

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 188.443 van 2 december 2008
in de zaak A. 189.514/X-13.884.**

In zake : Linda SPRANGHERS,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. OPSOMMER,
kantoor houdende te 9700 OUDENAARDE,
Kasteelstraat 8

tegen :

1. de stad ZOTTEGEM,
die woonplaats kiest bij
advocaten C. DE WOLF en K. BEKÉ,
kantoor houdende te 9680 MAARKEDAL,
Etikhovestraat 6,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat V. TOLLENAERE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Linda SPRANGHERS op 1 september 2008 heeft ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van :

- het besluit van 17 december 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem houdende de beoordeling van de bezwaren en het gunstig advies bij de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning van de n.v. DEXIA BANK voor het ontbossen van een bestaand terrein en het bouwen van een cultuurzaal en stedelijke academie voor muziek, woord en dans, een hoogspanningscabine, de heraanleg van het waterbekken en omgevingswerken, en,
- het besluit van 24 juni 2008 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan DEXIA voor het ontbossen van een bestaand terrein, het bouwen van een cultuurzaal en stedelijke academie, een hoogspanningscabine, de heraanleg van het waterbekken en omgevingswerken op een perceel gelegen te Zottegem, Meersstraat, kadastraal bekend sectie A, nr. 615/d;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 28 oktober 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 november 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. VAN NIEUWENHOVE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. OPSOMMER, die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat A. VERHEGGEN, die loco advocaten C. DE WOLF en K. BEKÉ verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat W. LAMMENS, die loco advocaat V. TOLLENAERE verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. Op 20 juni 2007 dient de n.v. Dexia Bank een aanvraag in bij de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar voor een vergunning voor het ontbossen van een bestaand terrein en het bouwen van een cultuurzaal en stedelijke academie voor muziek, woord en dans, de oprichting van een hoogspanningscabine, de heraanleg van een waterbekken, alsook voor omgevingswerken op een perceel, gelegen aan de Meersstraat te Zottegem, kadastraal bekend sectie A, nr. 615/d. Een vroegere aanvraag werd op 22 december 2005 geweigerd omwille van zijn onvolledigheid en onduidelijkheid.

De nieuwe aanvraag beoogt:

- het bouwen van een cultuurzaal “t Spei” en een stedelijke academie voor muziek, woord en dans, allebei in een heraangelegde vijver;

- de aanleg van een toegangsbrug voor vrachtwagens vanaf de hoek van de Leirensweg en de bestaande parking;
- de aanleg van twee toegangsbruggen voor het publiek met ertussen een nieuwe dolomietverharding met aftakking naar de bestaande paden in het Egmontpark;
- de aanleg van een deel van een nieuwe parking langs de Beislovenstraat, met een nieuwe inrit;
- de aanleg van 32 parkeerplaatsen evenwijdig met de Beislovenstraat en het “kasteelpad”;
- de aanleg van een pompput;
- de aanplanting van populieren langs de Leirensweg.

De bouwplaats is gelegen in het park achter het kasteel van Egmont, dat thans als bibliotheek fungeert. Tot de jaren 1950 bevond zich op die plaats een overstroombekken dat de naburige watermolen voedde bij een nabijgelegen hoeve, het Leirenschhof.

Blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem is de bouwplaats gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Hij is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg/ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling. De bouwplaats is tevens gelegen binnen het bij ministerieel besluit van 8 september 1995 beschermde stads- of dorpsgezicht “Omgeving vml kasteelhoeve”.

1.2. De eerder vermelde hoeve, het Leirenschhof, is sinds 1993 eigendom van de verzoekster en fungeert als haar woning en tandartspraktijk. De eigendom van verzoekende partij is vier à vijf meter lager gelegen dan het voormalige waterbekken en wordt ervan gescheiden door de Leirensweg.

1.3. Op 16 juli 2007 laat de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Water het volgende weten:

“Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid dient onderzocht te worden of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep.

Aangezien de voorziene werken geen invloed heeft op een waterloop van de 11^e categorie onder beheer van onze afdeling, geen aanzienlijke ondergrondse constructies worden voorzien en de voorziene werken niet zijn gelegen in infiltratiegevoelig gebied, is de VMM, afdeling Water niet bevoegd om advies te geven”.

1.4. Op 25 juli 2007 geeft de Cel Onroerend Erfgoed een gunstig advies, dat luidt als volgt:

“De voorgestelde oprichting van de cultuurzaal en het herstel van vijver werden besproken en zijn aanvaardbaar.

De aanpassingen omtrent de aanplantingen ten overstaan van de hoeve werden doorgevoerd en de parkeermogelijkheden werden verduidelijkt. De vroegere vijver wordt hersteld en de nieuwe cultuurzaal wordt als niet storend ervaren binnen het beschermde dorpsgezicht”.

1.5. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek dat werd gehouden van 8 juli 2007 tot 8 augustus 2007 worden 636 bezwaarschriften ingediend (624 identieke en 12 individuele), waaronder een bezwaarschrift van de verzoekster.

1.6. Op 17 december 2007 beraadslaagt het college van burgemeester en schepenen over de ingediende bezwaren en worden ze ongegrond bevonden. De bouwaanvraag wordt gunstig geadviseerd. Dit is het eerste bestreden besluit.

1.7. Gevraagd om uitsluitsel over het effect van de drainagebuizen op de waterhuishouding van het grondwater en de beek waarin het water geloosd zal worden, adviseert het Afdelingshoofd Operationeel Waterbeheer van de Vlaamse Milieumaatschappij op 25 maart 2008 als volgt:

“Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

Het perceel Zottegem, 8e Afd., Sectie A nr. 615D is volgens de watertoetskaarten niet-infiltratiegevoelig en matig grondwaterstromingsgevoelig. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

De aanvraag voorziet in de bouw van een nieuwe cultuurzaal/academie. De nieuwbouw wordt midden een nieuwe vijver aangelegd. Rondom het gebouw worden terrassen aangelegd en 2 toegangsbruggen. Ook wordt een nieuwe dolomietweg voorzien die aansluit op een toegangsbrug. Er wordt ook een nieuwe hoogspanningskabine gebouwd.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuwe dakoppervlakte wordt afgevoerd naar 2 hemelwaterputten met een inhoud van 10.000 liter elk. Deze compenseren voor een dakoppervlakte van 450 m². De overloop van deze hemelwaterputten komt terecht in de nieuw aan te leggen vijver. Deze vijver wordt ook gebruikt voor voeding van de hemelwaterputten. Het opgevangen hemelwater moet via een pomp en apart leidingencircuit maximaal hergebruikt

worden voor toiletspoeling in het Cultureel Centrum. Dit hergebruik moet in de vergunning vastgelegd worden en na uitvoering van de werken door de gemeente worden gecontroleerd.

Rondom de nieuwbouw worden terrassen aangelegd en 2 toegangsbruggen. Ook wordt een nieuwe toegangsweg in dolomiet voorzien.

Volgens de aanstipijst bij de aanvraag wordt niet voldaan aan de voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Er wordt blijkbaar onvoldoende buffering met vertraagde afvoer voorzien om voor de nieuwe verhardingen te compenseren conform de GSV.

Teneinde een gunstig advies te kunnen bekomen moet het project minstens voldoen aan de minimale voorschriften van de GSV voor hergebruik, infiltratie, buffering en vertraagde afvoer van hemelwater.

Gelet op de natuurlijke drainerende werking van de Bettelhovebeek worden er geen significante schadelijke effecten verwacht als gevolg van de drainage om stabiliteitsredenen rondom de geplande vijver.

Echter, om te voldoen aan de GSV wordt er gevraagd de vijver zodanig te ontwerpen dat hij kan functioneren als buffer voor vertraagde afvoer. Dit kan worden bekomen door de vijver aan te leggen gebruik makende van een niet-waterdoorlatende folie (in plaats van de geplande semi-waterdoorlatende) en een niveau-fluctuatie toe te staan op de vijver. Gelet op de omvangrijke oppervlakte van de vijver, kan een niveau-fluctuatie van 10cm al volstaan om een buffer voor vertraagde afvoer te creëren van naar schatting 450 m³. De uitstroomopening van de vijver moet uitgerust worden met een debietbegrenzer die afwatert volgens de richtlijn van 250 m³/ha en 20 l/s/ha, zoals gespecificeerd in de GSV, tenzij de oppervlaktewaterbeheerder een strengere voorwaarde zou opleggen.

Voor de aansluitingen van de drainageleidingen op de Bettelhovebeek is er eveneens een machtiging vereist van het provinciebestuur van Oost-Vlaanderen.

Voor het aspect grondwaterkwaliteit worden geen significante schadelijke effecten verwacht.

Als besluit kunnen we stellen dat een gunstig advies wordt verleend onder voorwaarde dat:

- er effectief hergebruik is van het opgevangen hemelwater
- de vijver wordt ingericht als buffer voor vertraagde afvoer door deze zodanig te construeren dat er een peilverandering mogelijk is van minimum 10 cm
- de uitstroomopening moet tevens voorzien zijn van een debietbegrenzer die loost volgens de normen opgenomen in de GSV, tenzij de oppervlaktewaterbeheerder (provinciebestuur Oost-Vlaanderen) strengere normen zou opleggen”.

1.8. Op 24 juni 2008 geeft de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de vergunning af onder meer onder de volgende voorwaarden:

“(…)

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- het advies dd. 25 maart 2008 van de Vlaamse Milieumaatschappij (bijlage);
- het advies van de brandweer is in acht te nemen (bijlage);

3° de vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, § 5, derde lid, van het bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier (…)

De vergunning bevat volgende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

“Het voorstel is qua inplanting in een zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en dicht bij het centrum en andere openbare nutsvoorzieningen (Kasteel van Egmont, bibliotheek en parkings) in overeenstemming met een verantwoorde stedenbouwkundige stadsontwikkeling. Uit een onderzoek van de politie blijkt dat er voldoende parkeercapaciteit aanwezig is”.

Dit is het tweede bestreden besluit.

2. De ontvankelijkheid

2.1. De twee verwerende partijen werpen op dat de eerste bestreden beslissing slechts een voorbereidende akte is, aangezien enkel wordt geantwoord op de ingediende bezwaren en een niet-bindend advies wordt gegeven over de bouwaanvraag.

2.2. Vooralsnog bestaat er geen noodzaak om over deze exceptie uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zou zich slechts opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

3. De voorwaarden tot schorsing

3.1. Overeenkomstig artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

3.2. Voor wat betreft de tweede voorwaarde voert de verzoekster aan dat de werkzaamheden een impact zullen hebben op de waterhuishouding van de onmiddellijke omgeving, met inbegrip van haar eigendom. Zij stelt dat mobiliteitsproblemen zullen ontstaan door de bouw van het cultureel centrum die zowel voor haar als voor haar patiënten ernstig zijn. Door een gebrek aan parkeerplaatsen valt het te verwachten dat parkeerplaatsen op haar eigendom,

bestemd voor patiënten, zullen worden ingenomen door bezoekers van het cultureel centrum.

Tevens voert de verzoekster visuele hinder aan, gelet op de geplande ontbossing aan de rand van het bouwperceel, grenzend aan de Leirensweg en tegenover haar eigendom. Dat bos fungeert tevens als een buffer voor geluidsoverlast van het verder gelegen stadscentrum. De ontbossing zal ten slotte ook een ernstig nadelig effect inhouden voor de waterhuishouding, aangezien de loofbomen heel wat water opnemen dat voortaan een andere weg zal zoeken. Het bos is ruim 25 jaar geleden aangeplant en zal nooit kunnen worden hersteld wanneer de bouwwerken eenmaal worden aangevat.

3.3. Opdat de door de verzoekster aangevoerde gegevens kunnen worden beschouwd als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, is onder meer vereist dat ze door haar voldoende concreet en nauwkeurig worden uiteengezet.

De aangevoerde mobiliteitsproblemen berusten op veronderstellingen, zonder dat wordt aangetoond dat de ontsluiting van het nieuwe cultureel centrum en de academie zelfs in beduidende mate langs de Leirensweg zou verlopen. Voor wat betreft het aangevoerde parkeerprobleem kan worden vastgesteld dat de bouwaanvraag voorziet in de aanleg van bijkomende parkeerplaatsen en dat uit een “toelichtingsnota parkeersituatie”, opgenomen in het administratief dossier, op grond van verscheidene uitgevoerde tellingen wordt geconcludeerd dat geen noemenswaardige parkeerproblemen mogen worden verwacht.

Voor wat betreft de door de verzoekster aangevoerde problemen met betrekking tot de waterhuishouding blijkt uit een “nota betreffende mogelijk probleem wateroverlast nav bouwen cultuurzaal tbv Stad Zottegem”, afkomstig van het Laboratorium voor Toegepaste Geologie en Hydrogeologie van de Universiteit Gent in opdracht van de bouwaanvrager dat in perioden met hoge grondwaterstand het grondwater kan opstuwten, waardoor het grondwater een andere stroombaan zal zoeken. In de nota wordt de plaatsing van drainagebuizen rondom de vijver voorgesteld, onder meer tussen de vijver en de eigendom van de verzoekster, alsook de regelmatige controle door middel van peilbuizen. In de watertoets in het bestreden besluit wordt bovendien gesteld dat “rond het nieuwe (complex) en vijver voorzien wordt (in) een voldoende buffercapaciteit”. De verzoekster licht niet toe in welke mate die bevindingen niet adequaat zouden zijn om problemen met betrekking tot de waterhuishouding te voorkomen en dat in weerwil van die bevindingen een ernstig nadeel zou dreigen. In haar bezwaarschrift, ingediend naar

aanleiding van het openbaar onderzoek, heeft zij weliswaar de eerder vermelde nota bekritiseerd, maar zo die kritiek al in aanmerking kan worden genomen voor de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, wordt door haar niet aannemelijk gemaakt dat de in en naar aanleiding van de bouwaanvraag vooropgestelde maatregelen niet zouden volstaan.

Voor wat betreft de aangevoerde visuele hinder en geluidshinder ten slotte ontbreken voldoende concrete gegevens van de verzoekster om aannemelijk te maken dat deze hinder voor haar een ernstig nadeel zou uitmaken.

3.4. Er is niet voldaan aan één van de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen te bevelen. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twee december 2008, door :

de H.	J. VAN NIEUWENHOVE,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

J. VAN NIEUWENHOVE.