

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0035 van 31 maart 2015
in de zaak 1415/0063/SA/0073

In zake:

1. de heer **Patrick BOSTOEN**
2. de heer **Jacques SIMONET**

die beiden woonplaats kiezen te 3090 Overijse, H. Consciencelaan 50

verzoekende partijen

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bart BRONDERS
kantoor houdende te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de **POLITIEZONE WESTKUST**, vertegenwoordigd door het politiecollege

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKÉ
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 16 oktober 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling West-Vlaanderen, van 22 augustus 2014, waarbij aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een politiehuis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8670 Koksijde, Ter Duinenlaan zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 759D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomen partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 27 januari 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De heer Patrick BOSTOEN in persoon, advocaat Liesbeth TOMMELEIN die loco advocaat Bart BRONDERS verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Karolien BEKÉ die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De tweede verzoekende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van een van de verzoekende partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De POLITIEZONE WESTKUST verzoekt met een aangetekende brief van 12 december 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 december 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 9 december 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een politiehuis”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’ gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gedeeltelijk gelegen binnen de grenzen van het op 6 september 1994 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Maartenoom’, meer bepaald in een zone voor openbare weg. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 mei 2014 tot en met 3 juni 2014, wordt één collectief bezwaarschrift ingediend door, onder meer, de verzoekende partijen.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed brengt op 6 januari 2014 een gunstig advies uit, onverminderd vondstmeldingsplicht.

De Vlaamse Milieumaatschappij verleent op 15 januari 2014 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot het aspect grondwater indien rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- *Gezien de ligging in duingebied dient gekozen te worden voor infiltratie en niet voor buffering met vertraagde afvoer*
- *Hemelwater van inritten moet aangesloten worden op RWA-afvoer*

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- *Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelinglijst van Vlare I (art. 5.53.6.1.1 van Vlare II);*
- *De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 §5 van Vlare II;*
- *De ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.*

...”

Het Agentschap Natuur en Bos verleent op 20 januari 2014 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Biologische waarderingskaart

Het perceel is gedeeltelijk biologisch waardevol, gedeeltelijk een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen en gedeeltelijk biologisch zeer waardevol (biologische waarderingskaart versie 2.1.).

...

Bespreking stedenbouwkundige vergunning

De aanvraag betreft het bouwen van een politiehuis waarbij op een deel van het terrein een vegetatie voorkomt die onder toepassing valt van het bosdecreet. Deze vegetatie wordt ontbost in kader van een andere stedenbouwkundige aanvraag met kenmerk 38014/17281/B/2013/15982 voor Redevco Retail Belgium. Het Agentschap voor Natuur en Bos kan de aanvraag gunstig adviseren op voorwaarde dat de ontbossing met compensatie wordt vergund in kader van de vergunningsaanvraag 38014/17281/B/2013/15982. Voor het bouwen van het politiehuis wordt maar een deel van het terrein ingenomen. Om verruiging van het overige deel van het terrein te voorkomen en een voorlopige zinvolle invulling te geven stelt het Agentschap voor Natuur en Bos voor om dit terrein als tijdelijke groenzone in te richten. Voorbeelden hiervan zijn Secret gardens in Kortrijk of inzaaien met bloemenmengsels voor vogels, vlinders, bijen,... waarbij enkele graspaden worden gemaaid om de toegankelijkheid te voorzien.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:

De ontbossing wordt vergund in kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag 38014/17281/B/2013/15982.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent op 16 juni 2014 het volgende gunstig advies:

“ ...

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het BPA voor wat betreft:

	BPA	Ontwerp
Bestemming	Wegenis	gemeenschapsvoorzieningen

Beoordeling van de afwijkingen

Voor het gedeelte binnen het BPA Maartenoom is er een afwijking op bestemming aangezien een deel van het gebouw wordt voorzien binnen zone voor openbare wegenis. Evenwel is deze zonering ondertussen achterhaald aangezien met de herinrichting van de Ter Duinenlaan de uitstulping van openbaar domein niet meer is meegenomen. Op het terrein is deze zone dan ook niet meer leesbaar als horende bij de openbare wegenis, en ook functioneel is het ervan losgesneden. Op zich heeft deze bestemmingsafwijking ten aanzien van het BPA Maartenoom dan ook ruimtelijk geen enkele negatieve impact, integendeel biedt het de mogelijkheid om het project meer naar de Markt toe te oriënteren waardoor de afbakening ervan samen met bv het sociaal huis sterker wordt. De afwijking op zich heeft dan ook slechts een beperkte ruimtelijke impact. En kan aanvaard worden.

...

Beoordeling van de bezwaarschriften

Hoewel het College van burgemeester en schepenen hier niet de vergunningverlenende overheid is, kan zij over de ingediende bezwaren wel een advies verlenen. De uiteindelijke beoordeling komt de vergunningverlenende overheid toe.

1. Gebrekkige screeningsnota:

Bespreking: de screeningsnota is opgemaakte op het geijkte modelformulier, voorzien van de nodige aanvullende stukken (vb projectstudie als bijlage 3 bij de beschrijvende nota). Wanneer de aangehaalde aspecten uit het bezwaarschrift nader worden bekeken kan het volgende worden geantwoord:

- Luchtemmissie: de enige lozingspunten zijn de schouwpijpen op het dak, van de verwarming en de warmwaterproductie, en de schouwpijp van de noodstroomgenerator. De schouwpijpen bevinden zich op het dak van de 2e verdieping en bezorgen dus relatief weinig overlast aan gebruikers en gebouwen in de omgeving. Lozingen in de lucht zullen dus beperkt zijn.
- Geluidshinder: Met uitzondering van het geluid afkomstig van de koelmachine (omkast en in een gesloten lokaal op niveau -1 wat de geluidsproductie sterk beperkt) zijn er géén gebouwgeïmplementeerd geluid- en trillingsoverdrachten naar de omgeving. De drycoolers van de koelgroep staan opgesteld in de garage voor de dienstwagens. Daarnaast is er de exploitatie-gebonden geluidsproductie, m.n. sirenes van de dienstvoertuigen. Het gebruik ervan wordt afgestemd op het uur van de dag (standaard procedure).
- Afvalwaterlozingen: Het debiet van de afvalwaterlozingen wordt in functie van de sanitaire voorzieningen en de totale dakoppervlakte begroot, rekening houdende met een regenwatertank van 60.000 l en een groendak voor het dak op niv. +2. De grootte van de regenwatertank is bepaald in functie van de dakoppervlakte en het gebruiksdebiet voor toilet- en urinoirspoelingen (regenwaterrecuperatie tot

85% van dat verbruik dekkend). Het saldo kan gebruikt worden voor het sproeien van de groenaanleg. Het maximale jaarlijkse lozingsdebiet bedraagt 1.524,7 m³/jaar regenwater en 1.765,1 m³/jaar huishoudelijk afvalwater.

- Er zijn geen emissies naar bodem en grondwater
- Stralingen: enkel de binnenverlichting en beperkte buitenverlichting rondom het politiehuis.
- Watersysteem: het regenwater op dak van niveau +2 wordt gebufferd met een groendak. Het regenwater op het dak van niveau +3 wordt integraal opgevangen in een hemelwaterput en wordt herbruikt (sanitair, sproeiwater). Het hemelwater van de buitenaanleg wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd via grasdallen en groenzones. Daarnaast wordt een bufferbekken voorzien met vertraagde afvoer naar het RWA-stelsel, en dit met KWS-filter en zandvang. Tegen verontreiniging wordt een volledig gescheiden stelsel gebruikt zowel binnen als buiten het gebouw met gescheiden aansluiting op de openbare riolering en met KWS afscheiders en zandvang. Verder kan met betrekking tot de uitvoeringsfase in het kader van de watertoets als voorwaarde opgelegd dat er ingeval er bemaling nodig is moet gewerkt worden met retourbemaling (waarvoor indien nodig eerst eventuele andere vergunningen moeten verkregen worden). De watertoets wordt evenwel uitgevoerd door de vergunningverlenende overheid.
- Mobiliteit: de site is vlot bereikbaar enerzijds en laat snelle interventies toe anderzijds. Het is goed ontsloten met het openbaar vervoer. Wat betreft parkeermogelijkheden worden er zowel voor bezoekers als voor personeel een aantal plaatsen voorzien. Daarnaast zijn er in de onmiddellijke omgeving voldoende plaatsen aanwezig. De bestaande parkings zijn onderbezet, zelfs in de zomer, waarbij de parkeermogelijkheden langs de verschillende zijstraten niet in aanmerking zijn genomen.
Om de verkeersafwikkeling veilig te laten verlopen worden de verkeersstromen gescheiden gehouden: bezoekers versus personeel.

Algemeen moet gesteld dat de omgeving geen puur groene residentiële omgeving is, wat ook definiërend is voor de hinderaspecten. Enige hinder naar geluid, zicht, ... is eigen aan een bebouwde omgeving.

Resultaat: het bezwaar wordt verworpen

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Overwegende dat de aanvraag kadert in het bouwen van een politiekantoor langs de Ter Duinenlaan ter hoogte van het Marktplaats; dat naar locatie toe is gekozen voor een centrale omgeving rekening houdend met het werkgebied De Panne - Koksijde - Nieuwpoort; dat tegelijk rekening is gehouden met een vlotte ontsluiting ten aanzien van het volledige werkgebied door o.a. de onmiddellijke aansluiting op een bovenlokale weg; Overwegende dat ook naar parkeerbehoefte de aanvraag kan aanvaard worden, rekening houdend met de berekening die is vervat in de projectnota voor de projectvergadering;

Overwegende dat ruimtelijk gezien de schaal van het ontwerp aansluit bij de bestaande bebouwing rondom het Marktplaats en op zich eigenlijk een afwerking van het plein creëert in noordelijke zijde waarbij tegelijk toch een vrij bescheiden bouwhoogte wordt gehanteerd in overeenstemming met de pleinvallen aan oostelijke en westelijke zijde van de markt;

Overwegende dat het bovengronds volume van het politiekantoor bestaat uit een gabariet van 3 ruime bouwlagen (blijft onder de 12m), afgewerkt met plat dak, dat rekening houdend met de pleinvallfunctie enerzijds, en de achterliggende kleinschalige bebouwing anderzijds dit zeker aanvaardbaar is; dat de bouwhoogte vergelijkbaar is met de gebouwen in de omgeving (Serviceflats Maartenoom en RVT Dunecluse ten oosten van de Markt, filmtheater ten westen van de Markt);

Overwegende dat het ontwerp het plein dus als het ware mee structureert;
Overwegende dat de keuze voor een vrij compact gebouw ervoor zorgt dat er zuinig met de ruimte wordt omgegaan en dat er tegelijk doorzichten blijven in noord-zuidrichting zodat de achterliggende wijk ook nog in relatie blijft met het Marktpllein; dat ook ten aanzien van deze achterliggende wijk de schaal van het project aanvaardbaar is, enerzijds daar de verhouding niet zwaarder is dan hetgeen verderop bestaat tussen de bebouwing langs de Ter Duinenlaan (meergezinswoningen met 3+2 bouwlagen), en anderzijds omwille van het feit dat het politiekantoor van deze wijk wordt gescheiden door een gemeenteweg, wat de afstand tussen de bebouwing vergroot;

Overwegende dat algemeen gesproken met dit plan uitvoering wordt gegeven aan het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan, uitgetekend door toenmalig burgemeester Van Buggenhout voor deze zone, namelijk een sterk bebouwde ontwikkeling bij het Marktpllein en omgeving. Het zou een nieuwe centrale plaats worden binnen Koksijdebad met een brede weg er naartoe (Ter Duinenlaan). Deze visie werd vertaald in het BPA die hij destijds opstelde. Deze bebouwing rond het Marktpllein kwam er echter niet maar de omgeving ontwikkelde er zich wel. Tijdens de procedure voor de opmaak van BPA Maartenoom in 1994 was er sprake dat het perceel ten noorden van de markt in duinendecreet zou komen te liggen, waardoor dit perceel werd uitgesloten voor goedkeuring in dit BPA Maartenoom. In de finale versie van het duinendecreet werd deze zienswijze echter niet weerhouden en bleef dit noordelijk perceel bouwgrond. De ganse omgeving bleef dus lange tijd ongedefinieerd en hieraan wil het huidige bestuur iets doen. Binnen Koksijde is er nog slechts weinig beschikbare bouwgrond aanwezig (bouwgrond die trouwens zeer duur is). Omwille van de reeds aanwezige publieke functies in de omgeving heeft het gemeentebestuur, en bij uitbreiding de politiezone, deze site dan ook onmiddellijk aangeduid als de nieuwe locatie voor een nieuw politiekantoor. Mede omwille van de specifieke karakteristieken van deze omgeving, werd besloten voor de invulling ervan een beroep te doen op de deskundigheid van de Vlaams Bouwmeester en zijn team, via procedure van de Open Oproep;

Overwegende dat het ontwerp dus al een resultante is van een wedstrijd waarbij de kwaliteit en ruimtelijke inpassing door experts al is beoordeeld en goedgekeurd,

Overwegende de projectvergadering van 18/06/2013 omwille van afwijking van de voorschriften van het BPA Maartenoom omwille van algemeen belang, het verslag van de projectvergadering alsook het schrijven van Ruimte Vlaanderen van 08/08/2013 (opgenomen in het aanvraagdossier) waarin expliciet wordt aangegeven dat de toepassing van art. VCRO 4.4.7 §2 en art. 3 §3 van het BVR inzaken handelingen van algemeen belang juridisch mogelijk is;

Overwegende de resultaten van het openbaar onderzoek en de beoordeling van de bezwaren; Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van ANB;

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Advies College van burgemeester en schepenen

Gunstig advies.

..."

De verwerende partij beslist op 22 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

HET OPENBAAR ONDERZOEK

In toepassing van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaanvragen, is de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag is verzonden naar de gemeente KOKSIJDE voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Gelet op het feit dat een dossierstuk ontbrak in het dossier dat ter inzage lag naar aanleiding van het openbaar onderzoek, werd door Ruimte Vlaanderen verzocht om een tweede openbaar onderzoek te houden. De bezwaarindieners uit het eerste openbaar onderzoek werden hiervan minstens per brief op de hoogte gebracht door de gemeente Koksijde. Het tweede Openbaar onderzoek vond plaats van 05/05/2014 tot 03/06/2014. Er werd 1 collectief bezwaarschrift ingediend.

De stukken van het openbaar onderzoek werden ontvangen op 26/06/2014.

Het bezwaarschrift handelt over:

1. Onvolledigheid/onduidelijkheid van het aanvraagdossier mer-screening, geen boscompensatie, onduidelijkheid omtrent perceeloppervlakte
2. Strijdigheid met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
3. Hinderaspecten ten aanzien van de bestaande bewoning: mobiliteitsdruk - geluidshinder, schaalbreuk privacyhinder, visuele hinder natuurwaarden, risico op overstroming
4. Overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van de woonwijk
5. Alternatieve implantingslocatie financieel kader

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

1. Onvolledigheid/onduidelijkheid van het aanvraagdossier.
 - MER-screening: De screeningsnota werd opgemaakt op het geijkte modelformulier, voorzien van de nodige aanvullende stukken. De screening gebeurde behoorlijk en volstaat om te besluiten dat geen MER-rapport opgemaakt moet worden. Voor wat de aangehaalde aspecten uit het bezwaarschrift betreft, wordt de weerlegging en het standpunt zoals geformuleerd in het advies van het college van burgemeester en schepenen dd. 16/06/2014 bijgetreden.
 - Boscompensatievoorstel: Recent werd een stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen voor het opbouwen van een tijdelijke Carrefour winkel. Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld bij de deputatie. De deputatie heeft op 07/08/2014 de stedenbouwkundige vergunning verleend, mits een aantal voorwaarden. In functie van deze aanvraag werd de te ontbossen oppervlakte al meegerekend in een compensatievoorstel. Het is niet correct om voor eenzelfde oppervlakte ontbossing twee keer te moeten compenseren. In het kader hiervan dient verwezen te worden naar het advies dat het Agentschap voor Natuur en Bos uitgebracht heeft in het kader van voorliggende aanvraag. Meer bepaald wordt gesteld dat het advies gunstig is, mits de ontbossing wordt vergund in het kader van de stedenbouwkundige aanvraag voor het opbouwen van de tijdelijke Carrefour. De deputatie heeft de voorwaarde m.b.t. de ontbossing opgenomen in haar beslissing. Indien men de ontbossing niet uitvoert, zoals opgelegd bij de stedenbouwkundige vergunning voor de tijdelijke Carrefour, is dit in strijd met voornoemde vergunning.
 - Onduidelijkheid omtrent perceeloppervlakte: Voor de realisatie van dit project wordt slechts een deel van het kadastraal perceel aangesneden, namelijk een oppervlakte van 5017m² die op verschillende documenten wordt vermeld. Bijgevolg vormt dit geen belemmering om een grondige beoordeling van de

aanvraag te kunnen uitvoeren.

2. Strijdigheid met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS): Artikel 2.1.2 §7 VCRO stelt dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen.
3. Hinderaspecten ta.v. de bestaande bewoning:
 - Mobiliteit - geluidshinder: De site wordt ontsloten via de Ter Duinenlaan en de verschillende verkeersstromen worden gescheiden georganiseerd. Er worden parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien ter hoogte van de hoofdingang van het gebouw. Voor het overige wordt verwezen naar de beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving. De ondergrondse parking wordt ingezet voor dienstvoertuigen en als toegang tot het arrestantencomplex.
In de projectstudie die werd opgemaakt naar aanleiding van de projectvergadering werd de mobiliteit uitvoerig onderzocht. Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat er geen te hoge parkeerdruk kan ontstaan. Meer bepaald is uit het onderzoek gebleken dat er een gezamenlijke behoefte is aan 320 parkeerplaatsen en dat er een aanbod is van 456 parkeerplaatsen. Een overbelasting van de aanpalende straten is dan ook weinig waarschijnlijk. In het antwoord van Ruimte Vlaanderen op het gemotiveerd verzoek dd. 08/08/2013 werd gesteld dat uit de mobiliteitsstudie blijkt dat er geen te hoge parkeerdruk kan ontstaan.
De plaats van de aanvraag is gelegen in woongebied. Het is eigen aan dergelijke omgeving dat er zich vervoersbewegingen voordoen van gemotoriseerd verkeer. Het geluid dat gegenereerd wordt door het aan- en afrijden van gemotoriseerde voertuigen is eigen aan een woonomgeving.
 - Schaalbreuk - privacyhinder: De directe omgeving wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies en bebouwingen, eigen aan een woongebied. Naast de residentiële eengezinswoningen zijn er aaneengeschakelde meergezinswoningen, serviceflats, een rust en verzorgingstehuis; het Sociaal Huis, een cinema, ... terug te vinden. De omgeving is bijgevolg geen homogene residentiële omgeving, maar is heterogeen van karakter en bovendien in volle ontwikkeling. Het politiekantoor wordt opgetrokken met 3 bouwlagen, waarvan de 3^e bouwlaag slechts een gedeelte van de bebouwbare oppervlakte inneemt. Dergelijk gabariet is niet vreemd in de omgeving. De constructie is max. 11,88 m hoog. De afstand tot de achterste perceelsgrens, t.h.v. de Tulpenlaan, bedraagt min. 8,87 m. Tussen deze perceelsgrens en de achterliggende woningen is nog een weg gelegen, waardoor kan gesteld worden dat dergelijke bouwhoogte aanvaardbaar is. Dergelijke afstand zal niet leiden tot bijkomende privacyhinder. Niet enkel wordt er voldoende afstand t.a.v. de achterliggende woningen voorzien, tevens is er een bomenrij aanwezig tussen de achterzijde van het politiekantoor en de Tulpenlaan. Er kan nog opgemerkt worden dat er geen terrassen voorzien worden aan de constructie. Wel een patio, maar deze bevindt zich centraal langs de voorkant van de constructie en zal bijgevolg geen impact hebben op de achterliggende woningen.
 - Visuele hinder - natuurwaarden: In de bestaande toestand is het perceel onbebouwd en vormt deze een groene zone tussen de Ter Duinenlaan en de Tulpenlaan. Het perceel is echter centraal gelegen in een woongebied en bebouwing is dan ook inherent aan de bestemmingszone. Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft de impact op de natuurwaarden beoordeeld en bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit in het kader van voorliggende aanvraag.
 - Risico op overstroming: Het mogelijk schadelijk effect op de waterhuishouding werd beoordeeld door de VMM — Operationeel Waterbeheer. De voorwaarden zoals geformuleerd in het advies van deze instantie zullen worden opgelegd bij het verlenen van de vergunning (zie infra).
4. Overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van de woonwijk: De plaats van de

aanvraag is gelegen in woongebied. Conform de bepalingen omtrent de woongebieden is de inplanting van een politiekantoor in deze zone bestemmingsconform, voor zover ze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Zoals reeds gesteld betreft het in casu geen homogene en lage residentiële bebouwde omgeving. Rond het Marktpllein, waaraan de bouwplaats grenst, zijn een aantal publieke voorzieningen geconcentreerd, waaronder het sociaal huis, serviceflats, een cinemacomplex, Deze omgeving is in volle ontwikkeling en het voorzien van een politiekantoor op deze locatie is bijgevolg te verantwoorden. Op deze manier ontstaat rond het Marktpllein een cluster aan publiekgerichte gebouwen en functies. Het project is qua gabariet, inplanting, typologie en functie aanvaardbaar en past binnen de te verwachten ontwikkeling op deze site. De aanvraag is bijgevolg verenigbaar met de bestemming als woongebied. Het bezwaarschrift maakt melding van het BPA "Maartenoom". Er dient gesteld dat het overgrote deel van de oppervlakte van het perceel waar het politiekantoor voorzien wordt uitgesloten werd uit het BPA en dit plan bijgevolg niet van toepassing is. Er dient teruggevallen te worden op het gewestplan, m.n. woongebied. Een deel van de aanvraag is wel gelegen in het BPA "Maartenoom", meer bepaald in een zone voor openbare weg (zie supra).

Er wordt melding gemaakt van een ruilingsakte van tientallen jaren geleden. Bezwaarindieners stellen dat de gemeente deze gronden verworven heeft met het oog op de realisatie van een herverkaveling en aldus een residentiële bestemming. Gelet op de ouderdom van deze akte lijkt deze visie achterhaald en weinig relevant. De ruimtelijke context en de noden aan bepaalde functies in een gemeente zijn geen statische gegevens, maar evolueren mee met de wijzigende ruimtelijke context en wijzigende noden. Dat dit niet langer de visie is van de gemeente, blijkt uit het advies van het college van burgemeester en schepenen dd. 16/06/2014, waarin gesteld wordt dat de gemeente dit wel een ideale locatie acht voor de inplanting van een politiekantoor.

Zoals reeds gesteld is het voorzien van een publieke functie in woongebied bestemmingsconform, op voorwaarde dat ze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving (zie supra). In het bezwaarschrift wordt gesteld dat het feit dat het woongebied reeds deels werd ingevuld met niet-residentiële functies een grondslag is om verdere niet residentiële activiteiten te weigeren. Dit standpunt wordt niet bijgetreden. Rond het Marktpllein wordt een cluster van publieke functies geconcentreerd die een belangrijke rol spelen in het gegeven van een gemeente. De locatie is geschikt voor de inplanting van een politiekantoor (centrale omgeving, goede ontsluiting, ...) en het ontwerp werd zodanig opgemaakt dat er rekening gehouden wordt met de omgeving.

- 5. Alternatieve inplantingslocatie - financieel kader: Naar aanleiding van de projectvergadering werd een projectstudie opgemaakt met een aantal mogelijke varianten qua bebouwing op het perceel. Voorliggend ontwerp werd, als meest geschikt bevonden. Er dient gesteld dat de vergunningverlenende overheid steeds een stedenbouwkundige aanvraag op zijn eigen merites dient te beoordelen. Het is niet haar taak om een alternatievenonderzoek te doen naar mogelijke andere inplantingsplaatsen. De bemerkingen inzake het financieel kader zijn niet van stedenbouwkundige aard.*

Er dient gesteld dat, gelet op bovenstaande motivering, het collectieve bezwaarschrift ongegrond wordt bevonden. Aanvullend kan gesteld worden dat de motivatie en de weerlegging zoals geformuleerd in het advies van het college van burgemeester en schepenen dd. 16/06/2013 wordt bijgetreden.

HISTORIEK

Op het perceel van de aanvraag werd dd. 07/08/2014 een tijdelijke stedenbouwkundige

vergunning verleend door de deputatie voor het opbouwen van een tijdelijke Carrefour winkel.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen langs de Ter Duinenlaan in Koksijde. De omgeving wordt gekenmerkt door een heterogene typering aan bebouwing, eigen aan een woongebied. Het perceel van de aanvraag is onbebouwd. Ten oosten van het perceel bevindt zich het sociaal huis. Ten zuiden van de site is het marktplaatsje gelegen met aan de ene zijde een cinemacomplex en langs de andere zijde serviceflats en een RVT ingeplant. In de noordelijke en westelijke richting zijn woonwijken gelegen.

De aanvraag betreft het bouwen van een politiekantoor met een administratief, logistiek en arrestantencomplex, ondergrondse parkeergelegenheden en buitenaanleg. Het perceel heeft een oppervlakte van 10200 m². Er wordt slechts een deel met een oppervlakte van 5017 m² aangesneden.

De constructie wordt opgetrokken met 3 bouwlagen die opgevat worden met een wisselende volumewerking, waardoor de 3^e bouwlaag niet over de volledige bebouwde oppervlakte wordt voorzien.

Het politiehuis wordt voorzien van een plat dak en de bouwhoogte bedraagt max. 11,88m. Er worden tevens twee ondergrondse bouwlagen voorzien. Ter hoogte van de Tulpenlaan wordt het politiehuis op min. 8,87 m ingeplant en er wordt een bommenrij voorzien. De gevels worden afgewerkt met gevelmetselwerk, meer bepaald lichte grijsbruine baksteen met accenten. De constructie heeft een oppervlakte van 2640 m² en een volume van 44 346 m³.

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/1012006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het voorliggende bouwproject voorziet in het bouwen van een nieuw politiehuis voor de politiezone Westkust en dit veroorzaakt mogelijk een significant effect op het watersysteem. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder. Het advies van de VMM — Operationeel Waterbeheer dd. 15/01/2014 stelt het volgende:

De aanvraag omvat nieuwbouw politiehuis met ondergrondse parking.

Naar het aspect grondwaterstroming kunnen we stellen dat de aanleg van de ondergrondse constructie een bronbemaling met zich kan meebrengen. Indien men van plan is te bemalen moet minstens een melding volgens Vlarem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag.

Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 532 van de indelingslijst van Vlarem I (art 5.53.6.1.1 van Vlarem II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt eveneens verwezen naar Vlarem-II art. 6.2.2.1.2. 65 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingswater bij voorkeur opnieuw

in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de regenwaterputten met een volume van 60000 liter. Dit hemelwater wordt hergebruikt voor sanitair, sproeien groenaanleg, ... We wijzen er wel op dat het hemelwater van de inritten van de ondergrondse parking afgevoerd moet worden naar de RWA-afvoer. Gezien de ligging in duingebied dient gekozen te worden voor infiltratie en niet voor buffering met vertraagde afvoer.

Besluit

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid m.b.t. het aspect grondwater indien rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- gezien de ligging in duingebied dient gekozen te worden voor infiltratie en niet voor buffering met vertraagde afvoer*
- hemelwater van inritten moet aangesloten worden op de RWA-afvoer*

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlare I (art. 5.53.6.1.1 van Vlare II);*
- de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 §5 van Vlare II;*
- de ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.*

Gelet op de ligging in mogelijks overstromingsgevoelig gebied zullen voormelde voorwaarden en aandachtspunten opgelegd worden bij het verlenen van de vergunning.

MER-SCREENING

In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project (dat onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt) niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling - als uitvoering van art 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de

ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex.

De aanvraag betreft het bouwen van een politiekantoor met een administratief, logistiek en arrestantencomplex, ondergrondse parkeergelegenheden en buitenaanleg. De aanvraag is deels in strijd met de bepalingen van het BPA "Maartenoom". Conform de bepalingen van artikel 4.4.7 §2 VCRO en het van toepassing zijnde uitvoeringsbesluit (zie supra), werd op 18/06/2013 een projectvergadering gehouden. Aanvrager richtte op 18/07/2013 een gemotiveerd verzoek tot Ruimte Vlaanderen. Het antwoord op dit gemotiveerd verzoek werd op 08/08/2013 verstuurd naar aanvrager, waarin werd gesteld dat de aard en de omvang van het project en het bereik van de effecten van de handelingen van die aard zijn dat de beoogde handelingen een ruimtelijk beperkte impact zullen hebben.

De publieke ruimte en de ingang van het politiekantoor zijn gericht naar de Ter Duinenlaan en het Marktpllein. Op deze manier beoogt men de creatie van een nieuwe centrale publieke ruimte, samen met de reeds aanwezige publieke functies. Zo ontstaat er rond het Marktpllein een cluster van publieksgerichte gebouwen. De noordelijke zijde van het Marktpllein krijgt met het politiekantoor een invulling die past in de omgeving, zowel naar schaal als naar functie toe. Het volume wordt opgetrokken met 3 bouwlagen, waarvan de 3^e bouwlaag slechts een deel van de bebouwde oppervlakte inneemt. Dergelijke bouwhoogte is niet vreemd in de omgeving en is passend in het straatbeeld. Door een wisselende volumewerking wordt de gevel doorbroken en het ontwerp getuigt bovendien van een compacte bebouwing en zuinig ruimtegebruik.

Voor wat de mobiliteit betreft, werd een studie uitgevoerd zoals weergegeven in de projectstudie naar aanleiding van de projectvergadering. De toegang tot het politiekantoor wordt voorzien langs de Ter Duinenlaan, een invalsweg naar Koksijde. Dit zorgt voor een vlotte ontsluiting voor het volledige werkgebied van de politiezone. Langs de linkerzijde van het gebouw worden enkele parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. De dienstwagens en dergelijke kunnen gebruik maken van een ondergrondse parking. De mobiliteitsstudie toont aan dat de parkeerbehoefte kan opgevangen worden op eigen terrein en op de openbare parking t.h.v. het Marktpllein.

Gelet op het feit dat de aanvraag in overeenstemming is met het gewestplan, dat er een afwijking is t.o.v. het vigerende BPA, dat kan worden gesteld dat deze afwijking aanvaardbaar is en dat de ruimtelijke impact beperkt is (zie supra), dat de bezwaren die werden geuit naar aanleiding van het openbaar onderzoek ongegrond bevonden worden, dat de voorwaarden in het advies van Onroerend Erfgoed en de VMM bijgetreden worden en zullen opgelegd worden bij het verlenen van de vergunning, dat de aanvraag getuigt van een zuinig ruimtegebruik en dat het gebouw qua gabariet, implanting, typologie en functie aanvaardbaar is; kan worden geconcludeerd dat de vergunning kan worden verleend, mits het opleggen van enkele voorwaarden.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening.

BIJGEVOLG WORDT OP 22 AUG. 2014 HET VOLGENDE BESLIST:

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de

aanvrager, die ertoe verplicht is:

...

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- de vondstmeldingeplicht zoals vermeld in artikel 8 van het decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 (en latere wijzigingen) moet gerespecteerd worden;*
- gezien de ligging in duingebied dient gekozen te worden voor infiltratie en niet voor buffering met vertraagde afvoer;*
- hemelwater van inritten moet aangesloten worden op de RWA-afvoer;*
- voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II);*
- de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 62.21.2 §5 van Vlarem II;*
- de ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende en de tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de verwerende en de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. In hoofde van de tweede verzoekende partij

De griffie van de Raad heeft met een aangetekende brief van 16 januari 2015 de partijen opgeroepen om te verschijnen op de zitting van 27 januari 2015 waar de vordering tot schorsing werd behandeld. Hoewel behoorlijk opgeroepen, is de tweede verzoekende partij niet persoonlijk verschenen op de zitting van 27 januari 2015.

In toepassing van artikel 4.8.6 VCRO en artikel 3, derde en vierde lid Procedurebesluit moet aangenomen worden dat in geval van vertegenwoordiging door een raadsman die geen advocaat is, een schriftelijke volmacht vereist is en zal, bij gebrek aan een dergelijke schriftelijke volmacht, de betrokken partij worden geacht niet bijgestaan of vertegenwoordigd te zijn.

Gegeven voorgaande vaststellingen is de Raad van oordeel dat de tweede verzoekende partij, wegens het ontbreken van een schriftelijke volmacht, op de zitting van 27 januari 2015 evenmin regelmatig vertegenwoordigd was zodat de voorliggende vordering tot schorsing, in zoverre ze werd ingesteld door de tweede verzoekende partij, gelet op artikel 4.8.17 VCRO moet verworpen worden.

B. In hoofde van de eerste verzoekende partij

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de (eerste) verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

B.1 Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De eerste verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

Verzoeker 1 is eigenaar van een villa gelegen aan de Chrysantenlaan ,aan de overkant van de percelen waarop de aanvraag tot oprichten van een politiehuis, voor een 220-tal medewerkers , met een oppervlakte van 2640m², een bouwvolume van 40.365m³ en met onvoldoende parkeerplaats op eigen terrein, is vergund.

...

Hierdoor zal het residentieel karakter van de open villawijk verdwijnen en zal de belevingswaarde voor verzoekers aanzienlijk worden aangetast.

De oprichting van een omvangrijk politiehuis is atypisch en onverantwoord in dit natuurgebied en in deze residentiële omgeving. Het mag duidelijk zijn dat een verkeersdrukte zal worden veroorzaakt in de onmiddellijke omgeving.

Een toenemende verkeersdrukte gaat onvermijdelijk gepaard met geluidshinder (claxonneren, slaande deuren, stoppen en vertrekken van auto's loeiende sirenes...).Ook de aanwezigheid van veel mensen (werknemers en bezoekers) zal de huidige aanwezige rust verstoren. Rust en kalmte, eigen aan deze aantrekkelijke villawijk met open karakter, dreigen ernstig en onherstelbaar te worden aangetast.

De Raad van State heeft, met name in zijn arrest Rondelez, nr 74.105 van juni 1998, aangenomen dat “aangezien iemands leefklimaat bestaat uit het geheel van subjectief te waarden omstandigheden waarin men moet leven, de elementen die worden aangevoerd ter adstructie van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel subjectief kunnen overkomen, dat artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State niet vereist dat het nadeel door iedereen in gelijke omstandigheden op gelijke wijze wordt ervaren.”

In een vorige procedure bij de Raad van State (zie arrest van 13 december 2012 , nr.221.739) heeft verzoeker 1 al het hem toegebrachte moeilijk te herstellen ernstig nadeel voldoende aangetoond: het ging om een verzoek tot schorsing en vernietiging van het GRUP Ter Duinen waarin de huidige kwestieuze percelen opgenomen waren in een “projectzone” waardoor verzoeker dreigde geconfronteerd te worden met een politiegebouw aan de overzijde van de straat met een verlies aan uitzicht op de biologische waardevolle onbebouwde site die er thans bestaat tot gevolg. Ook de hinder die dag en nacht zou worden veroorzaakt door het politiegebouw en de mobiliteitsimpact ervan vormden een ernstig nadeel.

In het arrest leest men het volgende:

“De door verzoekers aangevoerde argumenten, die worden gestaafd door de bijgevoegde foto's, zijn voldoende concreet en precies en maken aannemelijk dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden GRUP, dat de rechtsgrond vormt voor de later af te leveren stedenbouwkundige vergunningen, hun privacy en de kwaliteit van hun woonklimaat ernstig in het gedrang te brengen.”

Vandaag staan verzoekers geconfronteerd met twee verleende vergunningen op hetzelfde terrein voor het oprichten van:

- een tijdelijke carrefourwinkel van 2007m² met parkeerplaatsen voor 116 wagens met alle gevolgen van dien. Hiervoor verwijzen verzoekers naar het beroep dat bij Uw Raad werd ingediend op 25 september onder rolnummer 1415/0042/SA/3/0011(zaak Bostoen/Redevco) en waarin eveneens om schorsing en vernietiging van de vergunning wordt verzocht*
- een politiehuis.*

Beroepers verzoeken dan ook Uw Raad om de link te leggen tussen de twee parallel lopende zaken.

Indien de aangevochten bouwvergunning voor Redevco niet geschorst wordt, zullen de vergunde bouwwerken, maar vooral de ontbossing, binnen heel korte termijn aangevangen worden en zullen zij voltooid zijn nog voordat de aangevochten onwettige bouwvergunning vernietigd kan worden.

Gezien het hier om een tijdelijke constructie gaat, waarvan het oprichten geen 2 maanden zal duren, heeft verzoeker 1 Uw Raad verzocht om zo vlug mogelijk in te grijpen, vooral dat voordien de percelen ontbost dienen te worden en dat dit een onomkeerbaar effect zal hebben op de natuurwaarden in de onmiddellijke omgeving van verzoekers in die zin dat een mooi stuk natuurgebied aan zee wordt verwijderd om plaats te maken voor het beton..

Op grond van de administratieve praktijk weet verzoeker en weet ook de Raad dat, eens een gebouw is opgetrokken, de afbraak ervan zo goed als nooit wordt bevolen en bijgevolg zo goed als uitgesloten is. Daarom vrezen verzoekers voor het voldongen feit.

Er bestaat derhalve gegronde redenen om aan te nemen dat het ernstig nadeel dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verzoekers zal berokkenen, onherroepelijk zal zijn.

Verzoekers willen Uw Raad nog meedelen dat de gelijktijdige aanvraag voor twee bouwvergunningen betreffende twee verschillende projecten op hetzelfde perceel, dat eigendom is van de gemeente, zeer verwarrend overkomt .

Buurtbewoners (waaronder verzoekers) zijn slachtoffers van het door de gemeente gevoerd onbehoorlijk bestuur en ervaren dit als een soort “stalking”.:om hun rechten te beschermen moeten ze steeds kostelijke procedures voeren op allerlei niveaus tegen onwettige beslissingen die, zoals ze het jammer genoeg moeten vaststellen, in alle gevallen voortvloeien uit die van hun gemeente !

Verzoekers menen dat uit wat zij hiervoor uiteen hebben gezet, voldoende is aangetoond

dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

3. De verzoekende partijen stellen dat hun belevingswaarde zal worden aangetast ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing: toenemende verkeersdruk zal zorgen voor geluidshinder, verlies van uitzicht,...

4. Gezien de eerste verzoekende partij geheel eigenaar is van het perceel aan de Chrysantenlaan 15 maar daar niet woont, kan hij geen MTHEN ondervinden ingevolge een vermindering van belevingswaarde, aangezien dit voor een eigenaar – niet bewoner geen persoonlijk nadeel uitmaakt.

5. Voorts dient tevens te worden vastgesteld dat verzoekende partijen nalaten de door hun aangevoerde nadelen voldoende te concretiseren. De uiteenzetting van de verzoekende partijen is immers beperkt tot het poneren van een zeer algemene eigen visie over de (vermeende) impact van het project op de omgeving.

6. De verzoekende partijen laten derhalve na voldoende concrete en precieze gegevens aan te brengen die Uw Raad toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen daadwerkelijk te onderzoeken en te beoordelen (bijvoorbeeld geen simulaties, geen fotoreportages die impact daadwerkelijk ...).

Een dergelijke vage omschrijving van een nadeel kan dan ook niet aanvaard worden als een ernstig, laat staan, moeilijk te herstellen, nadeel.

7. Hieruit blijkt dat niet is voldaan aan de opgelegde voorwaarde in artikel 4.8.13 VCRO, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Deze vaststelling op zich volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Het maakt vaste rechtspraak uit van uw Raad dat zij pas tot schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing kan overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partij aantoont (i) dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zou ondervinden, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dient aan te duiden en (ii) dat dit nadeel moeilijk herstelbaar is.

Uw Raad zal evenwel dienen vast te stellen dat door de verzoekende partijen geen concrete feiten en gegevens worden opgenomen waaruit zou blijken dat aan voormelde voorwaarden is voldaan, wel integendeel.

De verzoekende partijen stellen dat hun belevingswaarde zal worden aangetast ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing: toenemende verkeersdruk zal

zal zorgen voor geluidshinder, verlies van uitzicht, ...

Nu de eerste verzoekende partij eigenaar is van het perceel aan de Chrysantenlaan 15 maar daar niet woont, kan hij geen MTHEN ondervinden ingevolge een vermindering van belevingswaarde aangezien dit voor een eigenaar – niet bewoner geen persoonlijk nadeel uitmaakt.

Los hiervan dient tevens te worden vastgesteld dat verzoekende partijen nalaten de door hun aangevoerde nadelen voldoende te concretiseren. De uiteenzetting van de verzoekende partijen is beperkt tot het poneren van een zeer algemene eigen visie over de (vermeende) impact van het project op de omgeving.

De verzoekende partijen laten na voldoende concrete en precieze gegevens aan te brengen die de Raad toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen daadwerkelijk te onderzoeken en te beoordelen (bijvoorbeeld geen simulaties, geen fotoreportages die impact daadwerkelijk weergeven).

Een dergelijke vage omschrijving van een nadeel kan dan ook niet aanvaard worden als een ernstig, laat staan, moeilijk te herstellen, nadeel.

Hieruit blijkt dat niet is voldaan aan opgelegde voorwaarde in artikel 4.8.13 VCRO, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Deze vaststelling op zich volstaat om de vordering af te wijzen.

Voor zover als nodig zal hierna worden aangetoond dat door de verzoekende partijen evenmin gegronde middelen worden aangevoerd.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de eerste verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De eerste verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de eerste verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die haar desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien

alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, werpt de eerste verzoekende partij op dat het residentieel karakter van de open villawijk waarin haar woning gelegen is, zal verdwijnen en haar belevingswaarde daardoor aanzienlijk zal worden aangetast.

De oprichting van een omvangrijk politiehuis zal volgens de eerste verzoekende partij de aanwezigheid van veel mensen en een toenemende verkeersdruk tot gevolg hebben, die gepaard zullen gaan met geluidshinder zoals claxonerende, stoppende en vetrekkende auto's, sirenes... waardoor de huidige rust en kalmte van de villawijk ernstig en onherstelbaar zullen worden aangetast.

3.

Onverminderd de vraag of de door de eerste verzoekende partij ingeroepen nadelen de voor de schorsing vereiste ernst vertonen, stelt de Raad vast dat de eerste verzoekende partij, zoals blijkt uit de aanhef van het inleidend verzoekschrift, op heden weliswaar eigenaar is van een woning in de nabijheid van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, doch er zelf niet woont. De eerste verzoekende partij heeft dit met zoveel woorden bevestigd op de zitting van 27 januari 2015.

Hoewel deze vaststelling de eerste verzoekende partij niet zonder meer berooft van haar potentieel belang bij het voorliggende beroep, is de Raad van oordeel dat, in zoverre de eerste verzoekende partij haar vordering tot schorsing steunt op de hoger aangehaalde nadelen, terwijl zij zelf niet ter plaatse woont, vermelde nadelen niet actueel en onvoldoende persoonlijk zijn en derhalve de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet kunnen verantwoorden. De omstandigheid dat de eerste verzoekende partij zich voorneemt om de woning waarvan zij eigenaar is, in de toekomst te betrekken, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk.

De vergelijking die de eerste verzoekende partij maakt met het arrest van de Raad van State van 13 december 2012 (nummer 221.739) en waarnaar zij verwijst, volstaat evenmin om de Raad van het tegendeel te overtuigen. Eventuele gelijkenissen tussen de procedure voor de Raad van State (die overigens was gericht tegen een ruimtelijk uitvoeringsplan) en de huidige procedure, ontslaan de eerste verzoekende partij niet van de verplichting, wat zij thans evenwel heeft nagelaten, om de ingeroepen nadelen te concretiseren.

Bovendien was in de procedure voor de Raad van State, naast de eerste verzoekende partij, ook de bewoner/huurder van de woning waarvan de eerste verzoekende partij eigenaar is, partij zodat elke vermoede vergelijking niet noodzakelijk opgaat.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B.2. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de eerste verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een

moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 31 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER