

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0229 van 31 oktober 2012
in de zaak 1112/0795/SA/3/0713

In zake:

1. de nv [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas EYSKENS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Francis CHARLIER
kantoor houdende te 8860 Lendeledede, Langemuntelaan 1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 juli 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 31 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 18 januari 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een winkelpand en fitnesscenter.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 oktober 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas EYSKENS die verschijnt voor de verzoekende partijen en de heer Francis CHARLIER die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] (voorheen nv [REDACTED]) verzoekt met een aangetekende brief van 12 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 19 september 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 25 november 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een verkavelingsvergunning bestaande uit 7 loten.

Op 19 juli 2011 wordt een aanvraag tot wijziging van de verkaveling ingediend. Tijdens het openbaar onderzoek over deze verkavelingswijziging dienen de eigenaars van het links aanpalende perceel een bezwaarschrift in. Dit handelt voornamelijk over het gebrek aan privacy, een onveiligheidsgevoel en het industrieel karakter van het gebouw.

Op 31 augustus 2011 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een vergunning tot wijziging van de verkaveling. In haar beslissing meldt het college van burgemeester en schepenen dat de aanvraag betrekking heeft op de bestemmingswijziging van de loten 6 en 7 naar een totaalproject voor fitness op de verdieping en handelsruimten op het gelijkvloers.

Bij de aanvraag zit ook een verkavelingsplan. De overwegingen in de beslissing komen quasi neer op nieuwe verkavelingsvoorschriften. Zo wordt onder meer gesteld dat de hellende inrit gedeeltelijk wordt voorzien in de voortuinstrook, dat de parkeerplaatsen grotendeels gepland worden onder het hoofdgebouw, dat de in- en uitrit deels op de voortuinstrook komt en de resterende voortuinstrook wordt aangelegd als tuin en niet als parking kan gebruikt worden. Er

worden ook voorwaarden opgelegd om de privacy ten aanzien van de eigenaars links en rechts van het perceel te garanderen.

Op 6 oktober 2011 verwerven de tweede en derde verzoekende partijen lot 1 tot en met 4. In de verkoopakte zou enkel de verkavelingsvergunning van 25 november 2009 zijn vermeld en niet de wijziging ervan. De verzoekende partijen zouden naar eigen zeggen enkel kennis hebben gehad van de zuiver residentiële verkaveling en niet op de hoogte zijn geweest van de gewijzigde bestemming vastgelegd in de verleende verkavelingswijziging. Op 7 mei 2012 verwerven de tweede en derde verzoekende partijen lot 5 van de verkaveling.

Op 30 november 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van een winkelpand en fitnesscenter”*.

De omgeving van de aanvraag wordt gekenmerkt door halfopen en vrijstaande woningen van één à twee bouwlagen onder hellend dak en enkele bedrijfsgebouwen. Sommige gebouwen liggen tegen de rooilijn en andere zijn dieper gebouwd. De omgeving is bijgevolg divers. Het perceel van de aanvraag is onbebouwd. Het lot maakt deel uit van een residentiële verkaveling van zeven loten. Het lot bestaat uit twee residentiële loten die in 2009 werden samengevoegd voor de bouw van een handelszaak.

Op 7,70m uit de rooilijn wordt een winkelpand van drie bouwlagen onder plat dak opgericht. Het pand is 21,18m breed en 25m diep. Op het gelijkvloers komt een winkelruimte en op de 2 verdiepingen fitnessruimte. De tweede bouwlaag springt 3m terug langs alle zijden. De kroonlijsthoogte van de eerste verdieping bedraagt 8,77m en de kroonlijsthoogte van de tweede bouwlaag 11m.

Het gebouw is volledig onderkelderd met een ondergrondse parking met 20 plaatsen. De gebruikte materialen zijn sandwichpanelen en glas. Het terrein wordt bijna geheel verhard. Er is een circulatielus rondom het gebouw. In de voortuinstrook worden twee parkeerplaatsen voorzien voor mindervaliden. Achteraan het gebouw bevinden zich 14 parkeerplaatsen op het hellingsvlak van de inrit naar de ondergrondse parking. Er wordt een kiezelgracht voorzien rondom de verharding en langs de perceelsgrenzen een draadafsluiting met klimop.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling goedgekeurd op 31 augustus 2011. De aanvraag situeert zich op lot 8 (voorheen lot 6 en lot 7) voor gekoppelde bebouwing.

Er wordt naar aanleiding van de indiening van de stedenbouwkundige aanvraag geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap Wegen en Verkeer – district Geel brengt op 8 december 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van Balen brengt op 15 december 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie brengt op 4 januari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen verleent op 18 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Functionele inpasbaarheid

Het perceel is gelegen in het centrum van Balen in een zeer heterogene omgeving. Er zijn zowel ééngezinswoningen, meergezinswoningen, kleinschalige en grootschalige handelszaken aanwezig. Het straatbeeld bestaat overwegend uit gesloten bebouwing, opgebouwd uit 1 of 2 bouwlagen met zadeldak of plat dak.

Visueel-vormelijke elementen

Het gebouw is ingeplant op 3, 5 m en 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwdiepte bedraagt 25 m. Gezien de naastliggende handelszaak links met grotere bouwdiepte en tevens andere handelszaken in de omgeving kan de voorgestelde bouwdiepte ter plaatse aanvaard worden. De totale bouwhoogte is 11 m, wat bij het bouwen van 2 bouwlagen en een hellend dak eveneens de gangbare maximumhoogte is. De derde bouwlaag wordt voorzien binnen dit maximum bouwvolume. Door de derde bouwlaag in set-back te ontwerpen wordt meer privacy bekomen naar aanpalende eigendommen, en laat toe dat de bouwhoogte aansluit bij de volumes in de omgeving.

In de eerste bouwlaag worden 2 handelszaken voorzien waarvan de bestemming aansluit bij de fitness. Op de eerste verdieping is de fitness aanwezig, met aerobicruimte, kleedkamers en sanitair in de bovenste bouwlaag.

Er wordt gebruik gemaakt van glas en geprofileerde metaalplaten in metaalgrijs. Het buitenschrijnwerk is voorzien in zwart.

In de rechtergevel wordt op de verdieping geen glas voorzien ten behoeve van de privacy. Aan de linkerzijde wordt de trappartij en lift afgeschermd met een gegalvaniseerd laufferrooster.

Gezien de ligging nabij het kanaal en met verschillende grootschaliger handelszaken en betoncentrale in de onmiddellijke omgeving, kan voorgestelde materiaalkeuze ter plaatse aanvaard worden.

Voorgesteld project kan ter plaatse aanvaard worden, en zorgt voor een architecturale blikvanger aan de toegangsweg tot het centrum van Balen.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De inplanting gebeurt centraal op het perceel zodat voldoende ruimte rondom wordt voorzien.

...

Het bodemreliëf

Het reliëf wordt verlaagd voor de aanleg van ondergrondse parkeerplaatsen.

De waterparagraaf wordt toegevoegd aan dit besluit.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Voorgesteld ontwerp houdt rekening met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. ER is geen hinder naar aanpalende eigendommen, de privacy wordt niet in het gedrang gebracht. Er is bij het project voldoende rekening gehouden, en de nodige maatregelen werden genomen om de privacy naar aanpalende eigendommen niet in het gedrang te brengen.

Het perceel zal rondom aangelegd worden met streekeigen beplanting.

Mobiliteitsimpact

Er worden 33 parkeerplaatsen voorzien, zowel ondergrondse als achteraan het perceel. Het perceel wordt omrand met een draadafsluiting met klimop, en achteraan een breder groenscherm met kiezelgracht. In de voortuin wordt eveneens een afscheiding voorzien in groen, met 2 parkings voor mindervaliden.

De inrit en uitrit zijn gescheiden ten behoeve van de verkeersveiligheid. De parkeerproblematiek en de toegang tot het perceel werd meermaals besproken met de gemeentelijke bouwdienst en verkeersdienst.

Waterparagraaf

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, en infiltratiegracht, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. De verhardingen worden aangelegd in kleinschalige waterdoorlatende verharding.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De aanvraag is principieel in overeenstemming (of kan in overeenstemming gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de voorschriften van het geldende gewestplan. Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het gevraagde.

De aanvraag kan gunstig geëvalueerd worden mits volgende voorwaarden strikt worden nageleefd:

- rekening houden met en voldoen aan het advies d.d. 04/01/2012 van het Centrum Toegankelijkheid en het advies van de brandweer d.d. 15/12/2011.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 20 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 april 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Toelichting:

° overeenstemming met gewestplan

De discussie omtrent dit dossier is, of er bij de verkavelingswijziging enkel een wijziging van de functie, de bouwdiepte en samenvoeging van de loten werd bekomen of het ontwerp mee deel uitmaakte van de vergunde verkavelingswijziging. Volgens de beslissing gelden verder de voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling. Er werden geen aparte voorschriften opgesteld voor het nieuwe lot 8, noch werd het schetsontwerp immers gekoppeld aan de vergunning.

In de eerste hypothese, zou de aanvraag in strijd met volgende artikelen :

- art. 1.04.5° Hellende op- en afritten zijn niet toegelaten in voor- en zijtuinstrook. De helling wordt in de strook voor binnenplaatsen en tuinen voorzien. Dit is slechts

toegelaten binnen de eerste 10m van deze strook. De helling is echter 17,50m lang en reikt dus verder dan toegelaten.

- art. 1.04.6° Wijziging van het bodemreliëf is toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau. Het maaiveld is 20cm hoger gelegen dan de as van de weg.
- art. 3.01.4° afmetingen van gebouwen: de maximum bouwhoogte tot de bovenkant van de kroonlijst is 6m. De voorziene hoogte is 8.77m.
- art. 3.01.5°a welstand van gebouwen - dakvorm: er dient een zadeldak voorzien te worden tot op 9m diepte en helling van 45°. Er wordt een plat dak voorzien.
- art. 3.01.5°b welstand van gebouwen - materialen: alle gevels in gevelbaksteen of sierbeplesering, eventueel te combineren met een max. van 25% van het geveloppervlak in hout, metaal, kunststof, zichtbeton of natuursteen. De volledige gevel wordt voorzien in metalen platen en glas.
- art. 3.02.4° welstand strook voor binnenplaatsen en tuinen: het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Quasi de volledige tuinstrook is verhard voor circulatieruimte en parking.
- art. 3.03.2° welstand bouwvrije voortuinstrook: behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Quasi de volledige voortuinstrook is verhard zodat er geen sprake is van een voortuin.

Afwijkingen op basis van art. 4.4.1 VCRO zijn niet mogelijk gezien er geen openbaar onderzoek werd gehouden. Ook betreffen niet alle strijdigheden met de verkavelingsvoorschriften beperkte afwijkingen. Voor de gevraagde bebouwing dient opnieuw een verkavelingswijziging te worden ingediend met aangepaste voorschriften, specifiek voor de gevraagde bebouwing.

In de twee hypothese zou er enkel een strijdigheid zijn met de toegang tot het perceel. Ook hiervoor dient een openbaar onderzoek georganiseerd om deze afwijking mogelijk te maken.

In beide gevallen is de aanvraag niet voor vergunning vatbaar.

° voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer, Toegankelijkheid en AWW: de voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.

° voorwaardelijk in overeenstemming met de hemelwatertoets: Er wordt een hemelwaterput van 10.000 liter voorzien. Voor een dakoppervlakte van 529,50 m² is minstens een hemelwaterput van 22.500 liter vereist. Er wordt regenwaterrecuperatie voorzien voor tuinbesproeiing, spoeling van de toiletten en dienstkranen.

Quasi de volledige onbebouwde strook wordt verhard, waarvan slechts een klein deel met waterdoorlatende klinkers. Tevens is het gebouw volledig onderkelderd. In de groenzones wordt een kiezelgracht voorzien. **Er zijn onvoldoende gegevens met betrekking tot de kiezelgracht die aantonen dat deze zal volstaan als buffer.** Er mag geen overlast gecreëerd worden naar de aanpalende percelen. Er dient opgelegd te worden dat de gehele verharding in waterdoorlatende materialen dient voorzien te worden.

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

- *De omgeving is eerder divers wat functies betreft. De fitness is reeds op een andere locatie in de omgeving aanwezig en de bestemming is in overeenstemming met de verkaveling. De aanvraag wordt functioneel inpasbaar geacht.*
- *De gevraagde bouwdiepte en hoogte zijn aanvaardbaar. Inkijk bij de aanpalenden dient ten allen tijde vermeden te worden zoals reeds gesteld werd in de verkavelingswijziging.*
- *Deze functie heeft een zekere impact op de mobiliteit. Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden op het eigen terrein. Er worden 35 parkeerplaatsen voorzien, waarvan een gedeelte ondergronds. Doordat de circulatie in een lus wordt voorzien, 14 parkeerplaatsen en de inrit naar de parking in de achtertuinzone en 2 aangepaste parkeerplaatsen in de voortuinstrook is quasi het gehele perceel verhard.
Bovendien is de inrit van de parking gericht op de achterliggende tuinen en bevindt de circulatie zich ook naast een woonperceel. Er is geen enkele buffer voorzien. Gezien deze functie heel wat verkeersbewegingen genereert levert dit veel grotere hinder op dan een woonkavel met een eengezinswoning. De betekent onaanvaardbare hinder voor de aanpalenden, vooral wat betreft het rustig woongenot en het gebruik van de tuinzone. Er dient minstens een groene bufferzone van 3m breedte voorzien te worden ten opzichte van de aanpalende woonkavels, die kan dienstdoen als geluids- en zichtscherm.*
- *Indien de inrit naar de ondergrondse parking in de strook van het gebouw voorzien wordt of eventueel in de linker zijtuinstrook en alle parkeerplaatsen ondergronds worden voorzien, kan de hinder naar de woonkavels in grote mate beperkt worden en kunnen de strook voor binnenplaatsen en tuinen en de rechter zijtuinstrook aangelegd worden als groene zone.
De groenzone langs de straat dient ook minstens 3m breed te zijn. Dit is nog gemakkelijk realiseerbaar gezien de breedte van de voortuinstrook.*

Huidige aanvraag overstijgt de draagkracht van het perceel en past zich niet in in de omgeving. De aanvraag brengt de goede aanleg van plaats in het gedrang.”
...

Op 16 april 2012 vindt de hoorzitting plaats. Naar aanleiding van vermelde hoorzitting wordt hangende de administratieve beroepsprocedure alsnog een openbaar onderzoek georganiseerd van 17 april 2012 tot en met 16 mei 2012. Hierbij worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de huidige verzoekende partijen.

De verwerende partij beslist op 31 mei 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 8 bestemd voor gekoppelde bebouwing.

De aanvraag is in overeenstemming met deze verkavelingsvergunning.

De discussie omtrent dit dossier is, of er bij de verkavelingswijziging enkel een wijziging van de functie, de bouwdiepte en samenvoeging van de loten werd bekomen of het ontwerp mee deel uitmaakte van de vergunde verkavelingswijziging. Volgens de beslissing gelden verder de voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling. Er werden

geen aparte voorschriften opgesteld voor het nieuwe lot 8, noch werd het schetsontwerp immers gekoppeld aan de vergunning.

Er wordt vanuit gegaan dat het ontwerp grotendeels in overeenstemming is met de schetsen en opmerkingen gevoegd bij de vergunde verkavelingswijziging. De inplanting, functie, vormgeving en afmetingen van het gebouw staan niet meer ter discussie. De ruimtelijke impact van het gebouwde volume werd in de verkavelingswijziging reeds vastgelegd en beoordeeld (ook met openbaar onderzoek). Er wordt daarom verder van uitgegaan dat er enkel een strijdigheid is met betrekking tot de toegang tot het perceel.

De gewijzigde inrichting van de circulatie rond het gebouw en het verplaatsen van de inrit naar achter hebben te maken met de verkeersveiligheid. Deze werd opnieuw besproken met de verkeerspolitie. Huidig voorstel werd veiliger geacht omwille van de nabijheid van de brug en bocht in de weg. Dit argument kan worden bijgetreden gezien de helling tot tegen de rooilijn liep en dit leidde tot een beperktere zichtbaarheid van op de straat en zicht van op de helling.

Het weglaten van de hellende inrit in de voortuinstrook en het voorzien van toegangswegen in de zijtuinstrook betekenen slechts een beperkte afwijking van de vergunde toestand. Het betreft geen afwijking van de bestemming. Het voorzien van de noodzakelijke toegangen tot het gebouw moet steeds mogelijk blijven. De noodzakelijke toegang tot het gebouw wordt hier verlegd omwille van de verkeersveiligheid. De parking achteraan was reeds voorzien bij de verkavelingswijziging. De helling daar zal nu gebruikt worden als in- en uitrit.

Het realiseren van de gewijzigde circulatie heeft impact op de zijtuinstroken en achtertuinstrook. Ten opzichte van de aanpalende percelen dient daarom een zo dicht en groen mogelijke buffer te worden voorzien om de hinder van de circulatie te beperken. Naast de voorgestelde draadafsluiting met klimop dient altijd groene beplanting met een minimale hoogte van 1,60m te worden voorzien in de groenstrook zodat er een buffer wordt gevormd naar de aanpalende tuinen. Deze buffer dient in het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van de bouwwerken aangeplant te worden.

In de strook vóór het gebouw dient de verharding beperkt te worden. De gevraagde verharding overschrijdt ruim de behoefte. Er dient voldoende doorgangsruimte voorzien te worden voor de 2 aangepaste parkeerplaatsen. De rest van de voortuinstrook dient groen aangelegd worden. Dit zorgt voor een kwalitatiever en aangenamer straatbeeld.

Er wordt een kiezelgracht voorzien voor opvang van hemelwater. Gezien de dimensies hiervan niet bekend zijn, dient er bijkomend overal waterdoorlatende verharding voorzien te worden zodat het water zeker kan infiltreren op het eigen terrein. Het overtollige water kan dan bij hevige regenval worden opgevangen door de kiezelgrachten.

Overeenkomstig de hemelwaterverordening dient de hemelwaterput minstens 22.500 liter groot te zijn en voorzien worden van hemelwaterrecuperatie.

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de verordening inzake toegankelijkheid van gebouwen. De aangepaste parkeerplaatsen bevinden zich vlakbij de ingang van het gebouw. Er dient nog één bijkomende aangepaste plaats voorzien te worden nabij de lift in de kelder om te voldoen aan de vereiste min. 6% zoals opgelegd in het advies van Toegankelijkheid.

Er worden 35 parkeerplaatsen voorzien. Dit aantal wordt voldoende geacht voor de functie. De parkeerplaatsen worden op dezelfde plaats en ook ondergronds voorzien zoals bij de vergunde verkavelingswijziging zodat de huidige indeling geen afbreuk doet aan de eerdere vergunning en ook geen grotere ruimtelijke impact heeft.

Onder hoger vermelde voorwaarden kan de aanvraag vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaard worden en komt de goede aanleg van plaats niet in het gedrang.

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer, het Centrum voor Toegankelijkheid en het Agentschap voor Wegen en Verkeer. De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

Er wordt een hemelwaterput/infiltratievoorziening/buffervoorziening geplaatst, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Er wordt een hemelwaterput van 1.0.000 liter voorzien. Voor een dakoppervlakte van 529,50m² is minstens een hemelwaterput van 22.500 liter vereist. Er wordt regenwaterrecuperatie voorzien voor tuinbesproeiing, spoeling van de toiletten en dienstkranen.

Quasi de volledige onbebouwde strook wordt verhard, waarvan slechts een klein deel met waterdoorlatende klinkers. Tevens is het gebouw volledig onderkelderd. In de groenzones wordt een kiezelgracht voorzien. Er zijn onvoldoende gegevens met betrekking tot de kiezelgracht die aantonen dat deze zal volstaan als buffer. Er mag geen overlast gecreëerd worden naar de aanpalende percelen. Er dient opgelegd te worden dat de gehele verharding in waterdoorlatende materialen dient voorzien te worden.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling. De afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften zijn beperkt.

De voorwaarden uit de adviezen van de brandweer, het Centrum voor Toegankelijkheid en het Agentschap voor Wegen en Verkeer dienen strikt nageleefd te worden.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

Werden gehoord in zitting van 16 april 2012: [REDACTED], de aanvragers, en Thomas Eyskens, advocaat van beroepers.

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 24 mei 2012 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

...

Vergunning wordt verleend overeenkomstig in rood aangepaste plannen en onder volgende voorwaarden:

- De verhardingen dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen.*
- Er dient minstens een hemelwaterput van 22.500 liter voorzien te worden met regenwaterrecuperatie.*
- Langs de perceelsgrenzen achteraan en rechts dient (naast de draadafsluiting met klimop) beplanting met een minimale hoogte van 1,60m te worden voorzien in de groenstrook zodat er een altijd groene buffer wordt gevormd naar de aanpalende tuinen. Deze buffer dient in het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van de bouwwerken aangeplant te worden.*
- De voorwaarden uit de adviezen van de brandweer, het Agentschap voor Wegen en Verkeer en het Centrum voor Toegankelijkheid dienen strikt nageleefd te worden.*

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Hoewel het ontbreken van excepties de Raad niet ontslaat van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken, is de Raad van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer vastgesteld dient te worden dat de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

Standpunt van de partijen

Ter openbare terechtzitting van 24 oktober 2012 heeft de raadsman van de tussenkomende partij verklaard dat deze geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de werken en dit in afwachting van een uitspraak door de Raad omtrent de vordering tot vernietiging.

De raadsman van de verzoekende partijen bevestigt op de openbare terechtzitting van 24 oktober 2012 dat de verzoekende partijen in dat geval niet langer aandringen op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

Hoewel het voornemen van de tussenkomende partij om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing hangende de procedure voor de Raad het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partij middels de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor de verzoekende partijen nog enig nuttig effect kan hebben.

Gegeven de uitdrukkelijke verklaring van de tussenkomende partij, evenals de instemming van de verzoekende partijen, komt het de Raad voor dat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald kan worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de bestreden beslissing zou overgaan, kan de Raad, hetzij ambtshalve, hetzij op vraag van de verzoekende partijen, de partijen opnieuw oproepen met het oog op de behandeling van de vordering tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt onbepaald uitgesteld.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0795/SA/2/0713.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 31 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER