

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0123
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0527/SA

Verzoekende partijen	1. de nv SHOPPING HERMANS 2. de nv SHOPPING DIEPENBEEK vertegenwoordigd door advocaat Karel VAN ALSENOY met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Antoine Dansaertstraat 92
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG , met zetel te 3500 Hasselt, Universiteitslaan 1 vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkommende partij	de bvba VS WOONPROJECTEN vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 29 maart 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek van 18 oktober 2016 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden (overeenkomstig de gewijzigde plannen) voor het bouwen van 24 appartementen en 3 handelsruimten op de percelen gelegen te 3590 Diepenbeek, Wijkstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 1064v, 1064x, 1064y, 1090g, 1090p, 1098f2 en 1098g2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 mei 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 3 juli 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 22 augustus 2017.

Advocaat Karel VAN ALSENOY voert het woord voor de verzoekende partijen.

De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Joris GEBRUERS *loco* advocaat Wim MERTENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

1.1.

Op 6 november 2014 verleent de verwerende partij een gedeeltelijke vergunning voor het woonproject 'Vilveldje': de aanleg van de wegenis, de bouw van 38 sociale woningen, 27 appartementen (in het centraal blok) en 20 nieuwe woonvormen (met ontsluiting via de Kogelstraat) worden vergund onder voorwaarden, terwijl het bouwen van 3 handelsruimtes met parking langsheen de Wijkstraat en 24 appartementen wordt geweigerd op grond van de onverenigbaarheid met de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het toen geldend bijzonder plan van aanleg 'Verruimd Centrum', zoals goedgekeurd op 29 juni 2005.

1.2.

Op 8 september 2016 weigert de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning op basis van een hernieuwde aanvraag voor het bouwen van 24 appartementen en 3 handelsruimten en dit onder meer wegens het ontbreken van het profiel van het rechts aanpalende pand langs de Wijkstraat dat mee in openbaar onderzoek had gemoeten.

De op 6 november 2014 vergunde wegenis is inmiddels wel uitgevoerd en ook de 20 nieuwe woonvormen zijn gebouwd en in gebruik genomen.

2.

De tussenkomende partij dient op 1 september 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek opnieuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "bouwproject 'Vilveldje (deel A): 3 handelsruimten en 24 appartementen" op de percelen gelegen te 3590 Diepenbeek, Wijkstraat. Zij voorziet ook in 108 parkeerplaatsen voor de winkels, 35 ondergrondse parkeerplaatsen (met ontsluiting via het reeds vergunde woonerf) voor de 24 appartementen en een helling met trap als overgang naar het achter- en lager gelegen woonerf.

De drie handelsruimten samen maken ook het voorwerp uit van een door het college van burgemeester en schepenen van Diepenbeek op 27 mei 2014 aan de tussenkomende partij verleende socio-economische vergunning voor een handelsgeheel met een totale netto-verkoopoppervlakte van 1780m²: 1400m² voor een AD Delhaize (winkel 1), 380m² voor een dagblad- en boekhandel en een nog verder in te vullen horecaruimte van 123m².

Bij de aanvraag als 'stadsontwikkelingsproject' is een project-MER-screening gevoegd.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Hasselt-Genk', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979, in woongebied. De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk', vastgesteld op 20 juni 2014, zonder dat er specifieke voorschriften aan gekoppeld zijn.

De percelen liggen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Verruimd centrum' (met onteigeningsplan), zones 'Gesloten bebouwing met historisch geïnspireerd karakter' (artikel 15) en 'Strategisch Project 4' (artikel 21), zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 21 september 2015 (B.S. van 4 november 2015) en waarvan de Raad van State de schorsing verworpen heeft bij arrest van 19 april 2016 (nr. 234.443).

De auditeur van de Raad van State adviseert op 31 januari 2017 de verwerping van de vordering van huidig verzoekende partijen tot vernietiging van dat gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (in de zaak G/A 217.936/X-16.459) bij gebrek aan voorwerp omdat in de samenhangende zaak G/A 217.954/X-16.464, ingeleid door de heer Georges COENEN, al voorgesteld is om (op grond van het zesde middel) het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te vernietigen. Een uitspraak is er nog niet, in geen van beide zaken.

De percelen palen aan de gewestweg N2 Wijkstraat.

De percelen bevinden zich binnen het stroomgebied van de Paanhuisbeek als onbevaarbare waterloop van tweede categorie en in het bekken van de Demer en het deelbekken van de Boven-Demer.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 september 2016 tot en met 5 oktober 2016, dienen de verzoekende partijen het enige bezwaarschrift in.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 26 september 2016 als volgt ongunstig:

“ ...

De aanvraag is door de afdeling negatief beoordeeld gezien zijn complexiteit en zal aan een intern onderzoek worden onderworpen.

... ”

De dienst Waterlopen van de provincie Limburg adviseert namens de verwerende partij op 28 september 2016 voorwaardelijk gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 7 oktober 2016 voorwaardelijk gunstig.

De adviezen van de vorige, identieke aanvraag blijven (volgens de beslissing van het college van burgemeester en schepenen) ook onverkort gelden, met name het voorwaardelijk gunstig advies van de Watergroep van 29 januari 2016, het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen van 15 februari 2016 en de voorwaardelijk gunstige adviezen van INFRAX van 5 maart en 16 maart 2016.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 12 oktober 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 18 oktober 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...

Art. 4.4.1. §1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

(...)

De voorliggende aanvraag voldoet aan deze afwijkingsmogelijkheden gezien de afwijking handelt over de beperkte afmetingen van de constructie.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegend dat de aanvraag grotendeels in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP, dat de gevraagde beperkte afwijkingen voortvloeien uit het aanwezige niveauverschil en de ontwikkeling van het volledige gebied;

Gezien de functie en bestemming voldoet aan de toegelaten en de wenselijke eigenschappen binnen het centrumgebied;

Overwegend dat een handelsontwikkeling ontstaat, gecombineerd met wonen, in het centrum van de gemeente, waar deze functies kernversterkend werken, en architecturaal aansluiting zoeken met de aanpalende en tegenoverliggende gebouwen met een zeer verticale gevelvorming en een aangepast materiaalgebruik;

Overwegend dat de inlandse eik als te behouden op het RUP staat ingegeven en voldoende groenwaarde heeft, zowel voor het terrein, als voor het straatbeeld;

Gelet op de vaststelling van het tracé van de achterliggende wegenis door de gemeenteraad op 23/06/2014;

Overwegend dat het advies van de mobiliteitsambtenaar in de vorige aanvraag inzake de voorgelegen bushalte geldend blijft en opgevolgd moet word;

Gelet op de adviezen van de Watergroep en Infrax waarvoor uitbreidingen aan de netten vereist zijn, die ten laste zijn van de aanvrager;

Overwegend dat de Provinciale dienst Waterlopen een voorwaardelijk gunstig advies afleverde waarin enkele constructie-voorwaarden gesteld worden, deze dienen integraal gevolgd te worden;

Gelet op het voorwaardelijk advies van de Vlaamse MilieuMaatschappij, waarvan de voorwaarden worden overgenomen;

Overwegend dat het pleintje dat gevormd wordt door de gebouwen kwaliteitsvol wordt ingericht met verlichting, fietsenberging en de nodige groenvoorzieningen, met materialen en vormgeving afgestemd op de normen van het RUP en het beeldkwaliteitsplan horende bij het RUP;

Gelet op de plafondhoogte van de handelsruimtes, waarbij voldoende rekening werd gehouden om de kroonlijsthoogte van deze panden aan te passen aan de aanpalende gebouwen;

Overwegend dat in combinatie met het hoogteverschil in terrein aan de achterzijde een kroonlijst ontstaat die hoger is dan de toegelaten maatvoering (11m ipv 9,5m); doch als aanvaardbaar wordt beschouwd omdat het geen optimalisatie van het programma betekent en er geen bijkomende bouwlaag wordt gecreëerd;

Overwegend dat het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer geen enkel argument bevat, ondanks het feit dat er beroep werd aangetekend door AWV tegen de vorige, identieke vergunning;

Gelet op het eerder advies van het toegankelijkheidsbureau (nu Inter), dat integraal opgevolgd moet worden;

Gelet op het akkoord van alle eigenaars van het rechts aanpalende appartementsgebouw;

(...)

Verenigbaarheid met andere voorschriften: watertoets

Erosie: grotendeels erosiegevoelig

Overstroming: niet overstromingsgevoelig

Grondwaterstroming: matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)

Infiltratie: infiltratiegevoelig

Overwegende dat het voorliggend project een ruime oppervlakte heeft doch gelegen niet is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt zal zijn.

Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 2e categorie (Paanhuisbeek), daarenboven is het perceel gelegen in het bekken van de Demer en het deelbekken van de Boven- Demer. 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 en een wadi, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende verordening.

Met betrekking tot het aspect grondwaterkwaliteit worden geen significante negatieve effecten verwacht aangezien een gescheiden rioleringsstelsel wordt voorzien en wordt aangesloten op de voorliggende straatriolering.

De verandering in de toestand van watersystemen heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu indien er voldaan wordt aan de constructievoorwaarden van de provincie.

Project-mer-screening

Het ontwerp komt voor op de lijst gevoegd als bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering dd 10/12/2004 aangaande de project-m.e.r.-screening, onder rubrieknummer 10b: stadsontwikkelingsprojecten.

Overwegend dat de ontwikkeling gebeurt in een woonzone, gedeeltelijk ter vervanging van bestaande gebouwen en verhardingen, dat de aard van de activiteit wijzigt: het vroegere gemeentemagazijn met zijn opslag en wagenpark (reeds volledig afgebroken en afgevoerd) wordt vervangen door wonen, parking en handel; Overwegend dat het goed op voldoende afstand gelegen is van het dichtstbijzijnde Habitat-richtlijnengebied, dat zich ten noorden van de spoorweg bevindt;

Gelet dat het terrein niet in de nabijheid van een VEN-gebied gelegen is.

Overwegende dat het parkgebied Dorpsbenden zich eveneens ten noorden van de spoorweg bevindt, dat het terrein zowel door deze infrastructuur als door een KMO-zone van dat groene gebied gescheiden wordt, dat er bijgevolg geen binding kan zijn;

Overwegend dat inzake erfgoed er geen vastgestelde ankerplaatsen, landschappen of monumenten in de directe nabijheid zijn, dat naar aanleiding van het eerdere advies van Onroerend Erfgoed de nodige onderzoeken gebeurden in de ondergrond van het terrein zelf, dat er geen waardevolle elementen gevonden werden;

Overwegend dat het goed gelegen is in het Demerbekken en gedeeltelijk gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied, dat het gebied eerder infiltratie gevoelig is en in die context gekozen werd voor infiltratie (twee wadi's) in plaats van vertraagde afvoer en twee onderboringen onder de spoorweg, dat er voldoende rekening werd gehouden met de watergevoeligheid van de zone, in samenspraak met de raadgevende instanties;

Overwegende dat de Vlaamse MilieuMaatschappij en de Provinciale dienst Waterlopen een uitgebreid gunstig advies formuleerden inzake de voorliggende aanvraag, met enkele voorwaarden die ook in deze vergunning worden opgenomen;

Gezien de argumentatie van de ontwikkelaar inzake de mogelijke effecten van het project op de omgeving, met de voorgestelde oplossingen en randvoorwaarden, die kunnen worden bijgetreden;

Overwegend dat het terrein gelegen is in een goedgekeurd RUP, waar in die procedure van opmaak reeds een milieu-screening voor het volledige centrum werd gedaan;

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. De opmaak van een MER is niet noodzakelijk.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving;

Er moet voldaan worden aan volgende voorwaarden/lasten:

- Op het ogenblik van de beëindiging der werken en alleszins vooraleer het gebouw in gebruik wordt genomen, dient de eigenaar een aanvraag te richten tot de Stedelijke Brandweer, met het oog op het verkrijgen van een attest waarin bevestigd wordt dat aan de geldende normen werd voldaan.
- Het gedeeltelijk afsluiten van de straat, nodig voor de bouwwerkzaamheden, dient tijdig (d.i. min. 30 dagen voor aanvang van de afsluiting) aangevraagd te worden aan de verkeerstechnische dienst en aan de wegbeheerder. Tevens dient op voorhand de duur van afsluiting bepaald te worden, dmv een begin- en eindtijd. Deze zal duidelijk aangeduid worden aan alle toegangswegen tot het af te sluiten gebied.
- De aanvrager is verplicht een energiesteen te plaatsen die voldoet aan de bepalingen zoals aangegeven door de diverse nutsmaatschappijen
- Het is verboden dat kelders en ondergrondse garages rechtstreeks worden aangesloten op de riolering
- Het beplantingsplan maakt integraal deel uit van de vergunning en dient volledig uitgevoerd
- Elke bemaling (droogzuiging) in het kader van bouwkundige werken is een meldingsplichtige inrichting in het kader van Vlarem en dient op voorhand, overeenkomstig artikel 5.53.6.1. 1. §2 van Vlarem gemeld te worden bij de gemeente d.m.v. een meldingsformulier klasse 3 en de bijlage 'melding bronbemaling'. Daarnaast is voor lozingen van meer dan 10 m³/u op de riolering de toestemming van Aquafin nodig.
- De vergunning wordt geschorst totdat de milieuvergunning verkregen is of de melding is gebeurd.
- De kosten van de uitbreiding van het waterleidingnet zijn ten laste van de ontwikkelaar. Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken en de plaats van de watermeter moet beantwoorden aan de voorschriften van de Watergroep.
- De ondergrondse garage dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.
- De helling mag slechts een hellingspercentage van 5% hebben, dit moet worden voorgelegd aan Inter en aan de gemeente voor nazicht en goedkeuring, alvorens de werken mogen starten. Aan de hellingen en trappen moeten leuningen voorzien worden. Bij de verdere uitwerking van de winkelruimtes moet rekening gehouden worden met de richtlijnen toegankelijkheid (doorgangsbreedte, manoeuvreerruimte, drempelloze toegang, ...)
- De constructievoorwaarden in het uitgebreid advies van de Provincie zoals bijgevoegd zijn strikt te volgen
- Er moet aangetoond worden dat het putvolume voor hergebruik afgestemd werd op het potentiële hergebruik, waarbij het potentieel verontreinigde hemelwater afkomstig van de parkings geenszins mag aangesloten worden op de hemelwater voor hergebruik.
- De halteaccommodatie van de halte 'Diepenbeek Rijkswacht' dient heringericht: Het schuilhuisje verplaatsen naar de rand van de groenvoorziening, alsook het

"draaien" van de fietsenstalling (met de achterzijde tegen de rand van de groenvoorziening) dienen uitgevoerd, met de nodige aanpassing van de blindegeleidetegels.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 18 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Ook het agentschap Wegen en Verkeer tekent administratief beroep aan en dit op 22 november 2016.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 januari 2017 om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren zolang er geen aangepast plan is waarin de bruto-vloeroppervlakte van de handelsbestemming beperkt wordt tot minder dan 50% van de totale bruto-vloeroppervlakte. Hij adviseert:

" ...

Dossiersamenstelling

Het dossier bevat alle stukken om een nauwkeurige beoordeling toe te laten.

De aansluiting van het profiel van het gebouw en het terrein op de aanpalenden en aangelegde nieuwe wegenis (conform het dossier van Geotec) is duidelijk weergegeven op de plannen.

(...)

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Voor de aanvraag worden de RUP-voorschriften geacht de criteria voor de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De aanvraag wijkt af van deze voorschriften voor wat betreft de bestemming en afmeting van de gebouwen.

Afwijkende bestemming

51% van de totale bruto-vloeroppervlakte wordt bestemd als handel, afwijkend van de voorschriften die bepalen dat de handelsbestemming minder dan 50% van de bruto-vloeroppervlakte mag innemen.

De deputatie kan geen afwijking toestaan voor deze afwijkende bestemming en er werd hiertegen een gegrond bezwaar geuit.

De handelsoppervlakte dient beperkt te worden tot minder dan 50% van de totale bruto vloeroppervlakte.

De planaanpassing is een beperkte planaanpassing (beperking van de vloeroppervlakte) die met toepassing van artikel 4.3.1., §2 van de VCRO door de deputatie kan worden toegestaan onder volgende voorwaarden:

1 de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke

ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens

het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Onder deze voorwaarde kan het standpunt van Advocaat Van Alsenoy dat de inname van 80% van de voorziene netto handelsruimte door een supermarkt van 1.400m² een aparte

aantrekkingspool vormt en indruist tegen de beoogde kernversterking in het centrum van Diepenbeek niet worden bijgetreden.

Hoewel in de voorbesprekingen voor het project op de gemeentelijke bouwcommissies van 2 april 2013 en 27 november 2013 werd gesteld dat een opdeling van den handelsruimte in handelszaken van 500-600m² aangewezen leek, zijn in de voorschriften geen maximale vloeroppervlaktes voor kleinhandel opgenomen. Het (aangepast) voorstel voldoet aan de voorwaarden voor het toelaten van kleinhandel nl.:

- de handelsactiviteiten zijn volledig gesitueerd op de gelijkvloerse laag ter hoogte van het publiek domein; en de bovenliggende appartementen zijn bereikbaar vanaf de straat;
- de handelsruimtes en appartementen vormen één project dat gelijktijdig gerealiseerd wordt;
- de woonfunctie en het woonkarakter wordt niet verstoord of overheerst door handel, de handel is beperkt tot het gelijkvloers en kleinhandel behoort tot de normale uitrusting van woongebieden.

Afwijkende afmetingen (diepte)

Het gebouw strekt zich uit tot in de achterliggende zone voor strategische projecten.

De bouwdiepte wijkt plaatselijk af van de voorschriften.

De bouwdiepte links aan de Wijkstraat is over de volledige diepte van de zone (circa 25 meter) over twee bouwlagen (zie zijgevel links en gevel A) aansluitend op de achterliggende zone voor strategisch Project, afwijkend van de voorschriften van artikel 15 die voor gesloten bebouwing met historisch geïnspireerd karakter bepalen dat "Tenzij anders bepaald op het grafisch plan, bedraagt de bouwdiepte maximum 20.00m gemeten vanaf de voorgevellijn. Op de verdieping is een maximale bouwdiepte van 15.00m toegelaten.

Het informatief deel van de voorschriften wordt bepaald dat 'een afwijking naar diepte eis bespreekbaar indien dit verantwoord wordt conform de inpasbaarheidsstudie. Dit gebeurt om de kwaliteitsbewaking te garanderen voor de woonomgeving.'

De diepte creëert geen enkele hinder voor aanpalenden en sluit ruimtelijk aan bij de bebouwing in de achterliggende zone.

De deputatie kan in de vergunning de afwijkende bouwdiepte toestaan als beperkte afwijking op de afmetingen van het gebouw.

Het enige bezwaar dat hiertegen geuit werd toont geen schaduw-, zicht- of enige andere hinder aan.

Afwijkende afmetingen (hoogte)

De kroonlijsthoogte aan de Wijkstraat en nokhoogte wijkt af van de voorschriften.

In het voorgaand dossier stelde de bouwcommissie dat er gezocht dient te worden naar een architecturale aansluiting voor de aansluiting met een hogere kroonlijsthoogte op het rechts aanpalend pand in de Wijkstraat. De kroonlijsthoogte aan de Wijkstraat (7m90) en nokhoogte (13m90) of 1m22 hoger dan aanpalende rechts afwijkend van het bestemmingsplan waarop aangeduid is dat het maximum aantal bouwlagen twee is en de voorschriften van artikel 15 die voor gesloten bebouwing met historisch geïnspireerd karakter bepalen dat 'De bouwhoogte van de gevels op de voor- en achterbouwlijn van het hoofdgebouw alsook de nokken van de daken moeten in harmonie zijn met het straatbeeld en de aangrenzende kroonlijsthoogten.' en artikel 2. Wijze van meten waarin bepaald wordt dat: 'de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil van de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst of dakrand. De bouwhoogte wordt als volgt bepaald: ... tussen 5.00 en 6.50m (2 bouwlagen).'

De afwijkende hoogte is niet overdreven en werkt niet storend in het straatbeeld. Het profiel (zelfde dakhelling en afwerking van de zijgevel in gevelparament) sluit voldoende aan op

het profiel van de aanpalende. De afwijkende hoogte en de verspringing van de voorgevel kan in de vergunning toegestaan worden als beperkt afwijking.
Het enige bezwaar dat hiertegen geuit werd toont geen schaduw-, zicht- of enige andere hinder aan.

Ongunstig advies AWW

AWV adviseert de ontsluiting van de handelszone via de Wijkstraat ongunstig.

Uit de weerlegging van de ingediende bezwaren tijdens de procedure van het RUP blijkt dat er bij de goedkeuring van het herzienings-RUP rekening gehouden werd met dite standpunten van AWW.

In de weerlegging van de bezwaren nam de Gecoro volgend standpunt in:

`... Gelet op het aanmerkelijk hoogteverschil is het niet mogelijk om via de Wijkstraat de achterliggende zone te bereiken voor gemotoriseerd verkeer. Om het stil en leefbaar karakter van het achterliggend woonerf te beschermen is het niet wenselijk om het zwaar verkeer via de recent heraangelegde Kogelstraat te sturen. Daarenboven is het advies van AWW niet bindend. Elk perceel langs een gewestweg is ontsluitbaar. Deze toegang tot de gewestweg enkel in functie van het perceel en is geen ontsluiting van het achterliggend gebied. Bezwaar wordt verworpen.' (zie Uittreksel uit het register van de beraadslagingen van de gemeentelijk commissie voor ruimtelijk ordening van de gemeente Diepenbeek van 03 september 2015, 003. Gemeentelijk RUP 'Verruimd Centrum' + onteigeningsplan — Advies, behandeling van de bezwaarschriften nr 7-11).

Na de plenaire vergadering heeft AWW nog een ongunstig advies dd. 1 oktober 2014 overgemaakt waarin zij hun ongunstig standpunt herhalen.

Vervolgens werd bij besluit het College van Burgemeester en Schepenen van 2 september 2015 het herzienings-RUP goedgekeurd.

In het informatief deel (p.69) werd het volgende opgenomen: 'de toegang tot het handelsgebieden bevindt zich aan de Wijkstraat voor gemotoriseerd verkeer. Voor voetgangers en fietsers is een doorsteek over de parking mogelijk naar de achterliggende woonontwikkelingen.' en in de verordenende voorschriften van artikel 15 voor de inrichting van de zone voor gesloten bebouwing met historisch geïnspireerd karakter dat 'De inrichting van een toegang voor gemotoriseerd verkeer naar de achterliggende parking is toegelaten in deze zone, met een maximale breedte van 10.00m.'

De voorziene ontsluiting via de Wijkstraat is verenigbaar met de voorschriften van het herzienings-RUP.

In bijkomende orde dient gesteld dat uit plaatsbezoek op woensdag om 12u-12:30 blijkt dat er vanaf het perceel goed zicht is op aankomend verkeer door de ligging aan de buitenzijde van de bocht, dat de toegang tot de school 100 meter verwijderd ligt van het perceel (ter hoogte van de uitrit van de parking van de aanpalende handelszone), dat het traag verkeer zich concentreert rond de oversteekplaats tussen de parking en de school, dat er zich vanaf de oversteekplaats aan de overzijde van de weg richting Bilzen een wachtrij voor auto's vormde tot voor het terrein van de aanvrager en voorbij de Kogelstraat, dat de rijbaan aan de zijde van het perceel vrij was (zie foto's 1 t/m 13).

Er is bijgevolg geen abnormale bijkomende verkeershinder of onveiligheid te verwachten is ten gevolge van de ontsluiting van de parking zoals voorzien het RUP, de te verwachten bijkomende verkeershinder is eigen aan de ontwikkeling van te verdichten woongebied (afgebakend regionaalstedelijk gebied) en de bijhorende ontsluiting. De deputatie kan in de vergunning afwijken van het advies van AWW.

Parkeerplaatsen

Het aantal parkeerplaatsen voor bewoners is verenigbaar met de voorschriften van het RUP waarin bepaald wordt dat er minimum 32 parkeerplaatsen vereist zijn voor 24 appartementen (of 1.3 per appartement).

In het RUP wordt niet bepaald hoeveel parkeerplaatsen er vereist zijn voor de handelszaken. Het plan voorziet 108 plaatsen of 1 parkeerplaats per 23m² bruto handelsoppervlakte of circa het dubbele van de gangbare aantal dat in verordeningen wordt toegepast (1 parkeerplaats per 50m²).

Er is geen abnormale bijkomende parkeerdruk te verwachten voor de omliggende percelen.

3. Conclusie

*De afdeling adviseert de aanvraag (voorlopig) ongunstig,
dit betekent dat een vergunning slechts in overweging kan genomen worden voor een aangepast plan waarbij de bruto-vloeroppervlakte van de handelsbestemming gereduceerd wordt tot minder dan 50% van de totale bruto-vloeroppervlakte.*

...

Na de hoorzitting van 31 januari 2017 geeft de verwerende partij op 2 februari 2017 de tussenkomen de partij de kans om de plannen te wijzigen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert (na ontvangst van de gewijzigde plannen op 10 februari 2017) in zijn verslag van 23 februari 2017 om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. Dat de auditeur van de Raad van State adviseert om het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te vernietigen bij gebrek aan onderzoek van de milieueffecten voor de projectzone 'Strategisch Project 4' (SP4), heeft volgens hem (nog) geen invloed op de door de verwerende partij te nemen beslissing: zolang het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet effectief vernietigd is, blijft het gelden.

De verwerende partij verklaart op 23 februari 2017 het administratief beroep van het agentschap Wegen en Verkeer onontvankelijk en dat van de verzoekende partijen ontvankelijk. De verwerende partij verleent (overeenkomstig de gewijzigde plannen) een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 30 januari 2017;

Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen;

... ”

Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

Overwegende dat het terrein (60are91ca) in de N2 Wijkstraat in de kern van Diepenbeek ligt; dat Diepenbeek een woonkern is binnen het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk; dat het terrein rechts paalt aan een 1m85 achter de rooilijn ingeplante wachtgevel met twee bouwlagen en hellend dak met daarnaast gesloten bebouwing aan de Wijkstraat en een grootschalige kleinhandelsconcentratie (Wijkstraat 37); dat het terrein links paalt aan de vrijstaande Rijkswachtkazerne; dat het terrein achteraan paalt aan nieuw aangelegde wegenis voor het in uitvoering zijnde woonerf 'Vilveldje'; dat aan de overzijde van de Wijkstraat het klooster van de Zusters Ursulinen (Wijkstraat 16) ligt; dat links van het klooster op een afstand van circa 100 meter van het terrein de basisschool 'Het Paleis' ligt; dat de N2 Wijkstraat een secundaire weg type III is (provinciaal ruimtelijk structuurplan, p.466) met gescheiden verkeersafwikkeling (2x1 rijbaan met fietspad en voetpad aan beide zijden van de weg); dat de N2 oorspronkelijk de hoofdverbindingsweg tussen Brussel-Hasselt-Bilzen-Maastricht was, dat deze functie tussen Hasselt en Bilzen deels is

overgenomen door de E313 Antwerpen-Luik (RSV, p.379), dat de hoofdfunctie nu het ontsluiten is van het gebied naar de hoofdwegen en het toegang geven. (RSV, p.364); dat het terrein afhelt naar de achterperceelsgrens en vooraan circa 2 meter hoger dan achteraan ligt; dat zich op het perceel een beeldbepalende boom bevindt; dat er door de ligging in de bocht van de Wijkstraat vanaf het perceel een goede zichtbaarheid over de Wijkstraat is;

Overwegende dat voorliggende aanvraag het volgende omvat:

- 3 handelsruimtes (1.931,15m²+ 411,10m²+ 122.33m² bruto vloeroppervlakte);
- 24 appartementen;
- ondergrondse parking (35pp.);
- parkeerterrein (95pp.);
- parkeerstrook (13pp.);
- reliëfwijziging en keerwanden;

dat het gebouw L-vormig is waarvan één vleugel met twee bouwlagen en hellend dak aansluit bij de gesloten bebouwing rechts en links een dwarse vleugel met twee bouwlagen ingeplant over de volledige diepte van het terrein;

dat ten gevolge van het natuurlijk afhellend terreinprofiel, het gebouw aan de achterzijde 3 bouwlagen (2 bouwlagen + kelder) vertoont;

met te behouden hoogstamboom en bushalte;

dat de gemiddelde bouwindex 45% of 2.760m² is; dat bebouwde oppervlakte (exclusief buitenverharding, inclusief overdekte doorgang) op een totale terreinoppervlakte van 6.091m²; dat de woondichtheid 40 woningen per hectare is;

dat het gebouw wordt ingeplant op de rooijlijn, tot op de achter- en rechter perceelsgrens en tot op circa 3 a 11 meter van de linker perceelsgrens; dat de voorgevel 1m85 voorwaarts wordt ten aanzien van de gesloten bebouwing rechts; dat het terrein wordt opgehoogd tot op hoogte van de Wijkstraat; dat niveauverschillen op de perceiegrenzen wordt opgevangen met betonnen keerwanden;

dat de gevelmaterialen rood-bruine gevelsteen, accent met en witte gevelbepleistering, antracietkleurige dakpannen en antracietkleurig buitenschrijnwerk zijn;

dat het volledige gelijkvloers bestemd is voor handel (2.464,58m² bruto-vloeroppervlakte of 51%) en de volledige verdieping voor wonen (2.413,66m² of 49%),

dat er achter het gebouw een parkeerterrein (95pp.) en links van het gebouw een parkeerstrook (11pp.) wordt voorzien; dat het parkeerterrein en de laad- en losruimte worden ontsloten via een onderdoorgang aan de Wijkstraat; dat het laden- en lossen inpandig voorzien wordt; dat aan de Wijkstraat een pleintje wordt gecreëerd; dat aan de zijde van het achterliggende woonerf, een helling en trap wordt voorzien naar het lager gelegen woonerf; dat de ontsluiting van de ondergrondse parking is voorzien via het lager gelegen woonerf;

Overwegende dat voor het terrein twee voorgaande aanvragen in beroep geweigerd werden;

1. bij besluit van de deputatie van 6 oktober 2014 werd een gedeeltelijke vergunning verleend voor het woonproject Vilveldje nl. vergunning voor de aanleg van de wegenis, de bouw van 38 sociale woningen, 24 appartementen en 20 nieuwe woonvormen; het bouwen van 3 handelsruimtes en 24 appartementen met parking werd geweigerd op grond van de onverenigbaarheid met het toen van kracht zijnde BPA 'Verruimd Centrum';
2. bij besluit van de deputatie van 8 september 2016 werd een hernieuwde aanvraag voor het geweigerde deel opnieuw geweigerd op grond van de onvolledigheid van het aanvraagdossier voor wat betreft de voorziene reliëfwijziging, in het bijzonder de onduidelijkheid inzake de aansluiting van het nieuw terreinprofiel op het bestaand profiel van de aanpalende site van de Carrefour (beroeper);

Overwegende dat de voorgaande weigeringsgronden ondertussen achterhaald zijn; dat in uitvoering van de bindende bepalingen 5.9 en 17 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van gemeente Diepenbeek het bijzonder plan van aanleg 'Centrum' integraal herzien werd door het bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 2 september 2015 goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan 'Verruimd Centrum'; dat voorliggend dossier alle stukken bevat om een nauwkeurige beoordeling toe te laten; dat de aansluiting van het profiel van het gebouw en het terrein op de aanpalenden en aangelegde nieuwe wegenis (uitgevoerd conform het vergund dossier van Geotec) duidelijk weergegeven is op de plannen; dat om het hoogteverschil van 24 a 88cm op de rechter perceelgrens op te vangen, 30 lopende meter keerwand wordt voorzien met een hoogte van 1m79 met daarbovenop een omheining tot op een hoogte van 3m79 meter ten opzichte van het niveau van het perceel Carrefour, Wijkstraat 37 (nivo -0.84 of TAWnivo 44.16); dat om het hoogteverschil van 0m03 tot 0m99 op de linker perceelgrens op te vangen, links 70 lopende meter betonnen keerwand wordt geplaatst met een hoogte tot 1m70 ten aanzien van de aanpalende links, over de volledige lengte van de keerwand wordt aan de zijde van de aanpalende een haag voorzien;

Overwegende dat de aanvraag overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, verplicht voor advies dient voorgelegd te worden aan de wegbeheerder (het Agentschap Wegen en Verkeer) en de waterbeheerder (de Vlaamse Milieumaatschappij); dat uit de verleende adviezen blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden binnen het beleidsveld water voor zover de adviezen van de Vlaamse Milieumaatschappij en de Provincie Limburg, Dienst Water en domeinen strikt gevolgd worden; dat uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat de aanvraag strijdig is met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden door het Agentschap Wegen en Verkeer inzake de verkeersveiligheid op de gewestweg N2 Wijkstraat, dat de voorziene in- en uitrit via de Wijkstraat voor de geplande invulling met supermarkt, krantenwinkel en horecazaak aanleiding zal geven tot frequente en gevaarlijke verkeersbewegingen in deze woon- en schoolomgeving, dat het Agentschap Wegen en Verkeer van oordeel is dat de doelstelling tot veilig en vlot verkeer geschonden wordt door het voorzien van de in- en uitrit voor de handelszone via de Wijkstraat, dat voor de voorziene supermarkt met 1.400m² netto verkoopoppervlakte enkel een inrit via de Wijkstraat kan en de uitrit via het achterliggende woonerf en de Kogelstraat dient voorzien te worden;

Overwegende dat er voor de aanvraag geen bescheiden last zoals bedoeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid dient opgelegd te worden (minder dan 50 app.);

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juni en later wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid de aanvraag dient onderworpen te worden aan de watertoets; dat uit de voorwaardelijke gunstige adviezen blijkt dat de aanvraag de watertoets doorstaat onder de voorwaarde dat de adviezen strikt gevolgd worden;

Overwegende dat voor de aanvraag de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening betreffende Toegankelijkheid van 5 juni 2009 van toepassing is op alle gemeenschappelijke delen van de meergezinswoningen met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid en op de handelsruimten; dat voor de publiek toegankelijke ruimten (<7.500m²) geen verplicht toegankelijkheidsadvies vereist is; dat in het kader van een voorgaande aanvraag het Agentschap Toegankelijkheid Vlaanderen dd.

15 februari 2018 een voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat de voorwaarde betrekking heeft op de hellingbaan tussen de handelszone en het achterliggend woongebied; dat de handelszone voldoende toegankelijk is via de openbare wegen en vanaf de voorzijde Wijkstraat; dat de aanvraag de toets aan de toegankelijkheidsnormen doorstaat;

...

Overwegende dat in uitvoering van de bindende bepalingen 5.9 en 17 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van gemeente Diepenbeek het bijzonder plan van aanleg 'Centrum' integraal herzien werd door het bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 2 september 2015 goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan 'Verruimd Centrum';

dat voor de aanvraag de algemene bepalingen (artikels 1 t/m 13) en de specifieke bepalingen voor de bestemmingszones 'Gesloten bebouwing met historisch geïnspireerd karakter (artikel 15)' en 'Strategisch Project 4 (artikel 21) gelden;

dat voor de aanvraag de voorschriften van het goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan geacht worden de criteria voor de goede ruimtelijke ordening weer te geven;

dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften voor wat betreft de bestemming en afmetingen (bouwdiepte en kroonlijsthoogte) van het gebouw;

dat de kroonlijsthoogte achteraan (9m60), waarvoor een afwijking werd gevraagd, niet afwijkt van de voorschriften van artikel 21 die voor de zone Strategische project 4, Kogelstraat bepalen dat: "...Er zijn drie bouwlagen toegelaten; de oprichten van een vierde bouwlaag, meteen oppervlakte beperkt tot 75% van de derde bouwlaag is toegelaten' en artikel 2. Wijze van meten waarin bepaald wordt dat: 'de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil van de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst of dakrand. De bouwhoogte wordt als volgt bepaald: ... maximum 12.75m (4 bouwlagen)...";

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften voor wat betreft de bestemming van de zone voor verbindingswegen,

dat het gebouw plaatselijk ingeplant wordt aan de Wijkstraat deels in de zone voor verbindingswegen afwijkend van artikel 28 (donkergrijs) waarin bepaald wordt dat: Dit gebied is bestemd voor de aanleg en onderhoud van wegenis...'

(opm.: het artikelnummer op het bestemmingsplan (29) is foutief, het komt niet overeen met de artikelnummers van de legende en de voorschriften (28) voor de op het plan donkergrijs aangeduide zone voor verbindingswegen);

dat het voorstel in overeenstemming gebracht kan worden met de bestemmingsvoorschriften mits het beperkt aanpassen van de plannen nl.: bebouwing te beperken tot zone voor woonproject en zone voor gesloten bebouwing met historisch geïnspireerd karakter, deel van het gebouw aan de Wijkstraat in zone voor woonstraten te verwijderen (cfr. RUP-bestemmingsplan);

dat het plan in fase van beroep werd aangepast;

dat het aangepast plan verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften voor de zone voor verbindingswegen,

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de van de voorschriften voor wat betreft de bestemming voor de zone voor gesloten bebouwing met historisch geïnspireerd karakter en zone voor strategische projectzones, dat in voorliggende aanvraag 49% van de bruto vloeroppervlakte bestemd is voor wonen en 51% voor handel (cfr. de op de aanvraagplannen aangeduide oppervlaktes voor handel en wonen) afwijkend van artikel 15 en artikel 21 waarin bepaald wordt dat In deze zones de hoofdbestemming wonen is en dat handel als ondergeschikte bestemming toegelaten is en artikel 3 waarin bepaald wordt dat: 'Gehanteerde begrippen, Bestemming: de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor tenminste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (Hoofdbestemming moet steeds minstens 50% van de bvo innemen). Nevenbestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten nevenbestemmingen samen mogen niet meer dan

50% van de bvo innemen. Wanneer nevenfuncties niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.

Artikel 2. Wijze van meten, bvo (Bruto-vloeroppervlakte); de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle bovengrondse vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw;

dat het ontwerp na de hoorzitting werd aangepast zodat het in overeenstemming gebracht werd met de bestemmingsvoorschriften; dat het bruto-vloeroppervlakte van de handelsbestemming na aanpassing maximum 50% van de totale bruto-vloeroppervlakte bedraagt;

dat het aangepast plan verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften voor de zone voor gesloten bebouwing met historisch geïnspireerd karakter en zone voor strategische projectzones, dat de aanvrager voor de aangepast plannen een berekening heeft bijgebracht waaruit blijkt dat meer dan 50% van de bruto-vloeroppervlakte bestemd is voor wonen;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften voor wat betreft de afmetingen, dat het gebouw zich uitstrekt tot in de achterliggende zone voor strategische projecten; dat de bouwdiepte plaatselijk afwijkt van de voorschriften; dat de bouwdiepte links aan de Wijkstraat over de volledige diepte van de zone (circa 25 meter) over twee bouwlagen (zie zijgevel links en gevel A) aansluitend is op de achterliggende zone voor strategisch Project afwijkend van de voorschriften van artikel 15 die voor gesloten bebouwing met historisch geïnspireerd karakter bepalen dat: '...Tenzij anders bepaald op het grafisch plan, bedraagt de bouwdiepte maximum 20.00m gemeten vanaf de voorgevellijn. Op de verdieping is een maximale bouwdiepte van 15.00m toegelaten.'

dat in het informatief deel van de voorschriften wordt bepaald dat 'een afwijking naar diepte is bespreekbaar indien dit verantwoord wordt conform de inpasbaarheidsstudie. Dit gebeurt om de kwaliteitsbewaking te garanderen voor de woonomgeving...';

dat de diepte geen enkele hinder creëert voor aanpalenden en ruimtelijke aansluit bij de bebouwing in de achterliggende zone;

dat de bezwaren niet wijzen op mogelijke schaduw-, zicht- of enige andere hinder;

dat de voorschriften de aaneensluitende bebouwing vanaf de voorgevel aan de Wijkstraat tot in de achterliggende projectzone met plaatselijke overschrijding van de bouwdiepte in de zone voor wonen met historisch geïnspireerd karakter als beperkte afwijking op de afmetingen toelaten, dat de afwijking vereist is in functie van een aaneensluitend ruimtelijk kwalitatief geheel;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften voor wat betreft de afmetingen, dat de kroonlijsthoogte aan de Wijkstraat (7m90) en nokhoogte (13m90) 1m22 hoger dan aanpalende rechts afwijkend van het bestemmingsplan waarop aangeduid is dat het maximum aantal bouwlagen twee is en de voorschriften van artikel 15 die voor gesloten bebouwing met historisch geïnspireerd karakter bepalen dat:

"...bouwhoogte van de gevels op de voor- en achterbouwlijn van het hoofdgebouw alsook de fokken van de daken moeten in harmonie zijn met het straatbeeld en de aangrenzende kroonlijsthoogten.' en artikel 2. Wijze van meten waarin bepaald wordt dat : 'de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil van de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst of dakrand. De bouwhoogte wordt als volgt bepaald: tussen 5.00 en 6.50m (2 bouwlagen)...";

dat de afwijkende hoogte niet overdreven is en niet storend in het straatbeeld werkt;

dat het profiel voldoende aansluit op het profiel van de aanpalende; dat de afwijkende hoogte In de vergunning kan toegestaan worden als beperkte afwijking;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift werd ingediend door advocaat Van Alsenoy; dat de bezwaren worden hernomen in het beroepschrift;

Overwegende dat beroepers van oordeel zijn dat de socio-economische vergunning inmiddels vervallen is, dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 27 mei 2014 een socio-economische vergunning afleverde voor de inplanting van een handelsgeheel met een totale netto verkoopoppervlakte van 1.780m², bestaande uit een supermarkt (AD Delhalze) met een netto verkoopoppervlakte van 1.400m², een dagblad- en boekhandel (uitbating nog niet gekend) met een netto verkoopoppervlakte van 380m² en een nog in te vullen horecaruimte van 123m² langs de Wijkstraat; dat overeenkomstig artikel 13 van de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen deze vergunning van rechtswege vervalt wanneer binnen vier jaar na de aflevering ervan de uitvoering van het project niet werd aangevat; dat de vergunning niet vervallen is;

Overwegende dat beroepers van oordeel zijn dat de inname van 80% van de voorziene netto handelsruimte door een supermarkt van 1.400m² een aparte aantrekkingspool vormt en indruist tegen de beoogde kernversterking in het centrum van Diepenbeek, dat beroepers tijdens de hoorzitting te kennen hebben gegeven dat zij van oordeel zijn dat er in het centrum van Diepenbeek geen plaats is voor een Carrefour, een Colruyt én een Delhaize en dat door het creëren van overaanbod de handelaars verplicht zullen zijn om klanten van de naburige gemeenten aan te trekken waardoor de bijkomende Delhaize een verkeersaantrekkend effect zal hebben hetgeen niet het geval zou zijn bij kleinere handelszaken, beroepers verwijzen naar de voorbesprekingen voor het project op de gemeentelijke bouwcommissies van 2 april 2013 en 27 november 2013 waarin tevens werd gesteld dat een opdeling van de handelsruimte in handelszaken van 500-600m² aangewezen leek,

Overwegende dat in de voorschriften geen maximale vloeroppervlaktes voor kleinhandel zijn opgenomen; dat de gewijzigde plannen voldoen aan de voorwaarden voor het toelaten van kleinhandel, nl.

- de handelsactiviteiten zijn volledig gesitueerd op de gelijkvloerse laag ter hoogte van het publiek domein en de bovenliggende appartementen zijn bereikbaar vanaf de straat;
- de handelsruimtes en appartementen vormen één project dat gelijktijdig gerealiseerd wordt;
- de woonfunctie en het woonkarakter wordt niet verstoord of overheerst door handel, de handel is beperkt tot het gelijkvloers en kleinhandel behoort tot de normale uitrusting van woongebieden;

dat een wijziging van de indeling van de handelsooppervlakte niet onderworpen is aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht zoals bedoeld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, dat de deputatie niet bevoegd is om naar aanleiding van voorliggende stedenbouwkundige aanvraag de verleende socio-economisch vergunning in vraag te stellen, dat het vermoeden dat de Delhaize een bijkomende verkeersaantrekkend effect zal hebben geen weigeringsgrond vormt voor voorliggende stedenbouwkundige aanvraag;

Overwegende dat beroepers van oordeel zijn dat cumulatieve milieu- en mobiliteitseffecten met de geplande handelszone 'www Grendelbaan-Molenstraat' onvoldoende werden onderzocht;

dat volgens artikel 15 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning een mobiliteitsstudie slechts vereist is als:

"...de aanvraag betrekking heeft op één of meer van de volgende projecten ;

- a) het bouwen van ten minste 250 woongelegenheden;

- b) het bouwen van gebouwen of gebouwencomplexen voor handel, horeca, kantoorfuncties en diensten met een totale bruto-vloeroppervlakte na de werkzaamheden van ten minste 7 500m², ...;
- c) het bouwen van gebouwen of gebouwencomplexen voor de vestiging van industrie, K.M.O. en ambacht met een totale bruto-vloeroppervlakte na de werkzaamheden van ten minste 15 000 m², ...;"

dat de aanvraag deel uitmaakt van een ontwikkelingsproject met in totaal minder dan 250 woongelegenheden (110we.) en minder dan 7.500m² bruto-vloeroppervlakte voor handelsfunctie (circa 2.500m²), dat voor voorliggende aanvraag geen mobiliteitsstudie vereist is;

dat de aanvraag onder de projecten van bijlage III, 10b) stadsontwikkelingsprojecten van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan mer-screening valt;

dat de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid bevat;

dat de MER-dienst in het kader van de goedkeuringsprocedure voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen 'Verruimd Centrum' én 'www-gebied Grendelbaan-Molenstraat' te Diepenbeek in beide gelijklopende procedures respectievelijk per brief dd. 16 augustus 2011 en brief dd. 22 augustus 2011 heeft laten weten dat de plannen geen aanleiding geven tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is; dat een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten voor zover de plannen in overeenstemming zijn met de goedgekeurde bestemmingsvoorschriften,

dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overeenkomstig artikel 4.7.14/1. § 1. en §2, 1) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening terecht beslist heeft dat er voor het project geen project-milieueffectenrapport of bijkomende mobiliteitsstudie vereist is;

Overwegende dat het Agentschap Wegen en Verkeer de ontsluiting van de handelszone via de Wijkstraat ongunstig adviseert; dat uit de weerlegging van de ingediende bezwaren tijdens de procedure van het ruimtelijk uitvoeringsplan blijkt dat er bij de goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan rekening gehouden werd met dit ingenomen standpunt door het Agentschap Wegen en Verkeer; dat in de weerlegging van de bezwaren de Gecoro volgend standpunt innam:

'... Gelet op het aanmerkelijk hoogteverschil is het niet mogelijk om via de Wijkstraat de achterliggende zone te bereiken voor gemotoriseerd verkeer. Om het stil en leefbaar karakter van het achterliggend woonerf te beschermen is het niet wenselijk om het zwaar verkeer via de recent heraangelegde Kogelstraat te sturen. Daarenboven is het advies van AWV niet bindend. Elk perceel langs een gewestweg is ontsluitbaar. Deze toegang tot de gewestweg enkel in functie van het perceel en is geen ontsluiting van het achterliggend gebied. Bezwaar wordt verworpen...";

(zie Uittreksel uit het register van de beraadslagingen van de gemeentelijk commissie voor ruimtelijk ordening van de gemeente Diepenbeek van 03 september 2015, 003. gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Verruimd Centrum' + onteigeningsplan — Advies, behandeling van de bezwaarschriften nr 7-11);

dat na de plenaire vergadering Agentschap Wegen en Verkeer nog een ongunstig advies dd. 1 oktober 2014 heeft overgemaakt waarin zij hun ongunstig standpunt herhalen; dat vervolgens bij besluit het College van Burgemeester en Schepenen van 2 september 2015 het ruimtelijk uitvoeringsplan werd goedgekeurd; dat in het informatief deel (p.69) het volgende werd opgenomen:

"...de toegang tot het handelsgebeuren bevindt zich aan de Wijkstraat voor gemotoriseerd verkeer. Voor voetgangers en fietsers is een doorsteek over de parking mogelijk naar de

achterliggende woonontwikkelingen.' en in de verordenende voorschriften van artikel 15 voor de Inrichting van de zone voor gesloten bebouwing met historisch geïnspireerd karakter dat 'de Inrichting van een toegang voor gemotoriseerd verkeer naar de achterliggende parking is toegelaten in deze zone, met een maximale breedte van 10.00m...;"

dat de Wijkstraat in dit plan bestemd werd als verbindingsweg waarvoor de voorschriften bepalen dat 'Dit gebied is bestemd voor de aanleg en onderhoud van wegenis De zone heeft als hoofdfunctie het afwikkelen van het gemotoriseerd verkeer, de inrichting ervan is afgestemd op deze functie.

Speciale aandacht zal besteed worden aan de specifieke functies van het verkeer, mechanisch verkeer, voetgangers, fietsers, stilstaand verkeer, conflictpunten en verkeerscirculaties.

Niettegenstaande deze zone in functie staat van de verkeersafwikkeling zal de snelheid van het verkeer afgestemd worden op het functioneren van een dynamisch centrum waarbij de menging van functies en gebruik ongestoord en veilig kan plaatsvinden.'

dat de Kogelstraat en de wegenis van het achterliggend woongebied bestemd is als woonstraat, dat het voorzien van de uitrit voor auto's en vrachtwagens via deze straten zoals gevraagd door het Agentschap Wegen en Verkeer strijdig is met de voorschriften waarin bepaald wordt dat 'Dit gebied is bestemd als woonstraat... de weg zal zodanig aangelegd worden dat een vermenging van verkeersvormen (rijdend, stilstaand, voetgangersverkeer, spelende kinderen mogelijk is, met de nadruk op het gebruik als woonstraat).

(opm.: het artikels op het bestemmingsplan (29) komt niet overeen met de kleur bestemming zoals aangeduid op de legend nl; artikel 28 Verbindingswegen, het is duidelijk dat voor de donkergrijs aangeduide zone de voorschriften van artikel 28 Verbindingswegen gelden);

dat de voorziene ontsluiting via de Wijkstraat verenigbaar is met de voorschriften van het goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan;

dat uit plaatsbezoek op woensdag om 12u-12:30 blijkt dat er vanaf het perceel goed zicht is op aankomend verkeer door de ligging aan de buitenzijde van de bocht,

dat de toegang tot de school 100 meter verwijderd ligt van het perceel (ter hoogte van de uitrit van de parking van de aanpalende handelszone); dat het traag verkeer zich concentreert rond de oversteekplaats tussen de parking en de school; dat er zich vanaf de oversteekplaats aan de overzijde van de weg richting Bilzen een wachtrij voor auto's vormde tot voor het terrein van de aanvrager en voorbij de Kogelstraat; dat de rijbaan aan de zijde van het perceel vrij was (zie foto's 1 t/m 13);

dat er bijgevolg geen abnormale bijkomende verkeershinder of onveiligheid te verwachten is ten gevolge van de ontsluiting van de parking zoals voorzien in het ruimtelijk uitvoeringsplan; dat de te verwachten bijkomende verkeershinder eigen is aan de ontwikkeling van te verdichten woongebied (afgebakend regionaal-stedelijk gebied) en de bijhorende ontsluiting;

dat de deputatie in de vergunning kan afwijken van het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer;

Overwegende dat beroepers van oordeel zijn dat er onvoldoende parkeerplaatsen voorzien is voor het project en het achterliggend in ontwikkeling zijnde woongebied;

dat het aantal parkeerplaatsen voor het vergunde deel van het achterliggend woongebied beoordeeld werd in de vergunning voor dit deel, dat naar aanleiding van voorliggende aanvraag niet meer terug gekomen kan worden op de verleende vergunning,

dat voor voorliggende aanvraag het aantal parkeerplaatsen voor bewoners verenigbaar is met de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan waarin bepaald wordt dat er minimum 32 parkeerplaatsen vereist zijn voor 24 appartementen (of 1,3 parkeerplaatsen

per appartement); dat in het ruimtelijk uitvoeringsplan niet wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen er vereist zijn voor de handelszaken; dat het plan 108 plaatsen voorziet of 1 parkeerplaats per 23m² bruto handelsoppervlakte of circa het dubbele van de gangbare aantal dat in verordeningen wordt toegepast (1 parkeerplaats per 50m²); dat er geen abnormale bijkomende parkeerdruk te verwachten is voor de omliggende percelen;

Overwegende dat met toepassing van artikel 4.3.1, §2 van de VCRO beperkte planaanpassing in beroep mogelijk zijn onder volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee;

dat de plannen in beroep werden aangepast nl.:

- bebouwing te beperken tot zone voor woonproject en zone voor gesloten bebouwing met historisch geïnspireerd karakter, deel van het gebouw aan de Wijkstraat in zone voor woonstraten te verwijderen (cfr. RUP-bestemmingsplan);*
- bruto-vloeroppervlakte van de handelsbestemming maximum 50% van de totale bruto-vloeroppervlakte.*

dat de aanpassingen een beperking van het volume voorzien,

dat er geen rechten van derden worden geschonden, dat de mede-eigenaars van de aanpalende residentie rechts in de Wijkstraat zich akkoord verklaren met het aangepaste profiel;

Overwegende dat de deputatie omwille van voormelde redenen oordeelt dat de vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat:

- het voorwaardelijk gunstig advies van de Provincie Limburg, dienst Water en Domeinen van 28 september 2016 strikt gevolgd wordt,*
- het voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij van 7 oktober 2016 strikt gevolgd wordt,*
- Op het ogenblik van de beëindiging der werken en alleszins vooraleer het gebouw in gebruik wordt genomen, dient de eigenaar een aanvraag te richten tot de Stedelijke Brandweer, met het oog op het verkrijgen van een attest waarin bevestigd wordt dat aan de geldende normen werd voldaan. Het gedeeltelijk afsluiten van de straat, nodig voor de bouwwerkzaamheden, dient tijdig (d.i. mln. 30 dagen voor aanvang van de afsluiting) aangevraagd te worden aan de verkeerstechnische dienst en aan de wegbeheerder. Tevens dient op voorhand de duur van afsluiting bepaald te worden, dmv een begin- en eindtijd. Deze zal duidelijk aangeduid worden aan alle toegangswegen tot het af te sluiten gebied. De aanvrager is verplicht een energiesteen te plaatsen die voldoet aan de bepalingen zoals aangegeven door de diverse nutsmaatschappijen*
- Het is verboden dat kelders en ondergrondse garages rechtstreeks worden aangesloten op de riolering*
- Het beplantingsplan maakt integraal deel uit van de vergunning en dient volledig uitgevoerd*
- Elke bemaling (droogzuiging) in het kader van bouwkundige werken is een meldingsplichtige inrichting in het kader van Vlarem en dient op voorhand, overeenkomstig artikel 5.53.6.1.1, §2 van Vlarem II gemeld te worden bij de gemeente d.m.v. een meldingsformulier klasse 3 en de bijlage 'melding bronbemaling'. Daarnaast is voor lozingen van meer dan 10 m³/u op de riolering*

de toestemming van Aquafin nodig. De kosten van de uitbreiding van het waterleidingnet zijn ten laste van de ontwikkelaar; iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken en de plaats van de watermeter moet beantwoorden aan de voorschriften van de Watergroep.

- De ondergrondse garage dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.*
- De helling mag slechts een hellingspercentage van 5% hebben, dit moet worden voorgelegd aan Inter en aan de gemeente voor nazicht en goedkeuring, alvorens de werken mogen starten. Aan de hellingen en trappen moeten leuningen voorzien worden. Bij de verdere uitwerking van de winkelruimtes moet rekening gehouden worden met de richtlijnen toegankelijkheid (doorgangsbreedte, manoeuvreerruimte, drempelloze toegang, ...)*
- Er moet aangetoond worden dat het putvolume voor hergebruik afgestemd werd op het potentiële hergebruik, waarbij het potentieel verontreinigde hemelwater afkomstig van de parkings geenszins mag aangesloten worden op de hemelwater voor hergebruik.*
- De halteaccommodatie van de halte 'Diepenbeek Rijkswacht' dient heringericht: Het schuilhuisje verplaatsen naar de rand van de groenvoorziening, alsook het "draaien" van de fietsenstalling (met de achterzijde tegen de rand van de groenvoorziening) dienen uitgevoerd, met de nodige aanpassing van de blindegeleideltegels.*
- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn;*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien 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.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering en, meer specifiek, het belang van de verzoekende partijen: het omschreven ‘commercieel belang’ heeft volgens haar immers geen ruimtelijk of stedenbouwkundig aanknopingspunt en wanneer de verzoekende partijen werkelijk parkeer- en mobiliteitshinder vrezen - iets waarop zij zich als rechtspersoon niet kunnen beroepen - hadden zij de stedenbouwkundige vergunning van 6 november 2014 moeten betwisten, wat zij niet deden.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten de hoogdringendheid als volgt uiteen:

“ ...

Eerder werd immers al een vergunning afgeleverd voor de bouw van het achterste stuk van het plan. Op 06.10.2014 leverde deputatie immers een gedeeltelijke vergunning voor het projectgebied, nl. voor de aanleg van de wegenis, de bouw van 38 sociale woningen, 24 appartementen en 20 nieuwe woonvormen.

Het deel van het project dat nu voorligt, werd geweigerd.

Intussen is men echter reeds begonnen met de bouw van de bij vergunning van 06.10.2014 wél toegestane gebouwen/wegen.

Wat de verdere afwerking betreft kan men niet wachten op de afhandeling van de vordering tot nietigverklaring.

Verzoekende partijen haalden reeds vanaf het begin aan de verkeersafwikkeling van het project onvoldoende onderzocht is gelet op de ligging nabij een hindergevoelig gebied.

Het plan voorzag immers enkel in een ontsluiting van het project langs de doorgang aan de Wijkstraat.

Ook het Agentschap Wegen en Verkeer meende herhaald dat de ontsluiting van de handelszone via de Wijkstraat ongunstig was, en niet aanvaardbaar (en drong aan op ontsluiting via de Kogelsstraat).

De eerdere aanvraag werd geweigerd wegens onverenigbaarheid met het toen nog geldende BPA-Verruimd-Centrum.

Het college van burgemeester en schepenen trachtte dit op te lossen door de voorziene ontsluiting via de Wijkstraat verenigbaar te maken met de voorschriften van het herzieningsRUP, dat zij goedkeurde op 21.09.2015.

Verzoekers stelden een beroep tot nietigverklaring in bij de Raad van State tegen dit besluit houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Verruimd centrum” (G/A 217.936/X-16.459).

In het auditorsverslag van 31.01.2017 adviseerde de auditeur de vernietiging van dit RUP. De laatste memories werd terzake reeds gewisseld (stukken 27 en 28), en het wachten is thans op de vaststelling.

Het is alzo te verwachten dat de Raad van State zich binnen zeer korte termijn de zaak zal behandelen en waarschijnlijk het RUP zal vernietigen.

Dat men nu met de bouw van het achterliggende gedeelte reeds begonnen is, houdt in dat men het project niet meer langs die kant zou kunnen ontsluiten.

Dat is op dit ogenblik immers niet (meer) voorzien.

Nochtans toonden zowel verzoekers als het Agentschap Wegen en Verkeer aan dat de ontsluiting via de Wijkstraat die thans voorzien is, onaanvaardbaar is en mobiliteitsproblemen zal veroorzaken.

In het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer werd uitdrukkelijk gesteld dat in en uitrit via de Wijkstraat enkel aanvaardbaar is indien afgezien wordt van het project om

aldaar een (nieuwe) supermarkt te voorzien (tegen kleinschaliger projecten is geen bezwaar).

De vordering is dan ook te hoogdringend om het resultaat van de procedure tot nietigverklaring te kunnen afwachten.

De ganse gedragingen van de titularis van de vergunning is er thans op gericht het ganse complex zo vlug mogelijk af te werken.

Zo werd niet eens gewacht tot de weigering door verwerende partij van 6.9.2016 werd uitgesproken om een nieuwe (inhoudelijk weliswaar identieke) aanvraag in te dienen met een nieuw openbaar onderzoek (dat aanleiding gaf tot de nieuwe vergunning door het CBS van Diepenbeek afgeleverd).

Na beroep door verzoekende partijen, de hoorzitting en het ongunstig advies van de Provinciale gemachtigde ambtenaar werden lopende deze procedure en zonder mogelijkheid tot opmerkingen of repliek, trouwens op verzoek van verwerende partij (!), nieuwe plannen ingediend, die door deputatie aanvaard en goedgekeurd werden.

Huidig verzoek wordt derhalve gelet op deze hoogdringendheid ingediend vooraleer de termijn van 36 sedert de aanplakking verstreken is, nu het NIET aangewezen is dat de werken met inbegrip van de gevraagde afwijkingen die noodzakelijk zijn voor de bouw van de winkelruimte 1 (supermarkt Delhaize) zouden uitgevoerd worden.

Dit is trouwens ook in het belang van de aanvrager om latere noodzakelijk afbraak te vermijden.

Verzoekende partijen wilden vooreerst nog afwachten of er reeds nieuws is van de Raad van State ivm de vaststelling van de dossiers betreffende het RUP-Verruimd-Centrum (ook de partij Coenen diende aldaar haar laatste memorie reeds in (stuk 26), doch gelet op de hoogdringendheid wordt huidige verzoekschrift reeds ingediend om ook de onthoudingstermijn van 36 dagen voor de vergunninghouder te respecteren en deze alsoo tijdig en voor het verstrijken van deze termijn te verwittigen van het ingestelde verhaal.

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

De loutere mogelijke uitvoering van de bouwwerken volstaat alvast niet als argument om tot schorsing over te gaan.

Ons college stelt echter vast dat de verzoekende partijen in het onderdeel “4.1. Hoogdringendheid” volledig nalaten met concrete gegevens aan te tonen waarin de persoonlijke onherroepelijke schadelijke gevolgen gelegen zijn.

Zij verwijzen er enkel in zeer algemene zin naar dat zijzelf en het Agentschap Wegen en Verkeer hebben gesteld dat de voorziene ontsluiting via de Wijkstraat onaanvaardbaar is en mobiliteitsproblemen zal veroorzaken.

Daarmee hebben zij de waarschijnlijkheid van de mobiliteitshinder, het persoonlijk karakter ervan in hoofde van de verzoekende partijen die beiden rechtspersonen zijn, de onherroepelijke schadelijke gevolgen en het oorzakelijk verband hiertussen geenszins op afdoende wijze aangetoond.

Het volstaat niet mobiliteitshinder in algemene zin aan te voeren als reden van hoogdringendheid, zonder dit met concrete precieze gegevens te staven.

De aantoonplicht van de verzoekende partijen terzake was nochtans des te groter gelet op de vaststellingen terzake van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in het bestreden besluit weergegeven als volgt:

“dat uit plaatsbezoek op woensdag om 12u-12:30 blijkt dat er vanaf het perceel goed zicht is op aankomend verkeer door de ligging aan de buitenzijde van de bocht, dat de toegang tot de school 100 meter verwijderd ligt van het perceel (ter hoogte van de uitrit van de

parking van de aanpalende handelszone); dat het traag verkeer zich concentreert rond de oversteekplaats tussen de parking en de school; dat er zich vanaf de oversteekplaats aan de overzijde van de weg richting Bilzen een wachtrij voor auto's vormde tot voor het terrein van de aanvrager en voorbij de Kogelstraat; dat de rijbaan aan de zijde van het perceel vrij was (zie foto's 1 t/m 13);

dat er bijgevolg geen abnormale bijkomende verkeershinder of onveiligheid te verwachten is ten gevolge van de ontsluiting van de parking zoals voorzien in het ruimtelijk uitvoeringsplan; dat de te verwachten bijkomende verkeershinder eigen is aan de ontwikkeling van te verdichten woongebied (afgebakend regionaal-stedelijk gebied) en de bijhorende ontsluiting;"

De verzoekende partijen steunen de hoogdringendheid voorts op het feit dat de bouw van een achterliggend gedeelte op de percelen, nl. voor de aanleg van een wegenis, de bouw van 38 sociale woningen, 24 appartementen en 20 nieuwe woonvormen, dat vergund werd bij besluit van ons college van 6 oktober 2014, reeds werd aangevat, hetgeen impliceert dat men het project niet meer langs die kant (Kogelstraat) zou kunnen ontsluiten.

Nog daargelaten de vraag of uit de uitvoering van een vergunning die 2 jaar eerder werd verleend en bovendien niet werd aangevochten bij uw Raad, kan afgeleid worden dat de verzoekende partijen huidige vergunning onverwijld zullen uitvoeren, tonen de verzoekende partijen niet aan dat het bouwprogramma van 24 appartementen en 3 handelsruimten en de invulling van de handelsfuncties op korte termijn kunnen worden gerealiseerd.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog het volgende aan toe:

" ...

Het loutere gegeven dat de bestreden beslissing, zoals elke stedenbouwkundige vergunning, kan uitgevoerd worden na het verlenen ervan (vanaf de 36ste dag na de aanplakking) en het gegeven dat een beroep tot vernietiging bij de Raad geen schorsende werking heeft, volstaat volgens uw Raad niet ter voldoening van de voorwaarde van hoogdringendheid. De verzoekende partijen moeten in casu overtuigen dat er concrete omstandigheden zijn waardoor het resultaat van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht. Dit doen zij niet. Het gegeven dat er mogelijks in de toekomst een hoogdringendheid kan ontstaan, kan de schorsing van de bestreden beslissing thans niet verantwoorden. Dit geldt des te meer nu een schorsingsvordering kan worden ingesteld wanneer de daartoe vereiste hoogdringendheid zich zou aandienen.

(...)

In tegenstelling tot de verzoekende partijen wensen te doen uitschijnen, is de verzoeker tot tussenkomst enkel begonnen aan werkzaamheden die bij besluit van de verwerende partij van 24.11.2014 vergund werden (stuk 1).

De verzoekende partijen zijn niet opgekomen tegen deze beslissing van 24.11.2014 die definitief en uitvoerbaar is.

Voor zover hinder zou uitgaan van deze activiteiten, zijn deze niet toe te schrijven aan de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Verzoeker tot tussenkomst is nog niet begonnen de werkzaamheden uit te voeren waarvoor de verwerende partij met de bestreden beslissing een vergunning heeft afgeleverd.

Het project is ook vrij omvangrijk. De realisatie daarvan zal minimaal achttien maanden duren. Wanneer de werken begonnen én uitgevoerd zouden zijn, is het resultaat van de vernietigingsprocedure bekend. De verzoekende partijen tonen niet aan waarom dit niet zou kunnen afgewacht worden.

Verzoeker tot tussenkomst dient de vergunning enkel binnen de termijnen die de VCRO toelaat, uit te voeren. Op grond van artikel 4.6.2 VCRO worden de termijnen van twee of drie jaar geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat het afwachten van de vernietigingsprocedure zulke tijdspanne vergt dat hierdoor de aangevoerde nadelen en hinder zich dreigen te realiseren.

Vooraleer de werken volledig zouden kunnen uitgevoerd worden, is de uitspraak van uw Raad in het kader van de vernietigingsprocedure tussengekomen. De zogenaamde mobiliteitsproblemen zouden zich pas nadien kunnen voltrekken. De onmiddellijke schorsing is dan ook overbodig.

De zogenaamd ingeroepen schadelijke gevolgen zijn geenszins het gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Volgens het aangehaald advies van AWV zou een supermarkt wel, doch kleinschaligere projecten geen overkomelijke mobiliteitsproblemen veroorzaken. Anderzijds houdt dit in dat de aangevoerde schadelijke gevolgen geen rechtstreeks verband hebben met de uitvoering van de vergunde werken. In de op te richten constructies zouden meerdere soorten detailhandelszaken zich theoretisch kunnen vestigen. Dit is dus geen ruimtelijk relevant criterium.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Als de verzoekende partij een rechtspersoon is, zoals beide verzoekende partijen in voorliggend geval, moet zij tevens concretiseren in welke zin de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en de nadelige gevolgen die hieruit volgens haar voortvloeien, haar werking en voortbestaan in het licht van haar statutaire doelstellingen in het gedrang brengt.

2.

De verzoekende partijen zijn respectievelijk eigenaar van de rechts aanpalende site en de daarop bestaande (handels)gebouwen, en uitbater en hoofdhuurder van die handelsinrichtingen. Ze steunen (met verwijzing naar een voormalig standpunt van het agentschap Wegen en Verkeer, uit de tijd dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Verruimd Centrum', definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 21 september 2015, nog niet van kracht was) voor de hoogdringendheid op de verkeersafwikkeling en mobiliteitsproblemen: door de uitvoering van de vergunning van 6

november 2014 voor het achtergelegen deel van het stadsontwikkelingsproject 'Vilveldje' is een ontsluiting voor het project (met onder meer een nieuwe supermarkt) via de Kogelstraat - zoals van bij het begin was voorgesteld door het agentschap Wegen en Verkeer - immers niet meer mogelijk en zal er voor die handelszaak slechts één enkele ontsluiting, via de doorgang aan de Wijkstraat, zijn.

Ook al is die ene ontsluiting dan wel in overeenstemming met het voormelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, het ziet er volgens de verzoekende partijen naar uit dat dit ruimtelijk uitvoeringsplan binnen zeer korte termijn door de Raad van State zal vernietigd worden en de historiek van voorliggende aanvraag wijst er ook op dat de titularis van de vergunning ernaar streeft om zo vlug mogelijk het gehele complex, inclusief de supermarkt, af te werken. De verzoekende partijen zetten uiteen dat ze om die redenen de schorsing vragen, nog voor de termijn van 36 dagen sedert de aanplakking van de mededeling van de afgifte van de vergunning verstreken is, om een latere noodzakelijke afbraak te vermijden.

3.

Het wordt niet betwist in het verzoekschrift noch op de zitting dat reeds uitvoering wordt gegeven aan de door de verwerende partij verleende stedenbouwkundige vergunning van 6 november 2014 voor het woonerf 'Vilveldje'.

Uit die vergunning blijkt ook dat het woonerf via de Kogelstraat (als woonstraat) ontsloten is. De ondergrondse parking met 35 parkeerplaatsen voor de bewoners van de 24 appartementen wordt ook (volgens de thans bestreden beslissing) via het woonerf ontsloten.

Alleen de drie handelsruimten met bijhorende parking en laad- en losruimte worden via een onderdoorgang aan de Wijkstraat ontsloten.

Dat verzoekende partijen voeren aan dat, nu met de bouw van het achterliggende gedeelte reeds begonnen is, het project niet meer langs die kant zou kunnen ontsluiten. Voor zover de door de verzoekende partijen aangevoerde problematische verkeersafwikkeling en mobiliteitsproblematiek baseert op de uitvoering van de reeds op 6 november 2014 vergunde activiteiten, ontbreekt het causaal verband met de bestreden beslissing. De stedenbouwkundige vergunning van 6 november 2014 is door de verzoekende partijen overigens niet bij de Raad met een beroep tot vernietiging aangevochten.

Bovendien blijkt uit de stedenbouwkundige vergunning van 6 november 2014 dat het agentschap Wegen en Verkeer, dat aanvankelijk, op 23 april 2014, voorstelde om ook het handelsgedeelte met parking te laten ontsluiten via de Kogelstraat, daar op 25 september 2014 ook al deels op terugkwam door hiervoor een inrit via de Wijkstraat en een uitrit langs de Kogelstraat voorop te stellen. De verwijzing door de verzoekende partijen naar het (voormalig) standpunt van het agentschap Wegen en Verkeer in dat verband, gaat bijgevolg niet (helemaal) meer op.

4.

Met het inmiddels tussengekomen (en voor de Raad van State bestreden) gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Verruimd Centrum' van 21 september 2015 blijkt de ontsluiting langs de Kogelstraat achterhaald te zijn. Het informatief deel van het RUP vermeldt onder meer dat de toegang tot de parking voor het handelsgebeuren zich bevindt aan de Wijkstraat voor gemotoriseerd verkeer. Voor voetgangers en fietsers is een doorsteek over de parking mogelijk naar de achterliggende woonontwikkelingen (p. 166, toelichting bij artikel 21 van de stedenbouwkundige voorschriften).

De verzoekende partijen betwisten niet dat de ontsluiting van het aangevraagde project in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Zij erkennen het uitdrukkelijk

en stellen de vernietiging van het ruimtelijk uitvoeringsplan in het vooruitzicht, verwijzend het auditorsverslag in die zin.

Dát het ruimtelijk uitvoeringsplan als rechtsgrond van de bestreden beslissing momenteel nog steeds het voorwerp uitmaakt van procedures tot vernietiging bij de Raad van State, is evenwel geen element dat tot de hoogdringendheid kan doen besluiten.

Ongeacht het bericht van 17 augustus 2017 van de raadsman van de verzoekende partijen dat de zitting bij de Raad van State plaats had op 2 juni 2017 en dat de uitspraak begin september 2017 wordt verwacht - in afwachting waarvan het college van burgemeester en schepenen zich inmiddels al principieel akkoord verklaard zou hebben om een gedeeltelijke herziening en actualisatie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op te starten (in uitvoering waarvan ook het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Verruimd Centrum' in herziening zal worden gesteld) - blijft het ruimtelijk uitvoeringsplan (als rechtsgrond van de bestreden beslissing) gelden zolang het niet vernietigd is.

Uit de vaststelling dat de Raad van State nog geen uitspraak gedaan heeft over de gevorderde vernietiging van het ruimtelijk uitvoeringsplan, kan ook geenszins worden afgeleid dat de Raad geen uitspraak zou kunnen doen over de gevorderde schorsing van de bestreden beslissing die genomen is op basis van dat ruimtelijk uitvoeringsplan.

5.

Naast bovenstaande vaststellingen in verband met een gebrek aan een causaal verband tussen de door de verzoekende partijen gevreesde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, stelt de Raad ook vast dat de verzoekende partijen – als rechtspersonen – ook niet aantonen waarin het 'persoonlijk' karakter gelegen is van de aangevoerde problematische verkeersafwikkeling en mobiliteitsproblematiek.

In het onderdeel over hun 'belang' voeren zij wel aan dat zij enerzijds het gebruik vrezen van hun eigen parking, doordat slechts 97 parkeerplaatsen voorzien zijn voor een project met supermarkt en 240 wooneenheden, inclusief een rusthuis met 96 kamers en, anderzijds, de toename van de parkeerdruk in de Wijkstraat en bovendien in een schoolomgeving.

De uiteenzetting van redenen die aantonen dat een schorsing hoogdringend is, kan echter niet gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde '*rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen*' die een verzoekende partij desgevallend het vereiste belang bij de procedure verschaft.

Bovendien is het gevreesde gebruik van hun eigen parking zuiver hypothetisch, zodat het geen hoogdringendheid verantwoordt.

De verzoekende partijen hanteren ook verkeerde uitgangspunten, meer bepaald dat er slechts 97 parkeerplaatsen voorzien zijn, daarbij volledig abstractie makend van onder meer de ondergrondse parkeerplaatsen, en waarbij zij verkeerdelijk laten uitschijnen dat de door hen opgesomde wooneenheden afhankelijk zouden zijn van de parkeervoorzieningen in het met de bestreden beslissing vergunde project.

De argumentatie over de toename van de parkeerdruk in de Wijkstraat, in een schoolomgeving, lijkt veeleer een stellingname in functie van het algemeen belang te zijn, waarvoor de verzoekende partijen niet kunnen opkomen in het kader van huidige procedure.

Het vervolg van het betoog van de verzoekende partijen kan evenmin overtuigen omdat zij, als rechtspersonen, ook niet concretiseren in welke zin de tenuitvoerlegging van de bestreden

beslissing en de nadelige gevolgen die hieruit volgens hen voortvloeien, hun werking en voortbestaan in het licht van hun statutaire doelstellingen in het gedrang brengt.

Het is ook niet aan de Raad om zelf uit voorgelegde stukken te putten voor wat betreft de 'persoonlijke' aard van de gevreesde problematische verkeersafwikkeling en mobiliteitsproblemen: het zijn de verzoekende partijen die concreet en precies in hun bewijsvoering moeten zijn, wat hier trouwens nog des te meer geldt, gelet op de door het college van burgemeester en schepenen, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij ingenomen standpunten. Specifiek voor wat het aantal parkeerplaatsen betreft, vermeldt de bestreden beslissing (in navolging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) dat er geen abnormale bijkomende parkeerdruk op de omliggende percelen te verwachten is omdat dit deelproject meer dan voldoende ondergrondse parkeerplaatsen voorziet voor de bewoners van de 24 appartementen (35 parkeerplaatsen, wat meer is dan het minimum van 32 zoals voorgeschreven door het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan), en 108 parkeerplaatsen (parking van 94 plaatsen + 14 plaatsen op de parkeerstrook links van het gebouw) voor de handelsruimte of 1 parkeerplaats per 23m² bruto handelsoppervlakte, wat meer dan het dubbele is van wat gangbaar is.

De bestreden beslissing bepaalt verder ook terecht dat het aantal parkeerplaatsen voor het vergunde deel van het achterliggend woonproject beoordeeld is geweest in de vergunning (van 6 oktober 2014) voor dit deel, waarop nu niet teruggekomen kan worden.

Verder benadrukt de bestreden beslissing nog (verwijzend naar het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en de weerlegging van bezwaren door de Gecoro) dat het voor het stil en leefbaar karakter van het achtergelegen woonerf niet wenselijk is om zwaar verkeer langs de Kogelstraat te sturen (1), dat uit een plaatsbezoek blijkt dat er een goede zichtbaarheid op aankomend verkeer is door de ligging in een bocht en dat geen abnormale bijkomende verkeershinder of onveiligheid te verwachten is (2) en dat de verwerende partij de mogelijkheid heeft om van het advies van het agentschap Wegen en Verkeer af te wijken (3).

Wat dat laatste betreft, stelt de Raad trouwens vast dat het agentschap Wegen en Verkeer in het kader van de voorliggende aanvraag op 26 september 2016 alleen maar ongunstig adviseert *'gezien de complexiteit van de aanvraag'*, met de mededeling dat de aanvraag nog aan een intern onderzoek zal worden onderworpen, waarna het uiteindelijk geen nieuw (gemotiveerd) advies meer uitbrengt. De verzoekende partijen verwijzen voor hun argumentatie over verkeershinder naar een ongunstig advies van het agentschap Wegen en Verkeer van 23 april 2014, maar zoals reeds is vastgesteld betreft dit een voormalig standpunt en gaat deze verwijzing niet meer (helemaal) op. De verzoekende partijen laten na om de voormelde standpunten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij over de vermeende verkeers- en parkeerhinder in hun argumentatie te betrekken.

Uit de bestreden beslissing blijkt tenslotte ook dat op de hoorzitting is te kennen gegeven dat verzoekende partijen van oordeel zijn dat er in het centrum van Diepenbeek geen plaats is voor én een Carrefour én een Colruyt én een Delhaize. Het 'bijkomend verkeersaantrekkend effect' dat zij van de voorziene Delhaize verwachten, is in de bestreden beslissing omschreven als een louter vermoeden, dat geen grond voor een weigeringsbeslissing kan vormen. De verzoekende partijen zetten met dit vermoeden evenmin de persoonlijke nadelige gevolgen uiteen die in aanmerking komen om de vermeende hoogdringendheid aannemelijk te maken.

6.

Voor wat de onverenigbaarheid met de behandelingstermijn van de vernietigingsprocedure tenslotte betreft, beperken de verzoekende partijen zich tot een verwijzing naar voldongen feiten.

In de mate dat zij hiermee bedoelen dat de behandelingstermijn voor het vernietigingsberoep onvoldoende zou zijn, kan aangenomen worden dat zij hiermee in algemene termen (willen) verwijzen naar de normale doorlooptijd van een vernietigingsprocedure. Het louter verwijzen naar de doorlooptijd is echter niet voldoende om de hoogdringendheid te bewijzen.

Het (deel)project is bovendien ook nog vrij omvangrijk; de realisatie ervan zal nog een aanzienlijke periode in beslag nemen. Wat de verzoekende partijen aan parkeer- en verkeershinder vrezen, zal ook pas na de volledige voltooiing en ingebruikname aan de werkelijkheid kunnen getoetst worden. Zij tonen niet aan waarom zij de afhandeling van de vernietigingsprocedure niet zou kunnen afwachten.

7.

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

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 oktober 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO