

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0987
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0096/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Steven LIPPENS2. mevrouw Godelieve THIENPONT <p>vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKÉ met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141</p>
Verwerende partij	<p>DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR van het departement RUIMTE VLAANDEREN, afdeling Oost-Vlaanderen</p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5</p>
Tussenkomenende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente MAARKEDAL2. het intergemeentelijk samenwerkingsverband SOLVA <p>vertegenwoordigd door advocaten Charlotte DE WOLF en Carlos DE WOLF met woonplaatskeuze op het kantoor te 9680 Maarkedal, Etikhovestraat 6</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 19 december 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 27 juli 2017 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 27 juni 2017 met nummer RvVb/S/1617/1000 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

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

Advocaat Karolien BEKÉ voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Paul AERTS voert het woord voor de verwerende partij.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

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

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

Op 24 juni 2015 wordt een projectvergadering georganiseerd.

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

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 21 juni 2016 gunstig:

“ ...

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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

In de omgeving komen voornamelijk hoeves en vrijstaande ééngezinswoningen voor.

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

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd.

...

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

“ ...

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

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

Bij dit project worden volgende verhardingen gerealiseerd:

- hellende daken: 972 m²*
- terrasdaken: 303 m²*
- groendaken: 616 m²*
- verharde grondoppervlakken: 467 m²*

In de plannen is voorzien dat het hemelwater van nagenoeg alle dakoppervlakken opgevangen wordt in een hemelwaterput die overloopt in een infiltratievoorziening. De noodoverlaat zal worden aangesloten op het overwelfde deel van waterloop S333a. Voor het bepalen van het volume van de infiltratievoorziening wordt 60 m² dakoppervlakte in mindering gebracht omwille van het hergebruik van hemelwater voor toiletspoeling en buitenkranen. De oppervlakte van de groendaken wordt voor de helft meegerekend, conform de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciaal beleidskader wateradviezen. Volgens de plannen zal de infiltratievoorziening een volume hebben van 40 m³.

Rekening houdend met het bodemtype en de grondwaterstanden van het gebied waarin het project gerealiseerd worden, dient hemelwater afkomstig van grote verharde oppervlakken gebufferd en vertraagd afgevoerd te worden naar de waterloop. Deze buffervoorziening moet een volume hebben van 250m³/ha verhard oppervlak en moet onderaan voorzien zijn van een knijpleiding met een diameter van 110 mm. Op de plannen moet de infiltratievoorziening dus gewijzigd worden naar een buffervoorziening met hetzelfde volume.

Het hemelwater van de verharde grondoppervlakken zal opgevangen worden in een buffergracht met een volume van 12 m³. Deze gracht dient ook door middel van een knijpleiding met een diameter van 110 mm geleid te worden.

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

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

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

...

Gunstig advies wordt verleend ... op voorwaarde dat

- de infiltratievoorziening gewijzigd wordt naar een buffervoorziening met een volume van minstens 38 m³ die voorzien wordt met een knijpleiding met een diameter van 110 mm.

...”

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

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

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

De aanvraag betreft het slopen van alle bestaande bebouwing op de site en het oprichten van een jeugd- en bewegingscentrum met een footprint van ca. 2100m² en een hoogte van max. 2 bouwlagen met een variatie aan hellende daken (o.a. sheddaken) en een maximale hoogte van ca. 10m t.o.v. de gelijkvloerse vloerpas. De gelijkvloerse verdieping wordt deels ingegraven in het terrein ten opzichte van het huidig maaiveld en wordt uitgevoerd in beton. De verdieping bestaat uit twee kleinere, aparte delen i.e. een foyer met ontmoeting en vergaderruimtes en een vide boven de grote polyvalente ruimte. De tweede bouwlaag alsook het dak worden afgewerkt in licht-geschakeerde leien. De ramen aan de noordzijde worden uitgevoerd in aluminium profielen, ter hoogte van de publieke delen wordt houten buitenschrijnwerk voorzien. Ter hoogte van het verhoogde plein wordt een stalen balustrade voorzien. De nieuwbouw wordt ingeplant op een afstand van 8 à 12m (deels verzonken gelijkvloers) en 12m à 15m (verdieping) van de rechter perceelsgrens. Links van het gebouw wordt een parking aangelegd met 52 parkeerplaatsen, waarvan 4 voor mindervaliden, en een fietsenstalling voor 50 fietsen. De rijstroken werden aangelegd in betonklinkers, de parkeerstroken in grasdallen met losse kiezels. Het parkeerterrein bevat tevens twee boomvakken en wordt langs de noordoostelijke zijde omgeven door struiken. Ter hoogte van de straatzijde wordt een inkompartij voorzien met trappen in beton. De taluds naar de straatzijde toe worden voorzien van een extensieve grasbegroeiing. De nieuwbouw omvat (berg)ruimtes voor de huidige activiteiten, twee polyvalente zalen (81 m² en 640 m²) en biedt tevens plaats aan de KLJ, het Rode Kruis, repetitieruimtes en een lokaal voor vorming. De grootste, polyvalente ruimte wordt occasioneel aangewend voor sportactiviteiten.

WATERTOETS

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

Het voorliggende bouwproject voorziet in het slopen van bestaande bebouwing en het oprichten van een jeugd- en bewegingscentrum, gedeeltelijk gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, en dit veroorzaakt mogelijk een significant effect op het watersysteem. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van hemelwaterputten (10 000l) en infiltratieputten (40 000l) en een buffergracht (12m³ buffervolume), met overloop naar de nabijgelegen gracht. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde

waterbeheerder. Uit het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, Dienst Integraal Waterbeleid d.d. 14/07/2016 blijkt dat gelet het bodemtype en de grondwaterstanden in het gebied, het hemelwater gebufferd en vertraagd afgevoerd moet worden naar de waterloop. Deze buffervoorziening moet een volume hebben van 250m³/ha verhard oppervlak en moet onderaan voorzien zijn van een knijpleiding met een diameter van 110mm. De aanvraag is bijgevolg verenigbaar met de doelstellingen en beginselen voorzien in artikel 5 en 6 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal waterbeleid, mits de infiltratievoorziening gewijzigd wordt naar een buffervoorziening met een volume van minstens 38 m³ die voorzien wordt van een knijpleiding met een diameter van 110mm. Deze buffervoorziening dient in de zone horende tot de gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' volgens het RUP aangelegd te worden. Ook de overige voorwaarden en opmerkingen inzake de inrichting van de 5m-strook langsheen de waterloop en de machtiging tot het aansluiten van twee buffervoorzieningen op de overwelfde waterloop, zoals gesteld in het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, dienen integraal nageleefd.

MER-SCREENING

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

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

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

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag is aanvaardbaar mits het opleggen van voorwaarden.

...

- *het gebouw kan enkel aangewend worden voor functies overeenkomstig de voorschriften van het RUP 'Maalzaakstraat': jeugdbewegingen, verenigingen, educatieve centra, vergaderzalen, polyvalente overdekte ruimtes of zalen. Hoogdynamische activiteiten zoals fuiven en optredens zijn niet toegelaten;*
 - *een gebruik als volwaardige sporthal is niet toegelaten;*
 - *bij stopzetting van de bestaande recreatieve voetbalactiviteiten op de achterliggende percelen, gaat voor deze zone de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied in conform het vigerend RUP 'Maalzaakstraat';*
 - *ter hoogte van de rechter perceelsgrens dient uiterlijk het plantseizoen volgend op de beëindiging van de werken een levende afsluiting voorzien te worden overeenkomstig de voorschriften van het RUP;*
 - *overeenkomstig het advies van de ASTRID-veiligheidscommissie d.d. 03/05/2016 (zie bijlage) dient het gebouw voorzien te worden van ASTRID-indoorradiodekking;*
 - *de voorwaarden gesteld in het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, Dienst Integraal Waterbeleid d.d. 14/07/2016 (zie bijlage) dienen integraal nageleefd. De buffervoorzieningen dienen aangelegd binnen de zone met categorie van gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' conform het RUP 'Maalzaakstraat';*
 - *de voorwaarden gesteld in het advies van de Brandweer Zone Vlaamse Ardennen d.d. 10/06/2016 (zie bijlage) dienen integraal nageleefd;*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de heer Leon DE MEYER vordert met een aangetekende brief van 13 oktober 2016 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0075/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij hinder of nadelen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

1.1.

De eerste verzoekende partij voert aan dat zij schepen van Sport was in de periode van 2008 tot 2012 en actueel gemeenteraadslid van Maarkedal.

Zij wijst erop dat zij destijds een beleid heeft gevoerd omtrent de bestaande en de te ontwikkelen sportinfrastructuren in de gemeente, zoals uitgewerkt in verschillende ruimtelijke uitvoeringsplannen. De eerste verzoekende partij wijst erop dat met de bestreden beslissing wordt afgeweken van het gemeentelijk RUP 'Maalzaakstraat'.

Verder stelt de verzoekende partij dat zij als gemeenteraadslid toezicht uitoefent op een verantwoorde aanwending van het gemeentebudget. Uitgaven die gebaseerd zijn op een onwettige overheidsbeslissing impliceren volgens de eerste verzoekende partij een aantasting van haar prerogatieven als gemeenteraadslid.

1.2.

De tweede verzoekende partij voert aan dat zij in de nabije omgeving woont van het vergunde project. Zij vreest onder meer verkeershinder en visuele hinder.

2.

De verwerende partij betwist het zogenaamde functioneel belang van de eerste verzoekende partij.

Volgens de verwerende partij toont de eerste verzoekende partij niet aan dat haar prerogatieven als gemeenteraadslid worden aangetast. De verwerende partij werpt op dat de ingeroepen middelen geen betrekking hebben op de bevoegdheden van de gemeenteraad.

De eerste verzoekende partij beschikt verder ook niet over een persoonlijk belang om de bestreden beslissing aan te vechten.

3.

De tussenkomende partijen werpen eveneens op dat de eerste verzoekende partij niet beschikt over het vereiste persoonlijk belang bij de vordering.

De tussenkomende partijen wijzen erop dat de eerste verzoekende partij niet in de onmiddellijke omgeving woont van de bouwplaats. De tussenkomende partijen benadrukken dat aangevoerde hinder of nadelen steeds gerelateerd moet zijn aan de goede ruimtelijke ordening en een gezond leefmilieu.

De tussenkomende partijen voeren verder aan dat een ruimtelijke uitvoeringsplan het resultaat is van collegiale besluitvorming in het algemeen belang van de gemeente, en dus geenszins in het eigen persoonlijk belang van de eerste verzoekende partij. De tussenkomende partijen citeren rechtspraak waarin wordt bevestigd dat een functioneel belang desgevallend beperkt is tot middelen die betrekking hebben op de miskenning van persoonlijke prerogatieven of bevoegdheden van een overheidsorgaan (RvS 29 november 2016, nr. 236.559, Algemeen Christelijk Vakverbond). De tussenkomende partijen werpen op dat 'budgettaire redenen' geen hinder of nadelen van stedenbouwkundige aard zijn.

4.

In de wederantwoordnota wijst de eerste verzoekende partij erop dat zij, ondanks de collegiale besluitvorming, als schepen van sport aan de basis lag van het middels de GRUP's uitgestippelde beleid, waar het bestreden besluit haaks op staat. De eerste verzoekende partij acht haar prerogatieven als voormalig schepen en actueel gemeenteraadslid wel degelijk aangetast. Zij herhaalt haar taak van toezicht op de aanwending van de gemeentebudgetten.

5.

De verwerende partij herneemt haar betoog in haar laatste nota.

6.

De tussenkomende partijen merken op dat de eerste verzoekende partij niet aantoont dat haar prerogatieven als actueel gemeenteraadslid in enig opzicht zouden worden aangetast door de bestreden beslissing, of dat deze een schending zou inhouden van de bevoegdheid van enige publiekrechtelijke overheid waarvan zij deel uitmaakt.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als belanghebbende derden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of vrezen te ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

Artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partijen in het inleidend verzoekschrift een omschrijving dienen te geven van hun belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van bestaande gebouwen en de nieuwbouw van een jeugd- en bewegingscentrum.

De eerste verzoekende partij betwist niet dat zij niet in de omgeving woont van het vergunde project en als dusdanig geen persoonlijke hinder of nadelen zal ondervinden van de bestreden beslissing.

Ter staving van haar belang wijst de eerste verzoekende partij erop dat zij in haar hoedanigheid van schepen van Sport destijds het beleid van de gemeente Maarkedal mee vormgegeven heeft. Er wordt niet betwist dat zij thans geen deel meer uitmaakt van het schepencollege. Derhalve valt niet in te zien hoe deze hoedanigheid haar nog een actueel belang kan verschaffen bij de vordering.

Verder stelt de eerste verzoekende partij dat zij lid is van de gemeenteraad en dat haar prerogatieven als gemeenteraadslid worden aangetast. De eerste verzoekende partij refereert hiermee aan de rechtsfiguur van het '*functioneel belang*', op grond waarvan een partij belang heeft bij de bescherming van de aan haar functie verbonden prerogatieven. Op geen enkele manier maakt de eerste verzoekende partij in het verzoekschrift aannemelijk dat de bestreden beslissing de prerogatieven van het mandaat als gemeenteraadslid miskent. Indien een gemeenteraadslid een door de gemeenteraad of het college van burgemeester en schepenen genomen beslissing onwettig of onregelmatig acht, dient zij, of kan zij de mogelijkheden die het gemeentedecreet voorziet benutten om zulks bij de geëigende instanties aan te vechten. De stelling dat de gemeenteraad moet toezien op het beheer van het gemeentebudget en er uitgaven zouden gebeuren op basis van een onwettige vergunning, volstaat niet om de eerste verzoekende partij

een belang bij een annulatieberoep bij de Raad te verschaffen. Het rechtens vereiste belang kan immers niet louter worden geënt op de eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing.

De exceptie ten aanzien van de eerste verzoekende partij is gegrond. De vordering is onontvankelijk in hoofde van de eerste verzoekende partij.

3.

De tweede verzoekende partij maakt voldoende concreet aannemelijk dat het vergunde jeugd- en bewegingscentrum kan leiden tot verhoogde mobiliteitshinder en visuele hinder ter hoogte van haar woning. De realiteit van de ingeroepen hinderaspecten maken deel uit van het onderzoek ten gronde. De tweede verzoekende partij beschikt derhalve over het rechtens vereiste belang overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. De tweede verzoekende partij wordt hierna verder aangeduid als “*de verzoekende partij*”.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in het eerste middel de schending in van het gemeentelijk RUP ‘Maalzaakstraat’, van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.4.7, §2 VCRO, van artikel 3, §3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, §2, en artikel 4.7.1, §2, tweede lid VCRO en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester, van artikel 2 en artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

1.1.

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de nieuwbouw overeenkomstig het gemeentelijk RUP deels gelegen is in gebied voor openbaar nut, waar de oprichting van nieuwe gebouwen uitdrukkelijk verboden is.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij ten onrechte toepassing gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid uit artikel 4.4.7, §2 VCRO. Zij voert aan dat de aangevraagde werken niet beschouwd kunnen worden als handelingen van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact.

De verzoekende partij stelt dat het gebouw een footprint heeft van ongeveer 2.100 m², hoewel slechts een oppervlakte van 970 m² is toegestaan. Zij benadrukt dat de bouwplaats gelegen is in landelijk open ruimte gebied en in mogelijk overstromingsgebied.

Het mobiliteitsaspect vormt volgens de verzoekende partij een belangrijk element bij de beoordeling van de ruimtelijke impact. De aanvraag bevat geen onderbouwde mobiliteitstoets maar louter een aantal algemene aannames. De verzoekende partij somt de activiteiten op die mogelijk zullen plaatsvinden in het vergunde centrum en concludeert dat 50 parkeerplaatsen onvoldoende zullen zijn. Nergens wordt rekening gehouden met de verkeersgeneratie van de achterliggende voetbalterreinen. Het advies van de ASTRID-veiligheidscommissie maakt gewag van de aanwezigheid van 150 personen in het gebouw. De verzoekende partij voegt foto's waaruit blijkt

dat de Maalzaakstraat een rustige en landelijke weg is die niet geschikt is om dergelijke verkeersgeneratie te dragen.

De verzoekende partij concludeert dat het verslag van de projectvergadering de toepassing van artikel 4.4.7, §2 VCRO niet kan rechtvaardigen en buiten beschouwing moet gelaten worden.

Ondergeschikt meent de verzoekende partij dat de bestreden beslissing niet tegemoetkomt aan de randvoorwaarden die werden vooropgesteld in het projectverslag om de aanvraag te kwalificeren als een handeling met een ruimtelijk beperkte impact. In het projectverslag is uitdrukkelijk bepaald dat een volwaardige sporthal niet kan toegelaten worden omdat dit een te grote ruimtelijke impact zou hebben. Er is geen enkele garantie dat het vergunde centrum niet zal dienstdoen als sporthal, te meer nu in het aanvraagdossier uitdrukkelijk wordt gewezen op 'Blos-normen'. Verder wijst de verzoekende partij erop dat het projectverslag uitdrukkelijk vooropstelt dat het gebouw op een ruimtelijk kwalitatieve manier in het landschap moet worden geïntegreerd. Zij zet uiteen dat het gebouwencomplex wordt ingeplant tot nagenoeg tegen de zonegrens met het achterliggend agrarisch gebied, zonder enige buffering.

1.2.

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat de mobiliteitsproblematiek betreft.

Het aanvraagdossier bevat geen onderbouwde mobiliteitstoets en de bestreden beslissing is louter gebaseerd op een aantal aannames. Het voorziene aantal parkeerplaatsen zal niet volstaan wanneer verschillende activiteiten tegelijkertijd plaatsvinden in het gebouwencomplex. Bovendien gaat de bestreden beslissing voorbij aan de verkeersgeneratie van het achterliggend voetbalterrein. De verzoekende partij wijst erop dat de ASTRID-veiligheidscommissie in haar advies uitgaat van een aanwezigheid van meer dan 150 personen. De site is vanuit de dorpskern van Etikhove slecht bereikbaar voor zwakke weggebruikers, in tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt aangegeven.

2.1.

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat de inplanting van de vergunde nieuwbouw weliswaar afwijkt van het gemeentelijk RUP, maar dat deze centralere inplanting op het terrein tot gevolg heeft dat het gebouw geen blinde gevels heeft en een ruimere afstand tot de rechter perceelsgrens bewaart, zodat de ruimtelijke inpasbaarheid bevorderd wordt. De verwerende partij citeert het verslag van de projectvergadering van 24 juni 2015. De verhoogde footprint wordt verantwoord door de huidige beperkte dimensionering van de beschikbare ruimtes en een aantal bijkomende functies die in het nieuwe gebouw worden ondergebracht.

De verwerende partij stelt dat zij de mobiliteitsimpact wel degelijk op basis van correcte en representatieve gegevens heeft onderzocht. Leden van de jeugdbewegingen worden doorgaans door hun ouders afgezet en opgehaald zodat zij geen parkeerplaatsen behoeven. Verder zet de verwerende partij uiteen dat de activiteiten op het voetbalterrein worden stopgezet en dat de bestreden beslissing voorziet in de afbraak van de bestaande bebouwing.

Volgens de verwerende partij voldoet de bestreden beslissing aan de voorwaarden zoals vooropgesteld in de projectvergadering. De oprichting van een sporthal is niet toegelaten, de initieel voorziene squashterreinen werden geschrapt en er is geen tribune meer voorzien. Ook de landschappelijke integratie van het project werd verder uitgewerkt en verfijnd. De verwerende partij zet uiteen dat de gedeeltelijke verzinking in het landschap, het volumespel, het materiaalgebruik en de centrale inplanting ertoe leiden dat de nieuwbouw functioneel inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

2.2.

Ter weerlegging van het tweede onderdeel herhaalt de verwerende partij dat zij wel degelijk rekening heeft gehouden met de mobiliteitsgegevens en de aard van de activiteiten.

3.1.

De tussenkomende partijen voegen omtrent het eerste onderdeel toe dat de nieuwbouw weliswaar op een andere wijze wordt ingeplant dan vooropgesteld in het gemeentelijk RUP, maar alleen maar ten goede komt aan de omgeving.

De Maalzaakstraat is voldoende breed om het verkeer op te vangen. Volgens de tussenkomende partijen betreft het geenszins een landelijke en rustige weg, maar wel een omleidingsweg voor zwaar verkeer. De tussenkomende partijen wijzen erop dat de aanvraag voorziet in een ruime parking op het terrein. De motivatienota bevat een mobiliteitstoets die gebaseerd is op correcte en representatieve cijfers. De accommodatie heeft een 'lokaal' karakter en de verzoekende partij gaat voorbij aan het kiss-and-ride-effect. Ook de tussenkomende partijen stellen dat de voetbalactiviteiten ter hoogte van het bouwterrein zullen verdwijnen.

Volgens de tussenkomende partijen wordt in het verzoekschrift een intentieproces gevoerd in zoverre wordt beweerd dat het gebouw zal gebruikt worden als volwaardige sporthal. De tussenkomende partijen werpen op dat de eerste verzoekende partij geen persoonlijk belang heeft bij het middel, aangezien het louter een beleidsmatig standpunt betreft waarin de eerste verzoekende partij zich als voormalig schepen klaarblijkelijk niet kan vinden. De tussenkomende partijen wijzen op een nota van de technisch directeur van Sport Vlaanderen, waarin wordt bevestigd dat het nieuwe centrum geen dienst zal doen als volwaardige sporthal.

De tussenkomende partijen antwoorden verder dat de bestreden beslissing een zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bevat. De nieuwbouw wordt kwalitatief ingeplant in het landschap. De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat de bestreden beslissing zal leiden tot een verbetering van het uitzicht vanuit de woning van de tweede verzoekende partij.

3.2.

Wat het tweede onderdeel betreft, verwijzen de tussenkomende partijen naar hetgeen zij bij het eerste onderdeel hebben uiteengezet omtrent de mobiliteitstoets.

4.1

Met betrekking tot het eerste onderdeel herneemt de verzoekende partij het betoog van haar verzoekschrift. Zij voegt toe dat het vermeende ruimtegebrek geen motivatie vormt waarom een gebouw met een dubbel zo grote footprint dan maximaal toegelaten een beperkte ruimtelijke impact zou hebben. Het verschil in footprint kan niet geminimaliseerd worden aangezien er uit een luchtfoto blijkt dat het aangevraagde gebouwencomplex niet te vergelijken valt met de bestaande infrastructuur.

De verzoekende partij brengt vervolgens een krantenartikel bij, waarin de schepen van sport van de gemeente Maarkedal bevestigt dat zij niet ten onrechte concluderen dat er sprake zal zijn van een exploitatie als volwaardige sporthal, een vrees die ook bevestigd wordt in de uiteenzetting van de tussenkomende partijen met betrekking tot het gewijzigde beleid.

Tot slot voegt de verzoekende partij nog enkele foto's toe, genomen vanop haar perceel waaruit moet blijken dat de simulatie van de impact op het uitzicht niet ernstig is aangezien de footprint van het op te richten gebouwencomplex het dubbele bedraagt van de huidige bebouwing en bestaat

uit twee bouwlagen. Volgens de verzoekende partij is de visuele impact ervan niet te onderschatten.

4.2

Met betrekking tot het tweede onderdeel herhaalt de verzoekende partij dat de gebruikte mobiliteitsgegevens slechts een ruwe schatting van de eerste tussenkomende partij zijn, en dat er geen rekening wordt gehouden met de cumul van activiteiten (waarbij de afbouw van de voetbalactiviteiten niet gegarandeerd is), die voor problemen zal zorgen zelfs wanneer er een groot aantal kinderen zijn die door hun ouders worden afgezet.

5.1

De verwerende partij herhaalt haar betoog ter weerlegging van het eerste onderdeel en wijst er nogmaals op dat de mobiliteit wel degelijk onderzocht werd, dat er de voetbalactiviteiten op de achterliggende sportvelden worden afgebouwd, dat er geen oprichting van een volwaardige sporthal wordt beoogd en dat de aanvraag, in overeenstemming met hetgeen overeengekomen tijdens de projectvergadering, wel degelijk maatschappelijk en ruimtelijk-functioneel inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

5.2

Met betrekking tot het tweede onderdeel verwijst de verwerende partij naar haar eerdere uiteenzetting.

6.1

De tussenkomende partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting met betrekking tot het eerste onderdeel dat de verzoekende partij zich ten onrechte enkel focust op de footprint van het gebouw, dat echter deels ingegraven zal worden en aldus anders ingeplant zal worden dan de huidige bebouwing, zodat er wel degelijk sprake zal zijn van een beperkte ruimtelijke impact.

De verklaringen van de schepen van sport zijn volgens de tussenkomende partijen uitvergroet en uit hun context getrokken, aangezien er enkel beperkte en occasionele sportactiviteiten in de sporthal zullen plaatsvinden.

6.2

De tussenkomende partijen hernemen hun betoog met betrekking tot het tweede middelonderdeel.

Beoordeling door de Raad

1.

De percelen liggen volgens het gemeentelijk RUP 'Maalzaakstraat', gedeeltelijk in een gebied voor openbaar nut, gedeeltelijk in een gebied voor gebouwen van openbaar nut en gedeeltelijk in een gebied voor parking met groen karakter. De percelen waarop de bestaande bebouwing wordt gesloopt, zijn gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Er wordt niet betwist dat het jeugd- en bewegingscentrum gedeeltelijk wordt ingeplant in een gebied voor openbaar nut, waar bebouwing in principe niet toegelaten is.

2.

De verwerende partij maakt toepassing van artikel 4.4.7, §2 VCRO en artikel 3, §3 van het uitvoeringsbesluit van 5 mei 2000.

Krachtens artikel 3, §3 van het besluit van 5 mei 2000 dient de vergunningverlenende overheid zich, voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, uit te spreken over de potentiële toepasbaarheid van artikel 4.4.7, §2 VCRO, hetgeen een formele uitspraak impliceert van de verwerende partij over de vraag of het aangevraagde project al dan niet beschouwd kan worden als een handeling van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact heeft.

De beslissing om deze bepaling toe te passen, moet worden genomen op grond van een concrete beoordeling, waarin wordt nagegaan of de handelingen de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijden en dit aan de hand van de aard en omvang van het project en het ruimtelijk bereik van de effecten van de handelingen. De aanvrager dient het document waaruit deze beslissing blijkt bij de vergunningsaanvraag te voegen.

3.

Uit het administratief dossier blijkt dat er op 24 juni 2015 een projectvergadering plaatsvond en dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 1 juli 2015 een principiële beslissing heeft genomen omtrent de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid (stuk 7 administratief dossier).

Deze beslissing beoordeelt de impact van de afwijking als volgt:

“ ...

De nieuwbouw wordt integraal ingeplant in gebieden horende tot de gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' conform het vigerend RUP, doch wijkt af van de voorziene zone voor gebouwen van openbaar nut. Door de centrale inplanting op het perceel dient het gebouw niet van een blinde gevel voorzien te worden en is er een ruime afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen wat de ruimtelijke inpasbaarheid bevordert, in het bijzonder gelet op de huidige beperkte afstand ten opzichte van de rechter aanpalende woning. De afstand ten opzichte van de voorliggende Maalzaakstraat is tevens iets groter dan oorspronkelijk voorzien in het RUP, wat onder meer de verkeersveiligheid ten goede komt.

Het gebouw werd opgesplitst in twee delen die onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren en omvat twee bovengrondse entiteiten afgewerkt met sheddak, verbonden door een ruime (half)ondergrondse ruimte. De sokkel wordt langs drie zijden ingegraven in het landschap teneinde de ruimtelijke impact te beperken. Het gebouw heeft een max. hoogte van ca. 9m ten opzichte van de (ondergrondse) vloerplas. Het gebouw is zowel via de souterrain als via de bovengrondse entiteiten van buiten uit toegankelijk. Op basis van de profielen in de motivatienota is het echter niet duidelijk hoe de ingraving van het gebouw en het vermelde 'trekken van de glooiing van het landschap over de sokkel heen' zich verhoudt tot het oorspronkelijk maaiveld. De verzonken inplanting van het gebouw bevordert de integratie in het landschap doch dient kwalitatief uitgewerkt teneinde de ruimtelijke impact maximaal te beperken.

De footprint van het nieuwe gebouw is aanzienlijk groter dan wat in het RUP vooropgesteld werd (zie supra) alsook ten opzichte van het vorig voorstel. Dit wordt verklaard door de huidige beperkte dimensionering van de beschikbare ruimtes (veelal te klein voor de activiteiten), alsook enkele bijkomende functies die in de geplande nieuwbouw worden ondergebracht. Naast de huidige functies biedt de nieuwbouw ook ruimte voor enkele bijkomende functies (o.a. KLJ, Rode Kruis, repetitieruimte). Deze functies zijn laag dynamisch en betreffen activiteiten die op heden over geen of een ontoereikende ruimte beschikken. Het nieuw voorstel omvat tevens twee polyvalente ruimtes (650m² en 92 m²), een tribune en 2 squashterreinen. Uit de toelichtingsnota en mondelinge toelichting blijkt dat er geen hoog dynamische activiteiten gepland worden zoals fuiven, optredens en

toneel; deze activiteiten worden in het hoofddorp (Etikhove) georganiseerd. Tijdens de projectvergadering verduidelijkt de aanvrager dat de tribune een kijkruimte is op de verdieping die het mogelijk maakt activiteiten bij te wonen zonder de onderliggende polyvalente ruimte te betreden. De afmetingen van de grote polyvalente ruimte zijn gebaseerd op BLOSO-criteria. De polyvalente ruimte wordt voorzien van een vloer die een polyvalent gebruik (niet enkel ifv sport) toelaat. Gelet de bestemmingsvoorschriften en geest van het RUP is enkel een beperkt medegebruik in functie van sport toegestaan. Een gebruik als volwaardige sporthal is op deze locatie cfr. het vigerend RUP niet voorzien en heeft een te grote ruimtelijke impact; dergelijke functiewijziging is op basis van deze projectvergadering ikv art. 4.4.7 VCRO niet aanvaardbaar.

De parking bij de site omvat in het huidig voorstel 54 parkeerplaatsen (waarvan 4 voor mindervaliden), wat op basis van de bijgevoegde mobiliteitsgegevens voldoende groot geacht wordt.

De adviezen van de adviesinstanties zijn gunstig met vermelding van enkele aandachtspunten (zie supra). De aanvrager kan in voorafgaand overleg met de dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie details opvragen aangaande de technische uitwerking van de voorwaarden gesteld in het advies. Op heden is nog geen riolering aanwezig. De site zou voorzien worden van een IBA of rietveld in afwachting van de realisatie van de zoneringsplannen. Deze IBA of rietveld dient in een zone met categorie van gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' voorzien te worden (cfr. RUP). De aanvraag dient tevens te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid. De infociche vermeld in het advies van de ASTRID veiligheidscommissie wordt digitaal aan de aanvrager bezorgd en dient bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gevoegd te worden.

Samengevat kan gesteld worden dat het project een betere invulling van de site toelaat in functie van de actuele noden. Rekening houdend met de aard en de omvang van het project en het ruimtelijk bereik van de effecten van de handelingen, leiden de uit te voeren werken niet tot een overschrijding van het ruimtelijk functioneren van het gebied zelf of de omliggende gebieden, mits het gebouw op een ruimtelijk kwalitatieve manier in het landschap geïntegreerd wordt en de functie sport beperkt blijft tot een beperkt medegebruik.

Algemene conclusie

Op basis van de toelichting van het project en de schriftelijke adviezen en mondelinge reacties blijkt dat de bouw van het jeugd- en bewegingscentrum 'De Maalzaak' de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijdt gezien de beperkte omvang en het beperkte ruimtelijke bereik van de effecten van het project, mits het gebouw op een ruimtelijk kwalitatieve manier in het landschap geïntegreerd wordt en de functie sport beperkt blijft tot een beperkt medegebruik.

Bijgevolg kan besloten worden dat bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag toepassing kan gemaakt worden van art. 4.4.7, §2 VCRO."

Uit deze beslissing blijkt dat de verwerende partij een eigen onderzoek heeft gevoerd en een gemotiveerd standpunt heeft ingenomen over de mogelijkheid tot toepassing van artikel 4.4.7, §2 VCRO. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij opwerpt, wordt in deze beoordeling wel degelijk gemotiveerd waarom de verhoogde footprint aanvaard kan worden en wordt tevens aandacht besteed aan de mobiliteitsimpact. Wat de mobiliteitsimpact van de aanvraag betreft, wordt verwezen naar de beoordeling van het tweede onderdeel. De Raad kan zich bij deze beoordeling niet in de plaats stellen en beschikt ter zake enkel over een wettigheidstoezicht. De

verzoekende partij toont niet aan dat de beslissing op dat punt de regelgeving foutief toepast of kennelijk onredelijk is.

4.

De voormelde beslissing formuleert uitdrukkelijk voorbehoud dat het uiteindelijke project niet als volwaardige sporthal mag fungeren en dat het gebouw op een kwalitatieve manier in het landschap moet worden geïntegreerd.

Wat betreft het verbod om het gebouw als volwaardige sporthal te gebruiken, stelt de Raad het volgende vast:

- De bestreden beslissing bevat een opsomming van de functies die zullen plaatsvinden op het terrein (heemkundige kring, speelpleinwerking, kunstacademie, KLJ, Rode Kruis, repetitieruimte,...).
- De plannen werden na de projectvergadering aangepast. De voorziene squashterreinen werden vervangen door bijkomende ruimte voor de heemkundige kring en de tribune bij de polyvalente ruimte is achterwege gelaten.
- In de bestreden beslissing wordt bevestigd dat de achterliggende voetbalterreinen een landbouwbestemming krijgen. De bestreden beslissing voorziet de afbraak van alle bestaande bebouwing, met inbegrip van de kantine, tribune en het afdak ter hoogte van deze terreinen.
- Er wordt een voorwaarde opgelegd dat het gebruik in functie van sportactiviteiten beperkt moet blijven.

De bestreden beslissing komt derhalve tegemoet aan de opmerkingen van de projectvergadering. De verzoekende partij toont niet aan dat er redenen zijn om aan te nemen dat de aanvraag slechts een voorwendsel zou zijn om een volwaardige sporthal vergund te zien. De verwerende partij legt als voorwaarde een verbod op om ter plaatse een volwaardige sporthal uit te baten. Zelfs al zou er al uit de uitspraken van een lid van het Schepencollege in een krant kunnen worden afgeleid dat er wel degelijk een gebruik als volwaardige sporthal wordt beoogd, dan zal dit een gebruik betreffen in strijd met de opgelegde voorwaarden, waartegen desgevallend handhavend dient te worden opgetreden.

Met betrekking tot de landschappelijke integratie gaat de verzoekende partij in haar betoog voorbij aan de vaststelling dat de plannen na de projectvergadering werden aangepast om aan de opmerkingen tegemoet te komen.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing:

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

Hieruit blijkt dat de bestreden beslissing afdoende tegemoetkomt aan het voorbehoud zoals geformuleerd na de projectvergadering, minstens maakt de verzoekende partij het tegendeel niet aannemelijk.

Uit de bestreden beslissing, die de sloop vergunt van onder meer de voetbaltribune en –kantine maar ook als voorwaarde oplegt dat de voetbalterreinen bij stopzetting van de bestaande recreatieve voetbalactiviteiten conform het RUP de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied krijgen, blijken voldoende garanties voor de afbouw van de voetbalactiviteiten, althans toont de verzoekende partij het tegendeel niet aan.

5.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen. Gelet op de aard van de aanvraag, kan niet betwist worden dat mobiliteitshinder een relevant te beoordelen aspect is in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Uit het dossier blijkt het volgende:

- Er wordt een parkeerterrein voorzien met 52 parkeerplaatsen en een fietsenstalling.
- De motivatienota bevat een opsomming van de functies die er zullen plaatsvinden op het terrein (heemkundige kring, speelpleinwerking, kunstacademie, KLJ, Rode Kruis, repetitieruimte,...) en maakt een zeer uitvoerige mobiliteitsprognose.
- In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij dat de Maalzaakstraat een tweevaksweg is die in principe geschikt is om het verkeer op te vangen. De verwerende partij houdt rekening met de fiets- of wandelafstand van de dorpskern van Etikhove (ca. 1,5 km).
- De ASTRID-veiligheidscommissie is van oordeel dat indoorradiodekking verplicht is aangezien er mogelijk meer dan 150 personen gelijktijdig in het gebouw aanwezig kunnen zijn. Er blijkt echter eveneens uit het dossier dat er bij activiteiten die een groot aantal bezoekers zullen hebben een tijdelijk politiereglement zal worden opgesteld waarbij de nodige maatregelen worden genomen om, zonder het verkeer te stremmen, parkeermogelijkheid te creëren op de rijweg. (advies van de eerste tussenkomenende partij-stuk 29 administratief dossier)

De verzoekende partij toont niet aan dat de beslissing op dat punt steunt op onjuiste feitenvinding of kennelijk onredelijk is. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in het tweede middel de schending in van artikel 4.2.19 VCRO en artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 2 en artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij voert aan dat in de bestreden beslissing niet wordt omschreven welke voorwaarden precies worden opgelegd.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing geen enkele garantie biedt dat het vergunde gebouwencomplex niet zal gebruikt worden als volwaardige sporthal.

Verder meent zij dat de voorwaarde die een buffervoorziening oplegt in plaats van een infiltratievoorziening niet voldoende precies is.

2.

De verwerende partij antwoordt dat in de projectvergadering uitdrukkelijk beslist werd dat een gebruik als volwaardige sporthal niet mogelijk is op deze locatie. Als gevolg hiervan werden de plannen aangepast en werd hierover een voorwaarde opgelegd in de bestreden beslissing.

Verder antwoordt de verwerende partij dat afdoende duidelijk is waar de buffervoorziening (met vertraagde afvoer naar de waterloop S333) moet uitgevoerd worden.

3.

De tussenkomende partijen voegen toe dat het dossier een duidelijke opsomming bevat van de verenigingen die worden gehuisvest in het vergunde centrum. Uit de nota van de technisch directeur van Sport Vlaanderen, blijkt duidelijk dat het nieuwe centrum niet beschouwd wordt als een volwaardige sporthal.

Verder antwoorden de tussenkomende partijen dat de buffervoorziening vermeld is op de plannen, zodat deze voorwaarde niet onduidelijk of vaag is.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.2.19, §1 VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden. Deze moeten voldoende precies zijn, in verhouding tot de vergunde handelingen en kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager. De opgelegde voorwaarden mogen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

2.

Volgens de bestreden beslissing kan het gebouw enkel worden aangewend voor functies overeenkomstig de voorschriften van het gemeentelijk RUP: *“jeugdbewegingen, verenigingen, educatieve centra, vergaderzalen, polyvalente overdekte ruimtes of zalen. Hoogdynamische activiteiten zoals fuiven en optredens zijn niet toegelaten”*. Verder bepaalt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat het gebruik als volwaardige sporthal niet toegelaten is.

Zoals blijkt uit de beoordeling van het eerste onderdeel van het eerste middel, is deze voorwaarde opgelegd als antwoord op het voorbehoud dat de projectvergadering had geformuleerd.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de plannen in de loop van de procedure werden aangepast. De voorziene squashterreinen werden vervangen door bijkomende ruimte voor de heemkundige kring en de tribune bij de polyvalente ruimte is achterwege gelaten. Bovendien betwist de verzoekende partij niet dat het achterliggende voetbalterrein een landbouwbestemming krijgt en dat de bestreden beslissing voorziet in de afbraak van een aantal aanhorigheden bij deze voetbalterreinen (o.a. kantine, tribune en het afdak).

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de kwestieuze voorwaarde heeft opgelegd om te vermijden dat de vergunde bebouwing alsnog zou worden aangewend voor een andere doelstelling dan deze die voorzien is in de motivatienota. In het licht van deze vaststellingen, is het verbod om ter plaatse een volwaardige sporthal uit te baten, voldoende precies. Indien er sprake zou zijn van een gebruik in strijd met de opgelegde voorwaarden, dient desgevallend handhavend te worden opgetreden.

3.

In de bestreden beslissing wordt eveneens opgelegd dat de voorwaarden zoals geformuleerd in het advies van de dienst Integraal Waterbeleid van 14 juli 2016 moeten worden nageleefd.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het hemelwater gebufferd en vertraagd afgevoerd moet worden naar de waterloop. Deze buffervoorziening moet een volume hebben van 250m³/ha verhard oppervlak en moet onderaan voorzien zijn van een knijpleiding met een diameter van 110mm.

In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk uiteengezet dat deze buffervoorziening in de zone 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' aangelegd moet worden. De buffervoorziening wordt bovendien op de vergunde plannen aangegeven (stuk 17 administratief dossier).

4.

In het licht van de gegevens van het dossier toont de verzoekende partij niet aan dat de voorwaarden niet in overeenstemming zijn met artikel 4.2.19 VCRO.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maarkedal en het intergemeentelijk samenwerkingsverband SOLA is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH