte en dakoppervlakte van 1 van de loten niet meegerekend werd.*

*Bij de huidige aanvraag wordt per lot de totale bouwzone meegerekend of 175 m<sup>2</sup> als de bouwzone groter is. In de verkavelingsvoorschriften is de maximaal bebouwbare oppervlakte voor het hoofdvolume beperkt tot 175 m<sup>2</sup>. Bijgevolg wordt voor alle loten rekening gehouden met de maximaal bebouwbare oppervlakte van de bouwzone.*

*Daarnaast wordt per kavel 30 m<sup>2</sup> voor het bijgebouw en 21 m<sup>2</sup> voor de carport geteld.*

*Voor de oprit en de terrassen wordt samen 75 m<sup>2</sup> ingerekend wat overeenkomt met de maximaal mogelijke oppervlakte van de verhardingen. Ook worden alle loten meegerekend voor de berekening van de omvang van de buffer in tegenstelling tot vorige keer toen de loten aan de straat niet werden meegerekend.*

*Naast de private verhardingen moet ook de publieke verharding meegerekend worden.*

*Hierbij wordt alle verharding meegerekend, ook de waterdoorlatende. De rijweg, het voetpad van de Ch. Cappellestraat, de bermen, de parkeerplaatsen en de opritten naar de woningen worden mee in rekening gebracht. De totale verharding bedraagt 4856 m<sup>2</sup> (zie hydrologische studie) en rekening houdende met de minimale buffercapaciteit van 410 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte moet een buffer voorzien worden van minimum 199,1 m<sup>3</sup>. De voorziene buffer heeft een volume van 201 m<sup>3</sup> zodat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het RUP. De voorziene buffer heeft een volume dat meer dan 2 keer zo groot is als het volume dat in de vorige aanvraag werd voorzien (87 m<sup>3</sup>).*

*Nu de aanvraag voldoet aan de zeer strenge voorwaarden (voorschrift nr. 34) zoals geformuleerd in het RUP kan de aanvraag de watertoets doorstaan.*

*Rekening houdende met de voorgestelde maatregelen en de gunstige adviezen van de provinciale dienst waterlopen en de VMM zijn er geen schadelijke effecten te verwachten op het watersysteem.*

*In het beroepschrift wordt aangegeven dat nog niet alle verharde oppervlakten zijn ingerekend. Zo wordt in de berekening volgens het beroepschrift ook het wandelpad ingerekend. Dit zal echter aangelegd worden in gewapend gazon (gras met een onderfundering in steenslag) zodat dit waterdoorlatend is. Voor de bouwzones wordt alle bebouwbare oppervlakte in rekening genomen in plaats van het maximum van 175 m<sup>2</sup> voor enkele kavels (waar de bebouwbare oppervlakte nog iets hoger is) omdat dit maximum niet opgelegd wordt in het RUP. Het maximum wordt echter wel opgelegd in de verkavelingsvoorschriften die in dit geval strenger zijn dan het RUP. Hetzelfde geldt voor de maximale verharding die ook beperkt wordt in de verkavelingsvoorschriften. Er is dan ook in de hydrologische studie van de correcte oppervlaktes uitgegaan.*

*Volgens het beroepschrift worden riolen en inspectieputten meegerekend als buffercapaciteit. Dit is echter niet waar. Enkel wordt in de aanvraag vermeld dat er bovenop de waterbuffer van 201 m<sup>3</sup> nog een beperkte bijkomende buffering in de riolering mogelijk is (11 m<sup>3</sup>).*

*In het beroepschrift wordt gesteld dat voor overstromingsgevoelig gebied een ruimere buffer moet voorzien worden dan de normale 410 m<sup>3</sup>/ha. De normale buffering zoals voorzien in de gewestelijke hemelwaterverordening gaat echter uit van 250 m<sup>3</sup>/ha zodat voor deze zone wel degelijk een veel ruimere buffer van 410 m<sup>3</sup>/ha dan de normale buffer wordt voorzien.*

*In het beroepschrift wordt eveneens de vertraagde afvoer in vraag gesteld omdat er een knijpleiding is voorzien van 200 mm. Op het plan is echter een diameter van 110 mm voorzien. Het is niet duidelijk waarop deze bewering gestoeld is.*

*In het beroepschrift wordt verwezen naar de realisatie van het industrieterrein Menen-West waardoor een zeer grote hoeveelheid water terecht zal komen in de Krulbeek. Dit is echter een gegeven dat op vandaag nog niet vaststaat aangezien het plan voor de industriezone Menen-West dat deel uitmaakt van het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Menen vernietigd werd door de Raad van State. Bij deze aanvraag kan geen rekening gehouden worden met het hypothetisch feit dat er misschien in de toekomst een industrieterrein zal aangelegd worden.”*

*Tijdens de hoorzitting toont de raadsman van de beroepers door middel van foto's het waterziek karakter van de gronden aan. De vaststelling van het feit dat de ondergrond moeilijk infiltrerbaar is strijdt met de stelling dat gebruik zal worden gemaakt van waterdoorlatende verharding. Raadsman van de beroepers meent dat nog steeds niet alle verharding in rekening werd gebracht, het bouwen van woningen gaat daarenboven gepaard met de aanleg van residentiële verharding (oprit, terras,...) die niet werd meegeteld bij het bepalen van de noodzakelijke buffercapaciteit. De rijwoningen aan de Charles Cappellestraat worden evenmin meegerekend omdat zij zijn aangesloten op de riolering, nochtans betreft het ook hier bijkomende verharde oppervlakte. Tot slot wijst de raadsman er op dat het plan-Mer voor Menen-West zal worden hernomen, de ontwikkeling van Menen-West is dan ook niet louter hypothetisch en zal een impact hebben op de beek.*

*De raadsman van de aanvrager wijst er op dat de twee aandachtspunten geformuleerd in de vorige beslissing van de deputatie werden aangepakt. Alle publieke en private verharding werd meegenomen voor de berekening van de benodigde buffercapaciteit, dit zelfs ongeacht of deze al dan niet een waterdoorlatend karakter heeft. De ontwikkeling van Menen-West is nog geen vaststaand feit, het verdere planproces dient afgewacht.*

*De schepen sluit zich hierbij aan en sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. De weigeringsmotieven van de deputatie werden op correcte wijze vertaald in dit aangepast voorstel.*

*De deputatie stelt op basis van de hydrologische studie vast dat bij het bepalen van de buffercapaciteit rekening werd gehouden met de bebouwbare oppervlaktes van alle loten (oprit, bouwzone, carport, bijgebouw en terras) alsook met alle aan te leggen verhardingen, zowel privaat als publiek. In tegenstelling tot wat de raadsman van de beroeper beweert wordt ook het aandeel waterdoorlatende verharding meegerekend.*

*De voorziene buffercapaciteit doet overigens ook geen afbreuk aan het feit dat elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning zal moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening (zoals geëxpliciteerd in de verkavelingsvoorschriften), dit zelfs los van het feit dat hierop ook reeds werd geanticipeerd bij het bepalen van het bufferend vermogen.*

*Wat de verwijzing naar Menen-West betreft dient vastgesteld dat dit een hypothetische ontwikkeling betreft die geen toetsingsgrond kan vormen voor deze aanvraag.*

*Onder toevoeging van deze overwegingen treedt de deputatie het verslag van de*

*provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar inzake de watertoets volledig om de daarin vermelde redenen bij en maakt dit integraal tot de hare. De watertoets is positief.*

## **5C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt beoordeeld:*

*“De plaats van de aanvraag is gelegen aan de rand van Menen in het woongebied volgens het gewestplan. Recent werd een RUP opgemaakt dat aangeeft dat dit een projectzone is die kan ontwikkeld worden in functie van wonen. Eengezinswoningen met nevenfunctie handel en diensten is toegelaten volgens de verkavelingsvoorschriften.*

*Deze nevenfunctie is enkel toegelaten voor zover niet storend voor de woonomgeving.*

*Voorliggend ontwerp is dan ook functioneel inpasbaar in zijn omgeving.*

*Het RUP is voor de projectzone vrij vaag gehouden voor wat betreft de gabarieten en de plaatsing van de woningen. Enkel de maximale perceelsbezetting is vastgelegd. De rest moet bepaald worden in harmonie met de omgeving. In het algemene voorschrift nr. 6 van het RUP wordt bepaald dat de vergunningverlenende overheid steeds gemotiveerd bijkomende randvoorwaarden kan opleggen bij de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*Het ontwerp voorziet in het bouwen van woningen met een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen. Deze moeten ingeplant worden op minimaal 3 m van de zijdelingse kavelgrens voor woningen met 1 bouwlaag en op 4 m van de zijdelingse kavelgrens voor woningen met 2 bouwlagen en op 8 m van de achterkavelgrens.*

*In het vorige dossier was overal een afstand van minimum 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens voorzien. Omdat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 m echter te klein is wanneer er woningen van 2 bouwlagen gebouwd worden werd in vorige beslissing aangegeven dat minstens een afstand van 4 m gehouden moest worden. Dit werd aangepast in de verkavelingsvoorschriften.*

*In het beroepschrift wordt aangegeven dat deze 4 m niet blijkt uit de plannen. Er kan opgemerkt worden dat de afstand naar het parkgebied toe op de plannen wel vergroot werd tot 4 m en dat de verkavelingsvoorschriften eveneens bepalen dat bij volumes met 2 bouwlagen een afstand van 4 m moet gehouden worden. Aangezien het plan en de voorschriften samen moeten gelezen worden is er wel degelijk een afstand van 4 m tot de zijdelingse perceelsgrens voorzien voor woningen bestaande uit 2 bouwlagen.*

*In het beroepschrift wordt gesteld dat huizen van 12 m hoog niet passen in de omgeving en inkijk zullen veroorzaken en een verminderde bezonning.*

*De Ch. Cappellestraat wordt gekenmerkt door rijwoningen bestaande uit 1 of 2 bouwlagen. In het RUP worden maximaal 2 bouwlagen toegelaten voor de projectzone.*

*Ook in de zone voor residentieel wonen, waarin de rest van de bebouwing langs de Ch. Cappellestraat gelegen is en ook de achterliggende wijk, zijn 2 bouwlagen toegelaten onder de kroonlijst. Het bouwen van woningen met 2 bouwlagen in een omgeving waarvoor geopteerd werd (bij de opmaak van het RUP) om te evolueren naar een*

*bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen, is dan ook aanvaardbaar.*

*Qua bebouwingstype is er een differentiatie tussen de woningen aan de bestaande straat, die voorzien worden in halfopen en gesloten bebouwing en de woningen langs de nieuwe ontsluitingsweg, die voorzien worden in open bebouwing. Op die manier wordt een overgang gemaakt naar de achterliggende parkzone en naar de ten noordoosten gelegen bebouwing (Koekuitstraat) die ook gekenmerkt wordt door open bebouwing.*

*In het beroepschrift is sprake van inkijk en verminderde zonlichtinval door de hoge woningen. In een context van randstedelijke bebouwing is het onmogelijk om elke vorm van inkijk uit te sluiten. Toch mag de inkijk geen overmatige hinder opleveren. Gezien de bufferzone en de wegenis aan de noordelijke zijde van het terrein, is de afstand tot de woningen aan de andere zijde van de Krulbeek groot genoeg en is er weinig aanleiding tot overmatige hinder door inkijk. Ook zal er geen verminderde zonlichtinval zijn door de hoogte van de woningen omwille van de grote afstand.*

*De afstand van de bouwzone van lot 1 tot het links aanpalende perceel bedraagt meer dan 14 m. Bovendien bevindt zich op het links aanpalende perceel een carport ter hoogte van de perceelsgrens wat de kans op inkijk in de tuin verder beperkt.*

*Aan de zuidzijde van het terrein bevinden zich ook nog een paar oude woningen. Van een verminderde zonlichtinval is geen sprake gezien de nieuwe bebouwing ten noorden is gelegen van de bestaande woningen.*

*In het beroepschrift wordt aangegeven dat de mobiliteitsimpact te weinig is onderzocht.*

*Uit de verkavelingsvoorschriften blijkt dat op elke kavel een garage en een parkeerplaats moet voorzien worden. Bovendien zijn er nog 8 openbare parkeerplaatsen voorzien langs de ontsluitingsweg. Volgens de dienst mobiliteit en openbare werken van stad Menen is dit voldoende. Het bijkomend gebruik van de Ch. Cappellestraat voor het bereiken van de 14 loten in de verkaveling is niet van die aard dat de verkeersveiligheid in het gedrang komt. De verkeersimpact voor de Ch. Cappellestraat is zeer beperkt. In het beroepschrift wordt benadrukt dat de verkaveling ook kleinhandel en winkels toelaat. Er kan echter op gewezen worden dat de verkavelingsvoorschriften ook bepalen dat dit enkel kan in zoverre deze activiteiten niet storend zijn voor de woonomgeving.*

*Ook de maximaal toegelaten oppervlakte die de helft bedraagt van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte zorgt ervoor dat deze activiteiten ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie van het wonen en dat de verkeersimpact beheersbaar blijft.*

*In de verkaveling wordt aandacht besteed aan een groeninkleding. Zo is er een bufferzone langs de beek waar hoogstammige bomen zullen geplant worden, een zone met gazon die ook dienstig is als recreatiezone en waar een wandelpad voorzien is naar de achterliggende parkzone. De verkavelingsvoorschriften laten als afsluiting enkel levende hagen toe.*

*Naar het parkgebied toe wordt echter een keerwandconstructie voorzien ter hoogte van lot 13. Deze keerwandconstructie is nodig omwille van een geplande beperkte ophoging van het lot. Dergelijke constructie is niet esthetisch en vanuit het parkgebied zal er dan een verschil in niveau zichtbaar zijn ten opzichte van lot 13 en ten opzichte van lot 12 niet. Bovendien is het aangewezen dat een groene haag aangeplant wordt als overgang naar het parkgebied toe en dat deze op dezelfde hoogte aangeplant wordt als lot 12. De*

*keerwandconstructie moet geplaatst worden op minimum 1,5 m van de perceelsscheiding met de parkzone en het hoogteverschil tussen het nieuwe maaiveldniveau van lot 13 en het bestaande maaiveldniveau op de perceelsgrens met de parkzone moet via een egale helling overbrugd te worden.*

*De aanvraag is mits de aanpassing van de keerwand verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.”*

*Tijdens de hoorzitting volhardt de raadsman in de vaststelling dat de aanvraag inkijk zal genereren naar de woning van beroeper Gantois.*

*In antwoord op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt een beperkt aangepast plan neergelegd. Op het plan wordt de voorziene keerwandconstructie ter hoogte van lot 13 geschrapt. Het niveauverschil wordt opgevangen door middel van een talud over de breedte van de zijkavelgrens. De strook tussen het wandelpad en de aanpalende kavels wordt, in overleg met groendienst van de stad, afgewerkt met het grasmengsel type 8bis bestaande uit 100% kokosvezels en knoopkokosraster.*

*De deputatie stelt vast dat de planaanpassingen beantwoorden aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In toepassing van artikel 4.3.1, §1 VCRO kan een vergunning worden afgeleverd op grond van een beperkt aangepast plan, mits hiertoe aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Dit is in deze het geval nu de aanpassingen de goede ruimtelijke ordening ten goede komen en voortspruiten uit de opmerkingen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. De aard van de aanpassingen is beperkt en heeft geen impact voor de beroepers, in dit opzicht is er geen sprake van de schending van de rechten van derden. Tijdens de hoorzitting waarop de aanpassingen ook werden toegelicht werden door de beroepers overigens ook geen opmerkingen geformuleerd in die aard.*

*Ook wat de mogelijke aantasting van de privacy betreft sluit de deputatie zich volledig aan bij het verslag. In ondergeschikte orde dient ook gewezen op het feit dat ook bij de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning een afzonderlijke toetsing van het ontwerp aan de vereiste van de goede ruimtelijke ordening moeten worden doorgevoerd.*

*Onder toevoeging van deze overwegingen treedt de deputatie de toetsing van de aanvraag op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening bij en maakt deze tot de hare. Gelet op de beperkte planaanpassingen is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

## **5D CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot het verkavelen van 14 loten; dat het beroep ingesteld door dhr. Rik Vandamme onontvankelijk is vermits onvoldoende aannemelijk wordt gemaakt dat er in zijnen hoofde sprake zal zijn van persoonlijke hinder; dat de aanvraag moet worden getoetst aan het gemeentelijk Rup Keizer Karel; dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften inzake de onderhoudsstrook langs de beek en de overdukzone voor Aquafin; dat gelet op de gunstige adviezen die de provinciale dienst waterlopen en Aquafin op dit punt hebben geformuleerd kan een beperkte afwijking in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO worden toegestaan; dat de aangepaste plannen tegemoet komen aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar inzake de voorziene groenaanplantingen, het schrappen van de keerwand ter hoogte*



*van lot 13 en het aanduiden van de bescheiden last; dat de planaanpassingen in overeenstemming zijn met artikel 4.3.1, §1 VCRO; dat de aanvraag geen negatieve impact zal hebben op de waterhuishouding; dat de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat;  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

De verwerende partij, noch de tussenkomen de partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing.

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

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

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

### **A. Hoogdringendheid**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft in haar verzoekschrift de hoogdringendheid niet uitdrukkelijk. Zij stelt wel als volgt dat zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal lijden:

*“ ...*

*Verzoekster heeft onder het hoofdstuk belang en hoedanigheid reeds aangegeven dat zij in belangrijke mate thans wateroverlast, dan wel gevaar voor wateroverlast ondervindt, en vreest dat deze wateroverlast, door de verkaveling met 14 loten en de bijkomende verharding, nog erger zal worden.*

*Het is immers zo dat er een gracht in het midden van de weide zal gedempt worden, er zal een buffer aangelegd worden, doch er zullen nog zeker 5 loten niet aangesloten zijn op deze buffering en het hemelwater van deze woningen zal terecht komen in de zijbeek van de Grullbeek en vervolgens in de Grulbeek zelf, die reeds bij zware regelval, sterk verzadigd is en verhoogde waterstanden vertoont.*

*Onder de buffer wordt verstaan een kom in groene zone, waar het fiets/wandelpad en het recreatiegebied zich bevinden, die bij hevige regenbuiten gewoon zullen overstromen.*

*Nu reeds staat bij hevige regenbuien de naastliggende weide onder water. In het verleden zijn de woningen van verzoekers eveneens bijna in het water komen te staan.(zie stukken 15)*

*Bovendien dient er rekening mee te worden gehouden dat de terreinen van de*

*verkaveling zullen worden opgehoogd, waardoor het hemelwater nog meer zal afstromen naar het nabijliggende perceel van verzoekster.*

*Bovendien zal de woning van verzoekster ook hinder ondervinden door inkijk en beperkte zoninval. Immers op het naastliggend perceel kan een woning komen van 12 meter hoog. Zelfs op een afstand van 19 meter geeft dit de mogelijkheid tot inkijk in de tuin van eerste verzoekster, er is na onderzoek door middel van een simulatie gebleken dat er een beperking van zoninval zal zijn, die zelfs kan oplopen tot 5 u minder zoninval per dag. (zie stuk 33)*

*Daarnaast zullen er ook hoogstammige bomen op de zone naast de beek worden geplant, ook deze bomen zullen zorgen voor afname van zonlicht.*

*De verkavelingsvergunning legt reeds op gedetailleerde wijze de voorschriften voor de te bouwen woning op, aantal, inplanting, hoogte, afstand tot zijdelingse en achterste perceelsgrens.*

*Van zodra een verkavelingsvergunning, staat niets de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning in de weg en zal de bouw van de woningen een aanvang nemen.*

*Verzoekster ondervindt derhalve door de beslissing van de Deputatie om ernstige en onherstelbare wijze nadeel en hinder.*

*Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel staat derhalve vast.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

*...*

*Vooreerst stelt verwerende partij vast dat hiermee het oude criterium "moeilijk te herstellen ernstig nadeel" wordt ingeroepen, terwijl dit criterium sinds de invoering van het procedurebesluit op 1 januari 2015, niet meer van toepassing is. Zoals hoger aangehaald dient verzoekende partij een uiteenzetting te geven van de redenen die aantonen dat de schorsing **hoogdringend** is. Door enkel het "moeilijk te herstellen ernstig nadeel" aan te voeren, wordt hiermee niet de hoogdringendheid aangetoond.*

*Indien uw Raad in ondergeschikte orde toch van oordeel zou zijn dat het criterium "het moeilijk te herstellen ernstig nadeel" mag worden weerhouden, moet worden gewezen dat de opgeworpen nadelen niet op voldoende concrete wijze zijn aangetoond. Immers is het absoluut onduidelijk hoe de opgeworpen wateroverlast in relatie staat met de bestreden beslissing, temeer verzoekende partij zelf aanhaalt thans wateroverlast te ondervinden. Het causaal verband tussen de afgifte van de vergunning en het vermeende nadeel in hoofde van verzoekende partij is absoluut niet duidelijk. Hetzelfde geldt in verband met de vermeende hinder door inkijk en zonlichtinval.*

*Er is dan ook geen sprake van een hoogdringendheid*

*...*

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

*...*

*De verzoekende partij toont geenszins aan dat er hoogdringendheid – in de zin van artikel 40 van het decreet betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges – voor handen is die de schorsing van de bestreden*

*beslissing rechtvaardigen. Bovendien betreft het een verkavelingsvergunning en kan de bouw van het project pas worden aangevangen in geval van afgifte van een stedenbouwkundige vergunning.*

*Niettemin dient evenzeer te worden opgemerkt dat ook geenszins wordt aangetoond dat de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal lijden of dat er – afgeleid – de vereiste hoogdringendheid aanwezig is. De verzoekende partij toont niet in concreto aan welke ernstige hinder of nadelen zij zou lijden door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing.*

*Voor zover de verzoekende partij argumenteert dat zij op vandaag reeds wateroverlast ondervindt, dan wel in ernstige mate een gevaar voor wateroverlast ondervindt – quod non -, moet worden opgemerkt dat de eventuele nadelen die de verzoekende partij al ondervindt vóór de bestreden beslissing, dat deze geen MTHEN kunnen uitmaken (RvVb 16 april 2013, S/2013/78, p. 9). Er dient immers een causaal verband te zijn tussen het MTHEN en de bestreden beslissing. Meer zelfs, hoger werd aangetoond dat door de aanleg van het bufferbekken de eventuele wateroverlast zal verminderen in plaats van toenemen.*

*Voor zover de verzoekende partij beweert dat er afname van zonlicht en inkijk zal zijn in haar woning dient de raad ermee rekening te houden dat de woning van de verzoekende partij, zoals het door de bestreden beslissing vergunde project, gelegen is in verstedelijkt woongebied, en dat de bouwmogelijkheden grotendeels zijn vastgelegd in het gemeentelijke RUP. De verzoekende partij moet derhalve rekening houden met hinder die inherent is aan dergelijke zone. Voor zover verwezen wordt naar de inscenering van de zonlichtinval, moet worden vastgesteld dat deze inscenering volstrekt onduidelijk is. Bovendien kan het eventueel nadeel in geen geval als ernstig worden beschouwd.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet bepaalt dat het verzoekschrift de redenen vermeldt op basis waarvan een verzoekende partij de schorsing van de tenuitvoerlegging van een beslissing vraagt.

Artikel 56, §1, 2° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift, bij een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van een beslissing, een uiteenzetting bevat van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Artikel 57, 1° van hetzelfde besluit bepaalt dat de verzoekende partij bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die aantonen dat de schorsing van de tenuitvoerlegging hoogdringend is.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoekende partij, door uiteenzettingen in het verzoekschrift en eventueel door het bezorgen van documenten, de Raad moet overtuigen dat de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing omwille van hoogdringendheid moet worden geschorst.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert, onder meer, dat een verzoekende partij moet overtuigen dat er redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijnen voor de behandeling van een vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

2.

Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij alleen argumenteert over haar 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel', meer bepaald dat zij wateroverlast zal ondervinden door de bijkomende verhardingen, alsook visuele hinder, gevaar voor inkijk en verminderde zoninval.

De Raad kan alleen maar rekening houden met de uiteenzetting in het verzoekschrift van de verzoekende partij onder de hoofding 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel', voor zover daaruit de hoogdringendheid blijkt. Bij de beoordeling van de redenen van hoogdringendheid kan de Raad alleen rekening houden met hetgeen in het verzoekschrift en de bijgevoegde documenten vermeld is, en niet met latere bijsturingen of verklaringen ter zitting, die niet gebaseerd zijn op het inleidend verzoekschrift.

De verzoekende partij moet met concrete en aan de zaak eigen gegevens aantonen dat de zaak hoogdringend is door de nadelige gevolgen die gepaard gaan met de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning.

3.

De verzoekende partij vreest door de verleende vergunning onder andere (nog meer) wateroverlast.

Uit het administratief dossier en de bestreden beslissing blijkt dat de waterproblematiek een belangrijk aspect is met betrekking tot de aanvraag.

De bestaande wateroverlast blijkt uit de uiteenzetting en de foto's van de verzoekende partij.

De verzoekende partij wijst er op dat het vergund project leidt tot het dempen van een gracht en het ophogen van het terrein, terwijl het hemelwater van de (in de eerste fase van de verkaveling) vijf vooraan geplande woningen, naar een zijbeek van de Krulbeek zal vloeien en niet aangesloten is op de buffer.

De verzoekende partij maakt zo haar vrees voor verhoogde wateroverlast door de uitvoering van de bestreden verkavelingsvergunning aannemelijk.

Bovendien is de verkavelingsvergunning dermate gedetailleerd dat niets het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen in de weg staat.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

## **B. Ernstige middelen – tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept als volgt de schending in van de verordenende bepalingen van het RUP Keizer Karel, meer bepaald art. 9 en art. 34 van de algemene verordenende bepalingen, schending van art. 2 en 3 van de Motiveringsplicht vervat in de Wet van 29 juli 1991, schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het redelijkheidsbeginsel:

“ ...

*Artikel 9 van de algemene verordenende voorschriften van het RUP Keizer Karel dat het*

*algemeen principe is dat hemelwater op volgende wijze (in volgorde van prioriteit) wordt aangewend:*

*1.opvang voor hergebruik*

*2.infiltratie op eigen terrein*

*3.buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoering voor hemelwater*

*4.lozing in de regenwaterafvoerleiding in de straat.*

*Grachten en waterlopen worden ingericht en beheerd met het oog op zowel de vlotte afvoer van het regenwater als een goede ecologische kwaliteit.*

*Art. 34 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Keizer Karel voorzien het volgende voor zone I:*

*“\*er dient een open buffer opwaarts het afvoerstelsel van de Krulbeek te worden voorzien van min 410 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte en een maximaal lozingsdebiet naar de Krulbeek van 5 l/sec/ha. De opvangcapaciteit van de RWA-collectoren mag hierbij niet in rekening worden gebracht.*

*\*deze buffer kan eventueel ondergebracht worden in een andere zone.”*

*Bij de toelichting en de interpretatie staat het volgende bij het voorschrift hierboven vermeld:*

*“Met deze buffer opwaarts het afvoerstelsel van de Krulbeek, wordt volgende bedoeld:*

*-het water dient gebufferd te worden op eigen terreinen vooraleer het naar de Krulbeek wordt gestuurd.*

*Met opwaartse buffering wordt bedoeld dat het water moet gebufferd worden vooraleer het uitmondt in de beek.*

*De belangrijke voorwaarde hierbij is dat de ruimte die het water nu nodig heeft bij hevige neerslag, die ingenomen wordt door de verkaveling gecompenseerd wordt.”*

*Deze voorschriften worden door het vergund project niet nageleefd.*

*Het hemelwater voor de loten 1,2,3,4 en 5 samen, met de waterdrain van lot 5, wordt niet gebufferd op het eigen terrein, gaat ook niet naar de buffer, maar komt terecht in een zijbeek van de Krulbeek en komt derhalve op die manier in de Krulbeek terecht. Het rechtstreeks afvoeren naar een zijbeek, langs de straat, die dan terecht komt in de Krulbeek, kan niet beschouwd worden als een voorafgaandelijke buffering op eigen terrein.*

*De loten 1 t/m 5 zitten in de zone I.*

*Als het water van de eerste 5 loten niet terecht komt in de buffer, ook al stelt de Deputatie dat de buffer groot genoeg bemeten is, dan gaat dit tevens in tegen art. 8 van de verordenende voorschriften van het RUP, dat stelt dat eerst dient te worden gebufferd en pas dan er sprake kan zijn van lozing in de regenwaterafvoerleiding in de straat.*

*De aangelegde buffer wordt derhalve omzeild.*

*Bovendien wordt een gracht in het midden van het terrein gedempt. Er wordt gesteld dat deze gracht geen waterafvoerende functie zou hebben en dat het enkel om een "depressie" in het landschap zou gaan.*

*Dit gaat in tegen de bepaling artikel 9 van de verordenende voorschriften van het RUP dat stelt dat "grachten en waterlopen worden ingericht en beheerd met het oog op zowel de vlotte afvoer van het regenwater als een goede ecologische kwaliteit."*

*Dat er een beek zal worden gedempt blijkt ook uit de beschrijving van de aanvraag;*

*"Een beek die over het terrein loopt zal worden gedempt."*

*Het is een feit dit is reeds gebleken uit het advies van de VMM dat de gronden moeilijk dan wel als niet infiltreerbaar zijn.*

*Verzoekers/verzoekster hebben/heeft ook op de hoorzitting bij de Provincie opgemerkt dat de woningen van de 5 loten langs de Ch Cappellestraat niet werden meegerekend omdat zij zijn aangesloten op de riolering, nochtans betreft het hier een bijkomende verharde oppervlakte.*

*Het regenwater van de 5 loten, zal derhalve terecht komen, dan wel in de riolering van de straat, dan wel in de zijbeek, die in verbinding staat met de Grulbeek, zonder enige voorafgaandelijke buffering.*

*Bij zware regenval wordt de Grulbeek reeds zwaar belast, zijn de waterstanden hoog en er zal derhalve een potentieel gevaar ontstaan van verzadiging van de Grulbeek, met overstroming tot gevolg, dewelke niet zozeer een hinder zal zijn voor de woningen van de nieuwe verkaveling, maar wel voor de omliggende woningen, waaronder de woning van verzoekster.*

*Dit is trouwens ook de reden waarom in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP duidelijk werd gesteld, dat het water op de eigen terreinen eerst diende te worden gebufferd en pas dan opwaarts naar de Grulbeek dient te worden afgevoerd. (zie stuk 27) Hierbij werd rekening gehouden met het niet-infiltreerbaar karakter van het gebied. Er kan derhalve niet gekozen worden voor infiltratie, maar er dient gebufferd te worden;*

*Verzoekster verwijst hierbij naar het advies ivm de watertoets, advies van Dienst waterlopen dd. 15.09.2014.. (zie stuk 5)*

*"Aangezien het project gelegen is in een gebied met een moeilijk infiltreerbare bodem, wordt op basis van art. 13 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013, B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, een buffervolume opgelegd met vertraagde afvoer."*

*Ook de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar stelde dit zelf in zijn advies:*

*"Aangezien het terrein moeilijk infiltreerbaar is, moet er rekening mee gehouden worden dat alle hemelwater moet kunnen gebufferd worden."*

*En verder:*

*"Omwille van de gedeeltelijke ligging in mogelijks overstromingsgevoelig gebied worden zeer strenge eisen opgelegd in de RUP voorschriften voor de waterhuishouding in het projectgebied."*

*De Deputatie antwoordt niet in het minst op de bemerking tijdens de hoorzitting dat zeker 5 loten niet bufferen op eigen terrein, zoals de voorschriften van het RUP voorzien en dat de voorkeur eigenlijk gegeven wordt aan infiltratie en afwatering naar riolering, in plaats van buffering.*

*Dit is een schending van de motiveringsplicht.*

*Het is ook totaal onredelijk, goed op de hoogte zijnde van de preciaire watersituatie binnen het gebied en de terreinen, om voor 5 loten, toch te voorzien in afwatering naar de riolering en naar de zijbeek, in plaats van voorafgaandelijk op eigen terreinen te bufferen.*

*Het middel komt derhalve gegrond voor.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

*...*

*Gelet op het korte tijdsbestek, worden de middelen in huidige nota niet besproken. Dit houdt geenszins een erkenning in van de gegrondheid van de middelen.*

*...*

3.

De tussenkomende partij stelt:

*...*

*De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 8 en artikel 34 van het RUP Keizer Karel. De betreffende bepalingen luiden als volgt: (...)*

#### *"Algemene voorschriften*

#### **Artikel 9. Waterhuishouding en integraal waterbeheer**

*In alle bestemmingzones zijn werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig zijn voor het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer.*

*Het algemene uitgangsprincipe is dat hemelwater op volgende wijze (in volgende van prioriteit) wordt aangewend:*

- 1. opvang voor hergebruik*
- 2. infiltratie op eigen terrein*
- 3. buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater*
- 4. lozing in de regenwaterafvoerleiding in de straat.*

*Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater en afgevoerd naar de openbare riolering.*

*Grachten en waterlopen worden ingericht en beheerd met het oog op zowel de vlotte afvoer van het regenwater als een goede ecologische kwaliteit. Oeververstevingen met harde materialen blijven echter steeds mogelijk in functie van o.a. de stabiliteit van de*

oevers, de beschikbare ruimte, de aard van de grond, de naastliggende gebouwen en/of wegenis,....

#### Specifieke voorschriften voor Projectzone I

##### Artikel 34.

Voor zone I geldt volgende:

- **Er dient een open buffer opwaarts het afvoerstelsel van de Krulbeek te worden voorzien van min. 410m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte en een maximaal lozingsdebiet naar de Krulbeek van 5l/sec/ha. De opvangcapaciteit van de RWA-collectoren mag hierbij niet in rekening worden gebracht.**
- Deze buffer kan eventueel ondergebracht worden in een andere zone.

Interpretatie en toelichting bij artikel 34:

Onder verharde oppervlakte worden o.a. verstaan: daken, wegenis, parking, ...

Met deze buffer opwaarts het afvoerstelsel van de Krulbeek wordt volgende bedoeld:

- Het water dient gebufferd te worden op de eigen terreinen vooraleer het naar de Krulbeek wordt gestuurd;
- Met opwaartse buffering wordt bedoeld dat het water moet gebufferd worden vooraleer het uitmondt in de beek;

**Dé belangrijkste voorwaarde hierbij is dat de ruimte die het water nu nodig heeft bij hevige neerslag, die ingenomen wordt door de verkaveling, gecompenseerd moet worden."**

**14.** In tegenstelling tot wat door de verzoekende partij wordt beweerd is de aanvraag in overeenstemming met deze voorschriften.

Overeenkomstig de voorschriften dient een open buffer opwaarts het afvoerstelsel van de Krulbeek te worden voorzien van min. 410m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte en een maximaal lozingsdebiet naar de Krulbeek van 5l/sec/ha. De opvangcapaciteit van de RWA-collectoren mag hierbij niet in rekening worden gebracht.

In de verkaveling wordt opwaarts het afvoerstelsel van de Krulbeek voorzien in open buffer van 201 m<sup>3</sup>. De maximaal verharde oppervlakte van alle loten van de verkaveling werd hiervoor in rekening gebracht.

Voor de berekening van deze maximaal verharde oppervlakte wordt in de hydraulische studie (p. 18) van Geomex bvba de **maximaal verharde oppervlakte per lot**, evenals de openbare verharding zorgvuldig in kaart gebracht.

Uit de berekening volgt dat de verkaveling voorziet in een totale maximaal verharde oppervlakte van 4.856 m<sup>2</sup>. Er dient een buffer te worden voorzien 199,10 m<sup>3</sup> (410 m<sup>3</sup>/ha).

**De aanvraag voorziet in een buffer van 201 m<sup>3</sup> en voldoet hier dus ruimschoots aan.**



*Bovendien is de verharding die voor de berekening van de buffer in rekening wordt gebracht deels waterdoorlatend. Bij de berekening van de buffering werd geen rekening gehouden met dit waterdoorlatend karakter. Elke verharding wordt beschouwd als ondoorlatend, waardoor nogmaals in een extra buffering werd voorzien dan strikt noodzakelijk.*

*De riolen en inspectieputten worden in geen geval in rekening gebracht als buffercapaciteit. In de hydraulische studie wordt er enkel melding van gemaakt dat er in surplus ook nog een aantal m<sup>3</sup> waterberging is in de riolering.*

*Zoals hierboven reeds werd opgemerkt werd de maximaal verharde oppervlakte van alle loten van de verkaveling in rekening gebracht voor de berekening van de capaciteit van de open buffer. **Ook de 5 loten langs de Ch. Cappellestraat werden meegerekend in de buffer. Die 5 loten zitten dus mee in de buffercapaciteit.***

*Er moet dan ook worden besloten dat is voldaan aan het specifieke voorschrift inzake de waterhuishouding en dat de voornaamste doelstelling is vervuld m.n. **de ruimte die het water nu nodig heeft bij hevige neerslag, die ingenomen wordt door de verkaveling, wordt gecompenseerd.***

*15. Verder moet worden vastgesteld dat de prioriteitenorde opgesomd in artikel 9 zo goed als mogelijk wordt gevolgd.*

*Vooreerst op elk lot in een hemelwaterputten voorzien.*

*Verder wordt maximaal ingezet op infiltratie: alle water dat kan infiltreren, infiltreert. Uit onderzoek is gebleken dat de ondergrond slechts matig infiltreerbaar is. Bij de berekening van de buffer werd dan ook alle verharding in rekening gebracht en werd met de infiltratie geen rekening gehouden. Desgewenst wordt de infiltratie wel zoveel mogelijk benaarstigd. Zo werd het wegprofiel aangepast waardoor het water dat op de wegenis valt, eerst passeert langs de waterdoorlatende zijbermen zodat het de kans krijgt om te infiltreren. Pas daarna komt het water terecht in de weggoten die dan aangesloten zijn op de riolering.*

*Er wordt voorzien in een buffering op eigen terrein. In de verkaveling wordt opwaarts het afvoerstelsel van de Krulbeek voorzien in open buffer van 201 m<sup>3</sup>. De maximaal verharde oppervlakte werd hiervoor in rekening gebracht.*

*16. Voor zover door de verzoekende partij wordt gesteld dat het regenwater van de 5 loten langs Ch. Cappellestraat terechtkomt in een zijbeek van de Krulbeek en aldaar naar de Krulbeek wordt gebracht, moet worden vastgesteld dat dit geen afbreuk doet aan de voorschriften en doelstelling van het RUP.*

*Artikel 34 stelt dat in een open buffer opwaarts het afvoerstelsel van de Krulbeek te worden voorzien van min. 410m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte en een maximaal lozingsdebiet naar de Krulbeek van 5l/sec/ha. Uit de toelichting blijkt dat de voornaamste*

doelstelling hierbij is de ruimte die het water nu nodig heeft bij hevige neerslag, die ingenomen wordt door de verkaveling, gecompenseerd moet worden. Voorliggende aanvraag beantwoordt hier aan. Alle verhardingen werden gecompenseerd in de buffer.

Bovendien wordt in de **bestaande situatie geen enkele buffering** voorzien. In de nieuwe situatie wordt het water van bijna alle loten naar buffer gebracht. De toevoer van het water naar de Ch. Cappellestraat zal uitermate beperkt en een **aanzienlijke verbetering** zijn ten opzichte van de bestaande situatie. Immers, op vandaag stroomt alle overtollige water op de gronden van de aanvraag rechtstreeks in de Krulbeek en in de zijbeek van de Krulbeek.

- Na de verkaveling wordt alle water van de ganse verkaveling eerst gebufferd in het waterbekken. De buffercapaciteit is berekend op alle verhardingen, ook de waterdoorlatende verhardingen.
- Wat de vijf loten vooraan betreft wordt herhaald dat de verhardingen worden meegerekend voor de capaciteit van het bufferbekken, en dat voor die loten hemelwaterputten zijn voorzien en maximaal infiltratie.

Er zal dus maar kleine fractie van het water van de verkaveling in de Krulbeek terecht komen, namelijk het overschot aan water van de vijf loten vooraan, nadat de hemelwaterputten verzadigd zijn en nadat de bodem verzadigd is voor infiltratie. Bovendien komt het water niet rechtstreeks in de Krulbeek terecht, maar slechts onrechtstreeks via de zijbeek aan de Chapellestraat.

Zowel de VMM als de Provinciale Dienst Waterlopen verleenden gunstige adviezen. Dit zijn de gespecialiseerde waterinstanties, die waken over de waterhuishouding.

Het advies van de PSA was bijgevolg gunstig met betrekking tot het wateraspect.

De verwerende partij maakt het advies van de PSA tot de hare en motiveert haar beslissing dan ook terecht als volgt:

“De deputatie stelt op basis van de hydrologische studie vast dat bij het bepalen van de buffercapaciteit rekening werd gehouden met de bebouwbare oppervlaktes van alle loten (oprit, bouwzone, carport, bijgebouw en terras) alsook met alle aan te leggen verhardingen, zowel privaat als publiek. In tegenstelling tot wat de raadsman van de beroeper beweert wordt ook het aandeel waterdoorlatende verharding meegerekend.

De voorziene buffercapaciteit doet overigens ook geen afbreuk aan het feit dat elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning zal moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening (zoals geëxpliciteerd in de verkavelingsvoorschriften), dit zelfs los van het feit dat hierop ook reeds werd geanticipeerd bij het bepalend bufferend vermogen.

Wat de verwijzing naar Menen-West betreft, dient vastgesteld dat dit een hypothetische ontwikkeling betreft die geen toetsingsgrond kan vormen voor deze aanvraag.

Onder toevoeging van deze overwegingen treedt de deputatie het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar inzake de watertoets volledig om de daarin vermelde redenen bij en maakt dit integraal tot de hare. De watertoets is positief.”

Bijgevolg wordt de bestreden beslissing op dit punt afdoende gemotiveerd.

Het middel is niet ernstig en kennelijk ongegrond.

...

### *Beoordeling door de Raad*

Uit de niet-betwiste gegevens van het dossier blijkt dat een deel van het projectgebied gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorschriften van het RUP Keizer Karel bepalen in artikel 9 dat het algemene uitgangsprincipe is dat hemelwater als volgt (in volgorde van prioriteit) wordt aangewend:

*“1. opvang voor hergebruik*

*2. infiltratie op eigen terrein*

*3. buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater*

*4. lozing in de regenwaterafvoerleiding in de straat.*

*...*

*Grachten en waterlopen worden ingericht en beheerd met het oog op zowel de vlotte afvoer van het regenwater als een goede ecologische kwaliteit. (...)”*

Specifiek voor projectzone I bepaalt artikel 34 “dat het water dient gebufferd te worden op de eigen terreinen vooraleer het naar de Krulbeek wordt gestuurd”.

De verzoekende partij werpt op dat het hemelwater van de loten 1 tot en met 5, in strijd met voormelde artikelen 9 en 34, niet gebufferd wordt, maar rechtstreeks naar een zijbeek van de Krulbeek wordt geleid, en dat, in strijd met voormeld artikel 9, een gracht gedempt wordt.

De bestreden beslissing bevat de volgende motivering:

*“ ...*

*Het hemelwater wordt deels geïnfiltreerd in de bermen die onverhard zijn of aangelegd met grasbetontegels en verder opgevangen in een waterbuffer met een capaciteit van 201 m<sup>3</sup> vanwaar vertraagde afvoer voorzien is naar de Krulbeek. Aangezien het terrein moeilijk infiltrerbaar is, moet er rekening mee gehouden worden dat alle hemelwater moet kunnen gebufferd worden.*

*...”*

Vervolgens spitst de verwerende partij zich alleen toe op de omvang van de buffer.

Uit de hydrologische studie blijkt dat voormelde motivering van de bestreden beslissing alleen geldt voor de loten 6 tot en met 14.

Uit de bestreden beslissing blijkt, met betrekking tot de waterhuishouding, echter geen enkel onderscheid tussen de loten 1 tot en met 5 enerzijds en de loten 6 tot en met 14 anderzijds, terwijl de beoordeling van de waterproblematiek nochtans zeer belangrijk is bij deze aanvraag.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij in het kader van de watertoets in gebreke blijft rekening te houden met de rechtstreekse lozing van het hemelwater van de loten 1 tot en met 5 in de riolering: de verwerende partij houdt wel rekening met dit hemelwater voor de berekening van de buffer, maar beoordeelt helemaal niet de gevolgen van het lozen van dit hemelwater in de riolering.

Bovendien beantwoordt de verwerende partij in de bestreden beslissing nergens het, reeds tijdens het georganiseerd administratief beroep geuit, bezwaar van de verzoekende partij met betrekking tot de demping van een gracht.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen besliste nochtans dat het nodig is hiervoor een compensatie te voorzien.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt omdat de verwerende partij niet, laat staan afdoende en pertinent, aantoonde dat de aanvraag in overeenstemming is met de voormelde artikelen van het RUP.

Het tweede middel lijkt, op het eerste gezicht en in de aangegeven mate, mede omwille van de vaststellingen in onderdeel V.A van dit arrest, voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv IMMOBILIENMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS is ontvankelijk voor de behandeling van de vordering tot schorsing.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad West-Vlaanderen van 12 maart 2015 waarbij aan de tussenkomende partij, volgens beperkt aangepaste plannen en onder voorwaarden, een vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel grond in 14 loten.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 29 september 2015, 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