

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0375
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0141-A

| | |
|--------------------|---|
| Verzoekende partij | de nv INDALU , met woonplaatskeuze te 1501 Buizingen, Beerselsestraat 26-1b. vertegenwoordigd door mevrouw Antoinette PACITTI en de heer Albert PORTAELS (afgevaardigd bestuurders) |
| Verwerende partij | de provincie VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 oktober 2018, geregulariseerd met een aangetekende brief van 23 februari 2019, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 juli 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel van 21 maart 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een omgevingsvergunning geweigerd voor het kleiner uitvoeren van een loods, het inrichten van een appartement en omgevingswerken op het perceel gelegen te 1654 Beersel, G. Demeurslaan 114, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, perceelnummer 99p (deel).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 november 2019.

De verzoekende partij verschijnt op de zitting. De heer Albert PORTAELS voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

A. Tijdigheid van de antwoordnota

1.

De verzoekende partij werpt in haar wederantwoordnota op dat de antwoordnota van de verwerende partij laattijdig zou zijn *“gezien het verzoekschrift gedateerd is van 13.10.2018 de antwoordnota gedateerd is van 25 juli 2019 is deze antwoordnota laattijdig. Verzoekende partij is niet verantwoordelijk voor het feit dat de juristen pas op 10 juli 2019 hiertoe aangesteld werden door de deputatie.”*

2.

De Raad stelt vast dat uit de stelling van de verzoekende partij niet volgt en ook niet blijkt dat de antwoordnota van de verwerende partij laattijdig is ingediend.

De griffie van de Raad heeft de verwerende partij met een brief van 11 juni 2019 uitgenodigd om een antwoordnota en het geïnventariseerde administratief dossier in te dienen binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van die brief (artikel 74, §1 Procedurebesluit). De termijn om een antwoordnota in te dienen begon dus op 13 juni 2019 om te verstrijken op zaterdag 27 juli 2019, ingevolge artikel 6 van het Procedurebesluit te verlengen naar de eerstvolgende werkdag, zijnde 29 juli 2019.

De antwoordnota is aan de Raad verzonden met een aangetekende brief van 26 juli 2019 en is dus tijdig ingediend.

B. Aanvullende stukken van de verzoekende partij

1.

De verzoekende partij heeft aan de Raad met een aangetekende zending van 15 november 2019 nog een expertiseverslag van een landmeter-expert van 15 oktober 2019 bezorgd, kennelijk opgesteld naar aanleiding van een nieuwe weigering van een omgevingsvergunning door het college van burgemeester en schepenen op 26 juni 2019. Op de zitting van 19 november 2019 legt de verzoekende partij nog een pleitnota en een aantal nieuwe stukken neer, waaronder die weigeringsbeslissing.

2.

De stukken die een verzoekende partij neerlegt, moeten in principe bij het verzoekschrift zelf worden gevoegd (artikel 16, 4° Procedurebesluit). De partijen kunnen ter zitting geen aanvullende stukken neerleggen (artikel 86, §2 van het Procedurebesluit).

Het is in beginsel dus niet toegelaten om aanvullende procedure- of overtuigingsstukken in te dienen buiten de termijnen die het Procedurebesluit bepaalt, met het oog op een ordentelijk procesverloop en de rechten van verdediging.

De verzoekende partij verduidelijkt niet of er, en zo ja welke, uitzonderlijke omstandigheden zijn die verantwoorden om van dat principe af te wijken. De Raad weert de nieuwe, niet bij het verzoekschrift van de verzoekende partij, gevoegde documenten dan ook uit de debatten.

IV. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 27 december 2017 (op 25 januari 2018 volledig en ontvankelijk verklaard) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor *“het kleiner uitvoeren van een loods, het inrichten van een appartement en omgevingswerken”* op het perceel gelegen te 1654 Beersel, G. Demeurslaan 114, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, perceelnummer 99p (deel).

2.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

De bouw van de loods werd vergund op 23 april 2014. Het bestaande gebouw werd in 2015 niet volgens de vergunning opgericht. Het gebouw zou zijn gewijzigd qua volume, gevelindeling en functionele indeling en van bij aanvang niet in gebruik genomen als opslagplaats (maar als binnenspeeltuin). Ook de terreinaanleg werd niet volgens de vergunning uitgevoerd.

Op 29 juli 2015 werd akte genomen van een melding voor binnenspeeltuin en verhuurkastelen.

Op 28 april 2016 werden twee processen-verbaal van bouwovertreiding gemaakt voor enerzijds de uitvoering van reliëfwijzigingen met negatieve impact op de goede waterhuishouding en anderzijds de inrichting van een binnenspeeltuin in een opslagloods. Volgens de bestreden beslissing zou de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid op 14 juli 2016 een positief advies hebben verleend, zou een herstellvordering zijn overgemaakt aan het parket en zou er een uitspraak zijn die herstel in oorspronkelijke toestand beveelt.

Op 25 mei 2016 weigert het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van de bestemming van de loods naar binnenspeeltuin, gevolgd door een weigering op 29 september 2016 door de verwerende partij. De huurder van de loods (de bvba Sofcin) stelt tegen deze weigeringsbeslissing beroep in bij de Raad, gekend onder rolnummer 1617/RvVb/0209/A. De Raad verwerpt die vordering bij arrest van 26 juni 2018. Het bij de Raad van State ingestelde cassatieberoep wordt verworpen bij arrest van 13 juni 2019 met nummer 244.785.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 5 april 2017 een vergunning voor het aanpassen van de goedgekeurde bouwplannen van 23 april 2014 inzake het kleiner uitvoeren van de loods, het inrichten van een appartement en het groter uitvoeren van de parking. De verwerende partij weigert op 17 augustus 2017 de vergunning. Tegen die beslissing stelt de verzoekende partij beroep in bij de Raad, gekend onder rolnummer 1718/RvVb/0128/A. De Raad verwerpt het beroep bij arrest van 26 juni 2018 wegens onontvankelijkheid van de vordering (het ontbreken aan middelen/onbevoegdheid van de Raad).

Tijdens de beroepsprocedure bij de verwerende partij zou – aldus de bestreden beslissing – een nieuwe aanvraag tot omgevingsvergunning met hetzelfde voorwerp zijn ingediend bij de gemeente. Deze aanvraag heeft geleid tot de bestreden beslissing.

3.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in industriegebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer ‘De Gijseleer’ goedgekeurd op 26 augustus 2011, in een ‘bedrijvenzone met polyvalent karakter’ (art. 19).

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De provincie Vlaams-Brabant, dienst Waterlopen, adviseert op 12 maart 2018 ongunstig.

De verzoekende partij dient op 12 maart 2018 op verzoek van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel een wijzigingsverzoek in.

De provincie Vlaams-Brabant, dienst Waterlopen, adviseert daarop op 15 maart 2018 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 21 maart 2018 in navolging van het ongunstig advies van haar omgevingsambtenaar een omgevingsvergunning aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 20 april 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provincie Vlaams-Brabant, dienst Waterlopen, adviseert op 25 juni 2018 voorwaardelijk gunstig.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 juli 2018 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 26 juli 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 juli 2018 op basis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar ongegrond en weigert een omgevingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

8. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend advies van dienst van 16 juli 2018 met kenmerk: 2018-0157-BEP-OND-01-Voorstel dienst. [...]

b) Planologisch

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een industriegebied. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘De Gijzeleer’, goedgekeurd bij M.B. van 26 augustus 2011, dewelke een verdere detaillering van de gewestplanbestemming inhoudt. De aanvraag is gelegen binnen de zone ‘bedrijfszone met polyvalent karakter’ (art.19). De aanvraag is ingediend als een ‘loods’ met conciërgewoning. De aanvraag dient gezien te worden als een aanvraag tot een casco bedrijfsunit.

Het feit dat eerder zonder vergunning een binnenspeeltuin werd ingericht in de initieel vergunde loods kan niet bij de beoordeling worden betrokken. Deze functie, strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het BPA, is niet vergund en maakt geen voorwerp uit van de aanvraag. Opgemerkt kan worden dat een binnenspeeltuin in elk geval niet voldoet aan het bestemmingsvoorschrift.

De concrete toekomstige bestemming kan nog niet geëvalueerd worden. Het omgevingsvergunningsdecreet heeft echter nadrukkelijk toegestaan dat dit mogelijk is. De bestemming dient in dit geval als voorwaarde aan de vergunning verbonden te worden.

Art. 19.1. van het BPA bepaalt het volgende: [...]

Er dient worden vastgesteld dat deze bepaling interpretatie toelaat. Eerder werd aangenomen dat de zinsnede 'waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is' betrekking had op elk type van bewoner (besturend, bewakend, andere), zoals dat gangbaar is in de industriegebieden. Het BPA laat echter toe dit anders te lezen en de gemeente heeft dit tot op heden ook anders geïnterpreteerd binnen dit BPA, zijnde dat de zinsnede 'waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is' enkel betrekking heeft op 'het personeel' als een derde groep van mogelijke bewoners naast het besturend of het bewakend personeel. Gezien enige continuïteit mag verwacht worden en deze interpretatie steun kan vinden, kan aangenomen worden dat het voorschrift een versoepeling inhoudt tegenover de gewestplanbestemming industriegebied. De voorschriften van het BPA hebben voorrang op de voorschriften bij het gewestplan. In voorliggend voorschrift wordt ook het 'besturend personeel' aangegeven als recht hebbend op een exploitantenwoning, ook wanneer deze strikte noodzakelijkheid er niet is (en/OF). De integratie in de loods kan worden vastgesteld, zodat er geen planologische strijdigheid kan worden vastgesteld.

Verder zijn de voorschriften voor de inplanting van de gebouwen van toepassing. Art. 19.2. bepaalt dat de bouwvrije strook minstens gelijk moet zijn aan de hoogte van het gebouw (7,20 m) en dat een strook van 5 m vanaf de grens van de inplanting van de gebouwen als groenzone moet worden ingericht. De toegang naar de parking blijft buiten deze zone en in deze zone is aangegeven dat kerslaurier en waterwilg moet worden aangeplant, wat overeenstemt met het BPA. Er geldt verder een groen/terreinindex van 0,3. Deze wordt volgens de aanvrager gehaald.

Aan de straatzijde is tussen de zone voor waterlopen en kanaal een achteruitbouwzone afgebakend (art. 18). In deze zone, van minstens 8 m breed, moet 65% worden beplant en mogen inritten worden aangelegd. De beplanting dient in hetzelfde plantmateriaal te gebeuren als bepaald in art. 17. Art. 17 omvat de voorschriften voor de bufferzone. Dit is een 'bufferzone met bebossing'. Deze zone moet volgens het BPA ingericht worden als een visuele en effectieve buffer tussen het industriegebied en de zones met andere bestemming. Hieraan werd volgens de aanvrager in een eerdere vergunningsaanvraag voldaan door het groen langs de gracht, wat evenwel niet werd weerhouden. In het voorliggend ontwerp is de parking komen te vervallen en is er een bijkomende groenvoorziening van ca. 40 m² opgetekend. Een opmeting op plan laat toe 50 m² op te meten.

Daarmee wordt de ratio van 65% groen echter nog helemaal niet gehaald. De strook heeft een oppervlakte van ca. 600 m², waarbij dus een substantieel groen van 390 m² zou moeten voorzien worden. Het waterbekken valt ook deels in deze strook maar kan evenmin voorzien in het type groen dat bedoeld is. Hier is een strijdigheid met het BPA vast te stellen. Een afwijking op het BPA zou hierin kunnen overwogen worden volgens de generieke afwijkingsbepalingen van het art. 4.4.1. van de VCRO, inzake de beperkte afwijkingen. Er kan vastgesteld worden dat de brug naar het pand aan de verkeerde zijde van het pand werd aangelegd voorafgaand aan de bouw, waarbij geen rekening werd gehouden met een doorgang naar de achterzijde. Hierdoor gaat een aanzienlijke oppervlakte van de achteruitbouwstrook aan circulatieruimte verloren. Het voorzien van de noodzakelijke parking achteraan op het perceel, aansluitend op een grotere bedrijfszone kan aanvaard worden als meer opportuun dan een organisatie langs de straat, zodat ook de noodzakelijke circulatie kan aanvaard worden. Verder zijn de waterbergingsvoorzieningen op deze plaats ook prioritair te stellen aan de aanleg van schermgroen. Ook is een deel van de achteruitbouwstrook door onteigening aan de straat verloren gegaan en heeft dit deel openbaar domein een doorgroend karakter. Vast te stellen is dat bij de aanpalende loodsen deze bepaling evenmin werd nageleefd. Om die reden kan een afwijking op dit voorschrift wel overwogen worden. Evenwel kan dit slechts na organisatie van een openbaar

onderzoek. Dit vond niet plaats. Alleen al om deze reden komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning

c) Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Al bij de eerste aanvraag tot vergunning in 2014 werd door de provinciale dienst Waterlopen vooropgesteld dat een veilig peil van minstens 28,35 m TAW moest gerespecteerd worden, waar de aanvraag voorzag in 28,67 m TAW en hier dus al aan voldeed. In het licht van de contradicties binnen de plannen inzake de ophogingen op het terrein, bekeken in aansluiting op de binnenvloerпас, geeft de aanvrager nu aan dat de binnenvloerпас toch aanzienlijk lager is, m.n. 28,14 m. Op die wijze wordt ook aangetoond dat de ophogingen buiten een stuk minder groot zijn dan kon worden ingeschat op basis van de aansluitende binnenvloerпас die 53 cm hoger werd aangegeven. De aanvrager geeft nu ook aan in afwijking op de eerdere adviezen met een lager veiligheidspeil te willen bouwen (regulariseren).

In ditzelfde eerste advies van de dienst waterlopen van 6 februari 2014 werd inzake de inname van komberging ingestemd met eventuele ophogingen als die ook op het terrein gecompenseerd zouden worden. Verder werd naar de 5 m strook langs de waterloop verwezen waarin elke ingreep verboden is, naar de toepasselijke hemelwaterverordeningen en naar het openhouden van de langsgracht alsook de dwarsgrachten. In het dossier is sprake van drie dwarsgrachten die aanwezig waren op het terrein, op de luchtfoto van voor de werken zijn twee hiervan duidelijk zichtbaar. In de huidige voorliggende aanvraag werden deze dichtgelegde dwarsgrachten voor het eerst ook duidelijk opgetekend.

De latere vaststelling van bouwovertreiding heeft ondermeer te maken met het niet conform zijn van de werken aan deze voorwaarden. De dwarsgrachten verdwenen, aan de langsgrachten gebeurden niet toelaatbare ingrepen (ondermeer inbuizing) en globaal is er een ophoging van het terrein geweest zonder er in compensatie werd voorzien. Een terugslagklep die aan de langsgracht werd gemaakt werd al opnieuw verwijderd.

Over de aard van de ophogingen bestond er discussie. Daarbij werden de weergegeven hoogtepeilen in de diverse voorafgaande aanvragen onderzocht en vergeleken met de beschikbare terreingegevens (digitaal hoogtemodel voorafgaand aan de realisatie van de werken). Concluderend werd door de administratie vastgesteld dat het terrein voorafgaand aan de werken achteraan een 30 cm boven het beekniveau lag en dat dit verschil opliep naar ca. 60 cm aan de straat. Dit maakt dat het perceel al die tijd zeer overstromingsgevoelig was en dat er ook al eerder in de voorste hoek van het perceel een kleiner wachtbekken werd aangelegd.

Ter hoogte van de inkom gaf het digitale hoogtemodel een voorafgaand niveau van 27,80 m TAW aan. Bij het huidige plan is er in de inkom een hoogte van 28,14 m aangegeven en de verharding over de hele diepte op ca. 27,80 m tot 27,78 m TAW. Dit stemt nu overeen met wat kan aangenomen worden als de realiteit. Er wordt nu een compenserende komberging achteraan op het perceel voorgesteld van in totaal 840 m² met de bodem op 26,63 m TAW, zijnde ca. 60cm tot 1m onder het omliggende terreinniveau en een capaciteit van ca. 695m³. Deze 695 m³ is deels ontworpen vanuit de infiltratieverplichting uit de verordening en deels als compensatie voor de ophogingen. Een aandeel van 560 m³ is bedoeld als compensatie voor de ophoging over een oppervlakte van ca. 2.360 m², waarbij

dus vertrokken is van een gemiddelde van ca. 23 cm als ophoging. Dit kan aangenomen worden als correct, voortgaand op de aansluiting met de aanliggende percelen. De hemelwaterput komt nu ook voor op het plan

De dienst waterlopen bracht op 12 februari 2018 het volgende advies uit aangaande de betrokken planaanpassingen.

'Volgende aanpassingen werden uitgevoerd naar aanleiding van onze voorgaande bemerkingen:

- De correcte peilen werden in de huidige aanvraag op de plannen gezet. Het vloerpeil van de nieuwbouwloods is aldus gelegen op een peil van 28,14 m TAW. Dit is lager gelegen dan het door onze dienst voorgestelde veilige peil van 28,35 m TAW. In de recente actualisatie van het waterloopmodel van de Molenbeek wordt het maximale overstromingspeil bij een terugkeerperiode van 100 jaar ingeschat op 27,95 m TAW. De aanvrager vraagt een afwijking voor het behoud van het ontwerppeil van 28,14 m TAW. Dit betekent een minder grote veiligheidsmarge, wat onder zijn verantwoordelijkheid valt. Geen verhaal kan ingesteld worden tegen de beheerder van de waterloop voor schade die een gevolg kan zijn van wateroverlast vanuit de waterloop.

Behalve de toetsing aan het watergevoelige aspect van de plaats dient steeds nog toepassing gemaakt te worden van de hemelwaterverordeningen.

- De langsgracht die de achtergelegen terreinen verbindt met de Molenbeek dient maximaal te worden hersteld zoals in de oorspronkelijke toestand. Dit betekent dat de inbuizing (diameter 300mm) langsheen de loods dient te worden verwijderd en de gracht in open bedding te worden hersteld. Dit dient op de ontwerpplannen te worden aangeduid met opgave afmetingen en peilen. Op 02/02/2018 tijdens een terreininspectie naar aanleiding van het onderzoek van de aanvraag werd vastgesteld dat de instroom van de buis verstopt zat waardoor het waterniveau in de achtergelegen verlaagde zone en gracht ongewoon hoog stond. Dit toont aan dat de aanwezigheid van de inbuizing van de langsgracht een bijkomend risico vormt op wateroverlast van de naburige bedrijven en woningen en een belemmering vormt van een goede bufferende werking van het achtergelegen terrein. De inbuizing van de langsgracht is bovendien in strijd met de Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen van 19 december 2012.

- Bepaalde plannen komen niet overeen met de uitvoering. De lokale verhogingen ter hoogte van inritten stemmen niet overeen met de werkelijkheid.

- De rekennota met de berekening van de te compenseren volumes is onduidelijk. Het voorwerp van de aanvraag voorziet in het vergroten van de achtergelegen verlaagde zone met een oppervlakte van 670 m² en een volume van 560 m³. Eveneens wordt de zone grenzend aan de parking met een oppervlakte van 290 m² afgegraven tot het oorspronkelijke peil. Op de plannen dienen alle peilen telkens in TAW te worden aangeduid. In de huidige voorstelling kan het voorwerp van de aanvraag voor wat onze dienst betreft bijgevolg NIET als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden en is het NIET in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in de artikelen 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid.'

De beroeper argumenteert dat al bij de initiële plannen voorzien was in 135 m³/170 m² komberging (vermeld in PV van bouwovertreding) en dat nu een bijkomende berging van 560 m³/670 m² zou voorzien zijn, terwijl er 558 m³ aan grondophogingen zouden moeten gecompenseerd worden. De aanvrager stelt dat dit gevalideerd werd door de dienst waterlopen. De eerste berging van 135 m³ zou aldus volstaan om de infiltratie van 25.675 l hemelwater te ondervangen en is zelfs ruim overgedimensioneerd om als wadi (kom/buffer) te functioneren. De aanvrager stelt dat het niet onlogisch is om het hele waterbergende volume in de aanstijpt van de verordening op te nemen, daar de berging

grotendeels als infiltratievoorziening zal dienst doen en pas uitzonderlijk bij overstromingen als opvangbekken. De aanvrager verduidelijkt verder ook dat de plannen een aanpassing voorstellen naar de vandaag geldende verordeningen en dat het bestaande systeem daartoe zal aangepast worden en dus niet als regularisatie van de bestaande toestand moet gezien worden. De aanvrager stelt dan ook dat de buffer langs de straatzijde niet langer voor infiltratie wordt voorzien (terwijl de hemelwaterput wel wordt behouden).

Naar aanleiding van het beroep brengt de dienst waterlopen op 25 juni 2018 opnieuw advies uit, ditmaal voorwaardelijk gunstig. Het volgende wordt opgemerkt:

'De plannen en de nota zijn echter tegenstrijdig. Volgens het aangeleverde rioleringsplan wordt het RWA naar het bufferbekken met volume van 108 m³ tegen de G. Demeurslaan gebracht. Volgens de nota wordt het RWA echter naar de achterliggende afgegraven zone gebracht. De dienst waterlopen is hier voorstander van het gebruik van het infiltratiebekken tegen de G. Demeurslaan. Dit infiltratiebekken voldoet immers aan de bepalingen opgelegd in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.'

De dienst waterlopen licht tijdens het onderzoek van het dossier nog toe dat de werkwijze om de infiltratievoorziening samen te voegen met de compenserende berging niet optimaal is. De compenserende berging zal eerder een soort vijver worden met veelvuldige terugloop vanuit de gracht, wat ook de functie hiervan is. Er is geen vertraagde afvoer en de werking als infiltratievoorziening wordt als onvoldoende ingeschat. Daarom bepleit de dienst dan ook dat de infiltratievoorziening aan de straat bewaard wordt en dit correct gedimensioneerd met een volume van 108 m³. De dienst ziet dan ook een oplossing in het opleggen van een voorwaarde dienaangaande. In dat geval zal de watertoets worden doorstaan en kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schade wordt toegebracht aan de watersystemen.

d) Mobiliteit

Een bijkomende essentiële problematiek van de betrokken ophogingen zit in de gerealiseerde grote oppervlakte van de parking. De parking werd vier keer groter uitgevoerd dan nodig in functie van een bedrijfsgebouw en dit kon enkel worden gemotiveerd vanuit de onvergunde functie die tot op vandaag plaatsvindt in het gebouw. In de huidige aanvraag wordt de parking gereduceerd tot 14 plaatsen. Gezien de nu voorliggende aanvraag nog geen concrete invulling geeft aan de loods is het niet volledig mogelijk om in te schatten wat de mobiliteitsimpact zal zijn van de aanvraag. De mobiliteitsimpact hangt samen met het aantal werknemers, leveringen en bezoekers van het bedrijf.

De dimensionering van de parking hangt samen met de aantrekking van verkeersbewegingen. De inrichting van de zone voor hoofdzakelijk KMO's en niet voor publiekstrekkende functies hangt samen met de bereikbaarheid van de plaats. In zoverre in de opgelegde functiecategorie wordt gebleven kan aangenomen worden dat de verkeergeneratie gepast zal blijven voor de plaats.

De toepassing van de parkeernormen volgens het RUP kan slechts plaatsvinden op basis van de veronderstelde functie als bedrijf. Art. 19.7. bepaalt dat 1 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloer en 1 parkeerplaats per woning dient voorzien te worden, bijkomend kan een klein bezoekersaantal geteld worden. Dit is een minimaal richtcijfer. Berekend voor de aanvraag komt dit op 14 parkeerplaatsen, wat in een voorgaande weigering al werd aangegeven als suggestie aan de aanvrager. Dit gaat gepaard met gedeeltelijke omkering van ophogingen en verhardingen. Door dit te doen wordt de zonevrije functie in principe niet langer gefaciliteerd.

Opgemerkt kan toch worden dat er nog heel wat ruimte rest op de ophoging naast de ingetekende parkeerplaatsen, die toch aanleiding kan geven tot het bijkomend stallen van wagens. Hier dient nog worden gewaakt dat deze ruimte uitgesloten wordt als

parkeerruimte (bv. door bijkomende ingroening aansluitend op het begroeide talud naar de verlaagde zone).

e) *Scheimuren*

Gezien niet kan teruggevallen worden op de vergunning uit 2014 voor het gebouw dient de aanvraag beoordeeld te worden als een nieuwe aanvraag voor het bouwen van een gebouw in half-open orde tegen een bestaand gebouw.. De te regulariseren loods heeft een apart huisnummer toebedeeld gekregen, het is niet duidelijk of er een kadastrale opdeling plaatsvond. Wanneer dit het geval is, betreft het een muur op de perceelsgrens. Art. 83 van het uitvoeringsbesluit bij het omgevingsdecreet bepaalt dat bij een oprichting van een gebouw tegen een gemene muur de aanpalenden hun standpunt met betrekking tot de scheimuren dient gevraagd te worden. Dit dient volgens hetzelfde artikel en de toelichtingen van de Vlaamse administratie dan niet beperkt te worden tot de eigenaar van deze gemene muur zelf, maar alle aanpalenden. In dit geval blijkt de aanpalende loods eigendom te zijn van dezelfde aanvrager. Slechts in zoverre er geen opdeling heeft plaatsgevonden kan aan art. 83 worden voorbijgegaan.

f) *Woonkwaliteit*

De gemeente stelt nog bezwaren voorop inzake de woonkwaliteit binnen de exploitantenwoning. Daarbij wordt verwezen naar het gebrek aan buitenruimte, de slaapkamer die een rechtstreekse toegang heeft tot de leefruimte, de beperkte binnenafmetingen en de leefruimte zonder ramen.

Aangaande de lichttoetreding merkt de aanvrager terecht op dat er een fout in het plan sloop waarbij de zes ramen aan de zijgevel van de loods niet voorkomen op het grondplan van de verdieping, maar wel op het gevelplan. Dit maakt dat zowel een slaapkamer als een leefruimte over meer dan voldoende lichttoetreding bezitten. Bij een eventuele vergunning dringt een planaanpassing zich op.

Eén van de slaapkamers is inderdaad vrij smal en geeft ook rechtstreeks uit op de leefruimte, maar hierbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat het vooral om een erg lange ruimte gaat waardoor het beeld vertekend is en dat er geen regels zijn die de rechtstreekse toegankelijkheid van een slaapkamer via een leefruimte uitsluiten.

Globaal voldoet de woning wel aan de wooncode. Ze is eerder functioneel en rudimentair opgevat, maar dat beantwoordt net aan de geest van een geïntegreerde exploitantenwoning waarvoor een afsplitsing naar een louter residentiële woning dient vermeden te worden. Het beschikken over buitenruimte is hierbij evenmin een vereiste. Er zijn geen gewijzigde omstandigheden sinds 2014 die het vergunnen van een dergelijke conciërgewoning nu onwenselijk of ontoelaatbaar maken. In de vervallen voorgaande vergunning werd deze zonder meer vergund.

g) *Overige beoordelingsgronden*

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake de visueel-vormelijke elementen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De schaal van het project en de bouwdichtheid zijn in overeenstemming met de omgeving.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning om volgende redenen:

-de groenindex in de achteruitbouwstrook is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA en zonder openbaar onderzoek kan geen afwijking hierop verleend worden.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij werpt op dat het beroep onontvankelijk is omdat het verzoekschrift geen middelen bevat in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit.

De verwerende partij zet uiteen dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift duidelijke middelen moet ontwikkelen die de onregelmatigheid of onwettigheid van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen. Als er geen duidelijke middelen geformuleerd worden, kan de verwerende partij zich niet verdedigen en komen haar rechten van verdediging in het gedrang. De inhoudelijke bespreking van de bestreden beslissing kan niet als een ontvankelijk middel worden beschouwd. Het is volgens de verwerende partij vergeefs zoeken naar de opgave van een specifieke rechtsregel of een specifiek rechtsbeginsel, gevolgd door een beredeneerde uiteenzetting waarom de bestreden beslissing die regel of dat beginsel schendt en voor onwettig moet worden gehouden.

Het komt niet aan de verwerende partij of de Raad toe om uit een juridisch niet of nauwelijks onderbouwd betoog af te leiden welke onregelmatigheden de verzoekende partij bedoeld kan hebben en zodoende zelf middelen te construeren die gericht zijn tegen de bestreden beslissing. Die vaststelling is volgens de verwerende partij des te frappanter omdat de verzoekende partij in een eerder dossier haar uiteenzetting op een vergelijkbare manier formuleerde, de verwerende partij eenzelfde exceptie van onontvankelijkheid opwierp en de Raad de vordering onontvankelijk verklaarde.

De verwerende partij wijst er *“ten overvloede”* op dat de Raad niet bevoegd is om in te gaan op wat de verzoekende partij vordert, namelijk het goedkeuren van *“het kleiner uitvoeren van de loods, het inrichten van een appartement en omgevingswerken”*.

De verwerende partij biedt ter hoogte van “de middelen” geen repliek op de vordering van de verzoekende partij en vraagt om een heropening van debatten en het verlenen van een nieuwe antwoordtermijn om haar in staat te stellen te antwoorden op de eventuele door de Raad in het verzoekschrift *“aangetroffen middelen”*.

2.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota in eerste instantie dat *“gezien geen cassatie beroep is arrest van 26 juni 2018 nr. (RvVB/A/1718/15051) definitief, verzoekende partij gaat er dan ook niet verder op in”*. Verderop argumenteert de verzoekende partij dat *“verwerende partij [...] de antwoordnota [beperkt] tot de betwisting van de ontvankelijkheid van het citeren van de regelgevingen, gaat voorbij aan de geest ervan voorbij. De 26 pagina’s motivaties dewelke integraal deel uitmaken van het verzoekschrift dd. 13.10.2018 rolnummer 1819-RvVB-01441-A. De 34 stukken [...] dewelke integraal deel uitmaken van het verzoekschrift [...] zijn begrijpelijk en correct, gemakshalve er na een periode van 6 maanden niet op antwoorden valt onder de verantwoordelijkheid van verwerende partij”*.

De verzoekende partij betoogt verder onder ‘middelen’ dat *“verzoekende partij ziet redenen om na een periode van 6 maanden stilzwijgenheid tot het heropenen der debatten het verzoekschrift met de 26 pagina’s en de 34 stukken [...] waren bekend en onderbouwd De wettigheid is bewezen door de foutieve adviezen naar de deputatie wat geen blijkt geeft van behoorlijk bestuur wat zeker een geldige reden is Verzoekende partij is van oordeel dat de het onbehoorlijk bestuur en de onredelijke*

motieven uitvoerig en voldoende bewezen zijn. De verzoekende partij citeert vervolgens een aantal adviezen van de provincie Vlaams-Brabant, dienst Waterlopen, het 'voorstel dienst' en besluit dat 'er [...] gebruik [werd] gemaakt van een voorbijgestreefd advies er werd geen rekening gehouden met het advies 15 maart 2018 afsluit de aanvraag is bijgevolg in overeenstemming gebracht met de doelstellingen en beginselen, bepaald in de artikelen 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid (eigen markering) Gezien op 15 maart 2018 in overeenstemming was met de artikelen 5 en 6 van het decreet op het integraal kon en moest er vastgesteld geweest dat de gemeente het art. 5 Adviezen afsluit met : 'Het advies doet geen uitspraak over de verenigbaarheid met de vigerende gewestelijke hemelwaterverordening en provinciale verordeningen inzake verhardingen, en laat deze beoordeling over aan de vergunnende overheid. (...)' **Besluit** *De gemeente motiveerde verkeerd en ging voorbij aan de artikelen 5 en 6 de adviesgeefster had er kennis van, de deputatie toe stoelde de weigering op basis van foutieve adviezen er werd geen rekening gehouden met de gunstige adviezen, er hier sprake zijn van onbehoorlijk bestuur waardoor in deze de verzoekende partij op onnodige kosten gejaagd werd en wordt."* Ze vervolgt met '5. Feiten en retroakten', 'wederandwoord', '6. De aangevochten beslissing', '6. Adviezen' en vervolgens een hoofding 'ONDERGESCHIKT' waaruit blijkt dat de verwerende partij een vergunning onder voorwaarden zou hebben verleend aan de verzoekende partij op 26 juli 2018. Ze voorziet een 'wederandwoord', een hoofding '6. Adviezen' en besluit na een hoofding 5. Feiten en retroakten' onder '8. De middelen', 'wederandwoord' dat "Feit is dat: de groene zone zoals ze er op 26.07.2019 bijlag inderdaad de 65% niet haalde dit ook niet nodig was gezien er geen stakingsbevel en de werf in uitvoering blijft . het waterbekken vooraan mag meegerekend gezien de BPA dit niet specifiek verbied de brug verkeerd zou zijn ingeplant valt buiten de bevoegdheid van de adviesgeefster zo en zo is de groenindex rekening gehouden met de oppervlakte en de langsgracht op de eigendom van verzoekende partij gelegen ongeveer 66% [...] de verslaggeefster notuleerde op blad 7/9' naar aanleiding van het beroep brengt de dienst waterwegen opnieuw advies uit verzoekende partij heeft geen weet van dit advies en leest in horen enkel en alleen 25 juni 2018 Besluit verzoekende partij kon zich niet verdedigen, ook de juridische dienst kon dit vastgesteld hebben".

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad is in beginsel enkel bevoegd om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en het komt aan een verzoekende partij toe om middelen te ontwikkelen die deze onregelmatigheid van de bestreden beslissing aantonen. Artikel 15, 4° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de ingeroepen middelen moet bevatten.

Een ontvankelijk middel bestaat uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partij worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing. Een verzoekschrift dient minstens één ontvankelijk middel te bevatten. Het louter inhoudelijk bekritisieren van omstandigheden, of het louter aansturen op een herbeoordeling van de aanvraag door de Raad, kan niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel.

2.

De verzoekende partij beperkt zich in haar 26 pagina's tellend verzoekschrift tot een uiteenzetting van een voornamelijk feitelijk relaas, met telkens citaten uit die beslissing, gevolgd door een hoofding "rechtzetting en verweer", zonder een duidelijke weergave van middelen.

De verzoekende partij vraagt de Raad besluitend:

“

Verzoekster verwijst naar de bestaande toestand op de werf en naar de aanpalende en omliggende terreinen waarop bebouwing en kan zich niet akkoord verklaren

Akte te verlenen dat verzoekster wenst gehoord te worden bij de behandeling van huidig dossier

Het hoger beroep ontvankelijk en gegrond verklaren,

Dientengevolge de beslissing waartegen beroep te horen vernietigen

Dientengevolge de aanvraag in verband met de weigering van een stedenbouwkundige vergunning Huizingen G. Demeurslaan 110 1654 d.d. 26 juli 2018 dossierkenmerk RMT-VGN-2018-0157-BEP-DEP-01 teniet te doen, het kleiner uitvoeren van de loods, het inrichten van een appartement en omgevingswerken goed te keuren

Kosten als naar recht

...”

3.

Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij het niet eens is met de weigeringsbeslissing. Ze omschrijft echter onvoldoende duidelijk welke rechtsregels, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur zijn geschonden in de bestreden beslissing, zodat haar grieven geen ontvankelijk middel bevatten in de zin van artikel 15, 4° van het Procedurebesluit.

De uiteenzetting van de middelen in het verzoekschrift moet het mogelijk maken om duidelijk en ondubbelzinnig te begrijpen wat de bestreden beslissing verweten wordt in het kader van de legaliteitstoetsing die de Raad doorvoert.

Het komt niet aan de Raad toe om uit een juridisch niet-onderbouwd betoog af te leiden welke onregelmatigheden de verzoekende partij heeft bedoeld en zodoende zelf middelen te construeren.

De verzoekende partij zet in haar wederantwoordnota evenmin op duidelijke wijze uiteen door welke onregelmatigheden de bestreden beslissing aangetast zou zijn, behoudens enkele aangevoerde schendingen van niet nader genoemde algemene beginselen van bestuur. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota haar uiteenzetting in het inleidende verzoekschrift enigszins bijstuurt, maar die argumentatie reeds in het inleidende verzoekschrift had kunnen worden opgeworpen, minstens niet uiteen wordt gezet waarom deze argumentatie niet in het inleidende verzoekschrift kon worden opgeworpen, zodat er geen rekening mee kan worden gehouden. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanneemt, blijkt overigens geenszins duidelijk waarom de verzoekende partij van mening is dat de bestreden beslissing het motiveringsbeginsel schendt.

4.

De verzoekende partij verzoekt bovendien de Raad niet enkel om de bestreden beslissing te vernietigen, maar ook om “*de aanvraag [...] goed te keuren*”.

De Raad beschikt enkel over een wettigheidstoezicht en kan zich niet uitspreken over de opportuniteit van de bestreden beslissing. Het komt de Raad dus niet toe om in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan te onderzoeken of een vergunning al dan niet kan verleend worden. Hij kan enkel nagaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de uitoefening van haar bevoegdheid binnen de grenzen van de wettigheid is gebleven.

5.

De exceptie is gegrond.

Het verzoek tot vernietiging wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 december 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO