

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0322 van 27 augustus 2012
in de zaak 2010/0156/A/1/0135

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Katia BOUVE
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 januari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 17 december 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide van 7 april 2009 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een bedrijfswoning en het bouwen van bedrijfsgebouwen met uitsluiting van verharding - parking en groenaanleg en op voorwaarde van vermindering van de showroom aan de voorzijde met 1 beuk (= 80m²).

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 juni 2010, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Katia BOUVE, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, alhoewel 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.

De verzoekende partij vraagt de op 4 mei 2010 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide aan de tussenkomenende partij verleende stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van verharding en voor groenaanleg, die de tussenkomenende partij met een aangetekende brief van 16 juni 2010 als bijkomend document aan de Raad heeft bezorgd, uit de debatten te weren.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad weert de op 4 mei 2010 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide aan de tussenkomenende partij verleende stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van verharding en voor groenaanleg, die de tussenkomenende partij met een aangetekende brief van 16 juni 2010 als bijkomend document aan de Raad heeft bezorgd, uit de debatten, omdat dit document buiten de decretaal vastgelegde termijn bezorgd is en de tussenkomenende partij het document als vergunninghouder kende op het ogenblik van de indiening van haar schriftelijke uiteenzetting.

IV. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 4 maart 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 23 april 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

V. FEITEN

Op 11 december 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van bedrijfsgebouwen en het verbouwen van een bedrijfswoning”.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan ‘Diksmuide-Torhout’, gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 17 november 2004 goedgekeurd sectoraal bijzonder plan van aanleg inzake zonevrije economische activiteiten (deelplan 2 - [REDACTED]) en het op 20 december 2006 goedgekeurd sectoraal bijzonder plan van aanleg inzake zonevrije activiteiten (deelplan 7 - bvba [REDACTED]). De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De Polder Watering Vladslo - Ambacht adviseert gunstig op 31 december 2008.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide verleent op 10 maart 2009 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij schorst deze stedenbouwkundige vergunning op 31 maart 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide trekt deze stedenbouwkundige vergunning vervolgens op 7 april 2009 als volgt in:

“ ...

Het bedrijf [REDACTED] is actief in het opslaan, verwerken en verhandelen van allerhande hout (zowel nieuw als tweedehands) en houtbewerkingsproducten. Voor dit bedrijf werd bepaald dat het niet mag uitbreiden. Er mag gewerkt worden binnen de bestaande gebouwen. Herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen ...

Het bedrijf [REDACTED] recupereert, stockeert, verwerkt en verhandelt afbraakmaterialen.

Voor dit bedrijf werden beperkte uitbreidingsmogelijkheden voorzien, zonder dat van een echte schaalvergroting sprake kan zijn. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder minder storend zijn dan de huidige ...

De stedenbouwkundige vergunning en de vergunde plannen geven onvoldoende garanties wat de bedrijfsactiviteit betreft. Het is niet duidelijk wat de (nieuwe?) functie van het bedrijfsgebouw zal zijn. Het grote aantal parkeerplaatsen (119) wijst erop dat de handelsactiviteiten fors aan belang zal winnen en de nadruk van de vestiging eerder daarop zal liggen. Dit was hoegenaamd niet de bedoeling bij de opmaak van het sectoraal BPA. Een sectoraal BPA kan overigens niet gericht zijn op kleinhandel. Het heeft er alle schijn van dat de bedrijfsdynamiek de draagkracht van de omgeving zal overschrijden. Er dient rekening te worden gehouden met de geïsoleerde ligging van de bedrijven en de ontsluiting ervan via smalle landelijke wegen ...

Behalve wat de functie betreft is het dossier verder onduidelijk betreffende het behoud van de buurtweg "sentier 57" (het bedrijfsterrein kan/zal worden afgesloten met een hek).

Ondermeer wat het verbouwen van de woning betreft wordt in de vergunning een afweging gemaakt ten opzichte van de bepalingen van het gewestplan. Het is duidelijk dat het bpa primeert.

...

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 21 april 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum als volgt dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

"...

3.a. Juridische grondslag en beoordeling

...

*Het ontwerp **voldoet niet** aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening** inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater ... De KWS-verharding wordt volgens het inplantingsplan afgevoerd naar het bufferbekken via straatgoten, kolken en afvoerbuizen. Dit hemelwater moet als afvalwater beschouwd worden en kan niet zonder meer geloosd worden in een open gracht.*

*De **Watertoets** ... Er werd advies gevraagd aan de Polder Watering van Vladslo – Ambacht ... De dienst maakt voorbehoud bij dit advies. De argumentatie uit het advies wijkt af van de feiten die weergegeven worden op de plannen ... Zo houdt het polderbestuur geen rekening met het dakoppervlak van de nieuwe bedrijfsgebouwen en het voorziene parkeerterrein ...*

...

Het ontwerp is een allesomvattend plan voor de twee bedrijven bvba [REDACTED] en [REDACTED]. De juridische toestand van [REDACTED] laat evenwel niet toe de voorgestelde ingrepen in dit BPA te vergunnen ... Zo kan geconcludeerd worden dat de loods van [REDACTED] momenteel vergund is als rundveestal. Volgens het BPA kan ze zelfs geen zonevreemde nabestemming krijgen. De gevraagde verhardingen (parking, leveranciers, brandweer) staan in functie van een commerciële handelsfunctie, per definitie zonevreemd. Ook de waterbuffer staat ten dienste van zonevreemde activiteiten ...

De buurtweg ... op het inplantingsplan is een "erfdienstbaarheid van uitweg". Dit is een forse inperking van het statuut van de buurtweg, hetgeen niet getolereerd kan worden.

Voor wat betreft het bedrijf bvba [REDACTED] is het onduidelijk wat de nieuwe activiteiten zullen zijn. Gezien de oppervlakte van de aangevraagde showroom en de parking, gaat het hier ontegensprekelijk over een verkeersgenererende commerciële activiteit. Dit soort inrichtingen strookt niet met de visie van het BPA ...

Verder voldoet de showroom niet aan de bepalingen van het BPA ... te groot ...

De centrale inrit overlapt deels een bufferzone aan de straatzijde. Dit is niet toegelaten volgens de voorschriften van het BPA ...

Tot slot wordt vastgesteld dat er geen openbaar onderzoek werd gevoerd terwijl de aanvraag op verschillende punten afwijkt van het BPA, dit is onaanvaardbaar.

3.b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Het voorstel heeft er alle schijn van dat er een belangrijke verkeersgenererende activiteit ontwikkeld wordt. Dit is, gezien de locatie, onverantwoord. Dit open agrarisch gebied met zijn smalle wegen leent zich hier absoluut niet toe. Bovendien laat het BPA geen activiteiten toe die zwaarder zijn dan de bestaande.

...”

Na de hoorzitting van 15 september 2009 en de er bijgebrachte stedenbouwkundige vergunning van 26 mei 2004 voor de functiewijziging van landbouwloods naar loods voor opslag van materialen (■■■■), beslist de verwerende partij een bijkomend onderzoek te laten uitvoeren.

In zijn aanvullend verslag van 21 september 2009 adviseert de provinciale dienst vergunningen, sectie ruimtelijke ordening, de verwerende partij opnieuw, en als volgt, het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

De voorgelegde stedenbouwkundige vergunning werpt een ander licht op de vergunningstoestand van de loods ■■■■. Bij deze vergunning kunnen zeer grote vragen gesteld worden, maar ze is wat ze is. De huidige activiteiten stroken niet volledig met de vergunning aangezien handel (zie standpunt stadsbestuur) niet mogelijk is.

Met het neerleggen van dit belangrijke document, dreigt het alle aandacht naar zich te trekken waardoor tal van andere elementen uit het oog verloren worden. Deze elementen maken eveneens dat de aanvraag zowel planologisch als ruimtelijk niet verantwoord is.

...”

De verwerende partij beslist op 17 december 2009 als volgt het beroep deels in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen op voorwaarde dat de showroom aan de voorzijde met 1 beuk (=80m³) wordt verminderd en met uitsluiting van verharding – parking en groenaanleg:

“ ...

3. Inhoudelijke bespreking

a. Juridische grondslag en beoordeling

...

Het ontwerp voldoet niet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater ... Mits uitsluiting van de aanleg van de wegenis met parking voldoet het ontwerp wel hieraan. Bij de aanvraag tot aanleg van nieuwe verharding - parkeerplaatsen zal men met de gewestelijke verordening rekening moeten houden.

De watertoets ... Er werd advies gevraagd aan de Polder Watering van Vladslo - Ambacht. Deze heeft een gunstig advies afgeleverd. In alle redelijkheid moet worden besloten dat er geen schadelijke effecten op de waterhuishouding teweeg brengt.

...

Het ontwerp bevat een allesomvattend plan voor de twee bedrijven bvba ■■■■ en ■■■■.

Volgens het sectoraal BPA voor het deelplan [REDACTED] ... enkel agrarische- of para-agrarische doeleinden ... Aan de hand van het grote aantal parkeerplaatsen ... functie ... handelsactiviteiten ... Om die reden kan de verharding - parkeergelegenheden op de deelsite [REDACTED] niet vergund worden.

In tweede orde ... de buurtweg ... een “erfdienstbaarheid van uitweg” ... geïncorporeerd in de uitrit, ... bovendien afgesloten met een poort. Dit is in strijd met de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen. Een wijziging van tracé overeenkomstig de wet op de buurtwegen dringt zich dan ook op.

Voor wat betreft het bedrijf bvba [REDACTED] voldoet de showroom niet aan de bepalingen van het BPA ... Dit betekent dat de showroom maximum 746m² groot mag zijn ... Mits het verwijderen van 1 beuk (80m²) aan de voorzijde ... aan die maximale toegelaten oppervlakte voldaan.

De centrale inrit overlapt deels een bufferzone aan de straatzijde ... Aangezien de verharding, wegenis en parking op het aanpalende site [REDACTED] ook strijdig is met het BPA, dienen deze aspecten uit de vergunning te worden gesloten. Zij kunnen dan samen met de groenaanleg het voorwerp uitmaken van een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

...

3.b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel mag geen aanleiding geven tot de ontwikkeling van belangrijke verkeersgenererende activiteiten. Dit zou, gezien de ligging in open agrarisch gebied met een lokaal wegnnet, ruimtelijk onverantwoord zijn

...

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 21 december 2009 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 19 januari 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO over het rechtens vereiste belang om beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om beroep in te stellen bij de Raad. Door te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet alleen van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar hem tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad het beroep in te stellen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In een tweede middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO en van de formele motiveringswet van 29 juli 1991:

“ ...
1

Verzoekende partij put een tweede middel uit de schending van art. 4.3.1 § 1 laatste lid VCRO.

Krachtens deze bepaling kan de vergunningverlenende overheid die in eerste aanleg oordeelt, een aanvraag die strijdt met onder meer de bestemmingsvoorschriften toch afleveren voor zover de goede plaatselijke ruimtelijke ordening gewaarborgd wordt door het opleggen van voorwaarden. Het spreekt voor zich dat dergelijke afwijking een bijzondere formele motivering veronderstelt, motivering die er in casu niet is.

Die voorwaarden kunnen de aanpassing van de plannen zijn, maar die aanpassingen mogen slechts beperkt zijn en kunnen enkel betrekking hebben op ‘kennelijk bijkomstige zaken’. Daarenboven kan zo’n aanpassing enkel in eerste aanleg opgelegd worden.

2

Het globale inrichtingsplan heeft als doel een beoordeling van de gehele bedrijfssite te kunnen maken. Met het uitsluiten van de verhardingen, groenaanleg en parking kan deze beoordeling niet meer te gronde uitgevoerd worden (zie eerste middel).

Gelet op het feit dat er op de plannen 119 parkeerplaatsen staan aangeduid, dat deze ontegensprekelijk een enorme impact op de omgeving zullen hebben en een sterke verhoging van de verkeersdrukte met zich zullen meebrengen, dat de verharding deels in de bufferzone voorzien wordt, dat de groenaanleg uitgesloten wordt, dat de toonzaal met 80 m² verkleind wordt ... kan enkel tot de conclusie leiden dat deze elementen een essentieel deel uitmaken van de stedenbouwkundige aanvraag en het door het BPA opgelegde globaal inrichtingsplan.

Door het wegvallen van alle terreinverhardingen verdwijnt niet alleen de parking maar ook het verkeerscirculatieplan. De praktische dagelijkse werking van de site wordt uitgesloten.

Dit kan bezwaarlijk een bijkomstig element van de aanvraag genoemd worden.

Daar het niet gaat om de aanpassing van een bijkomstige zaak, schendt het bestreden besluit art. 4.3.1 § 1 laatste lid VCRO.

3

De Deputatie geeft in het bestreden besluit zelf aan dat art. 4.3.1 § 1 laatste lid VCRO bepaalt dat enkel beperkte aanpassingen aan de plannen toegelaten zijn in eerste administratieve aanleg.

Met andere woorden kon in casu enkel het CBS (die toen echter die bevoegdheid nog niet had krachtens de VCRO) de door de Deputatie opgelegde voorwaarde (eventueel) in haar besluit opnemen. De Deputatie had die bevoegdheid niet en schendt zodoende de aangehaalde bepaling.

4

De Deputatie heeft daarenboven niet met een bijzondere motivering aangegeven waarom de aanvraag door het opleggen van de voorwaarden toch aanvaardbaar wordt en niet meer strijdt met de bestemmingsvoorschriften en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, in het bijzonder de noodzaak van een globaal inrichtingsplan, minstens er verantwoord van afwijkt. Evenmin wordt al gemotiveerd of de opgelegde voorwaarde voldoet aan art. 4.3.1 § 1 laatste lid VCRO.

Op geen enkel ogenblik wordt ingegaan op de vraag of de uitgesloten delen slechts bijkomstige zaken betreft, quod non.

Wanneer de overheid een afwijkingsbepaling toepast, vereist dat een specifieke motivering (OPDEBEEK, I., 'Formele motivering van bestuurshandelingen', Die Keure 1999, nr. 205, p. 164).

De Deputatie creëert trouwens door het opleggen van de voorwaarde een bijkomende strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften, veeleer dan de strijdigheid op te heffen.

De beoogde handelsactiviteit strijdt al met de bestemmingsvoorschriften, wat ook de Deputatie aanneemt, maar door het uitsluiten van een belangrijk aspect van de aanvraag, wordt ook geen globaal inrichtingsplan goedgekeurd. De opgelegde voorwaarde brengt de aanvraag niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften, maar nog meer in strijd ermee!

Op zich kan verzoekende partij de stelling van de Deputatie dat het uitgesloten deel van de aanvraag, strijdt met de bestemmingsvoorschriften, uiteraard onderschrijven. Het resultaat van die vaststelling diende de Deputatie er echter toe bewogen te hebben de aanvraag in zijn geheel te weigeren, niet om ze deels toe te staan.

*Het tweede middel is gegrond.
...*

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Feitelijk moet worden vastgesteld dat verzoekende partij enkel kritiek uitoefent op bijkomstige zaken die uit de vergunning worden gesloten. De essentie van de aanvraag, met name de verbouwing van de bedrijfswoning en de bouwen van bedrijfsgebouwen, wordt door de verzoekende partij met geen enkel woord gerept.

...

Precies door de uitsluiting van bijkomstige onderdelen die strijdig zijn met het BPA, wordt de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.

...”

De tussenkomen de partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

Verzoekster heeft er onder het eerste middel echter reeds op gewezen dat het stedenbouwkundig voorschrift met betrekking tot het globaal inrichtingsplan niet kan gelezen worden zoals aangevoerd in het middel, nl. de vereiste van een voorafgaandelijk goedgekeurd globaal inrichtingsplan. En als het wel zou gelezen worden als een verplichting tot goedkeuring van een globaal inrichtingsplan, dan zou het op grond van artikel 159 GW buiten toepassing moet worden gelaten.

Waar in het tweede middel geponeerd wordt dat in de bestreden vergunning op niet toelaatbare wijze wordt afgeweken van het voorschrift met betrekking tot het globaal inrichtingsplan, omdat beweerde essentiële delen van het globale inrichtingsplan worden uitgesloten van de bestreden vergunning, wordt opnieuw een middel aangevoerd op grond van het bedoeld voorschrift zoals geïnterpreteerd door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar. Dit voorschrift kan, zo geïnterpreteerd, echter niet met succes aangevoerd worden als geschonden bepaling.

Bovendien betreft het uitsluiten van het deel “verhardingen – groenaanleg – parking” geen “aanpassing van de plannen”.

Toelichting.

Een aanvraag kan betrekking hebben op één bouwwerk of op meerdere bouwwerken. Of anders: er kan een vergunning gevraagd worden voor één of meerdere vergunningsplichtige handelingen.

Indien een aanvraag betrekking heeft op meerdere vergunningsplichtige handelingen, dan belet niets dat de vergunningsverlenende overheid een vergunning verleent voor een bepaalde vergunningsplichtige handeling en deze weigert voor een andere vergunningsplichtige handeling. Er wordt daarmee geen aangepast plan vergund. Enkel wordt een bepaald onderdeel van de aanvraag vergund en een ander onderdeel niet.

Onder de “feiten” heeft verzoekster de verschillende onderdelen van haar vergunningsaanvraag uiteengezet aan de hand van een citaat van het vergunningsbesluit van het college van burgemeester en schepenen van 10 maart 2009.

Door het uitsluiten in de bestreden vergunning van het onderdeel “verhardingen – groenaanleg – parking” werd een bepaald onderdeel van de vergunningsaanvraag niet vergund. Er kan daarbij geen sprake zijn van een aanpassing van de plannen, zoals bedoeld in artikel 4.3.1, § 1, laatste lid VCRO.

Het tweede middel is omwille van meerdere redenen ongegrond.

...”

Met haar wederantwoordnota reageert de verzoekende partij nog als volgt:

“ ...
1

Verzoekende partij put een tweede middel uit de schending van art. 4.3.1 § 1 laatste lid VCRO.

In essentie heeft verzoekende partij in dit middel uiteengezet dat de Deputatie geen wijzigingen in de plannen meer kan aanbrengen onder de vorm van voorwaarden of uitsluitingen.

2

Volgens de Deputatie betreft het globaal inrichtingsplan niet de essentie van de aanvraag, maar is het maar een bijkomstigheid. Het loutere feit dat het BPA oplegt dat er een globaal inrichtingsplan dient voorgelegd te worden (en goedgekeurd!), impliceert automatisch dat het een essentieel onderdeel van de aanvraag is. Het uitgesloten deel omvat alle verhardingen (119 parkeerplaatsen inclus), in- en uitritten, brandweg, bufferbekken, bufferzone ...

Zelfs buiten het BPA kan niet in ernst voorgehouden worden dat de globale inrichting met het oog op de toekomstige uitbating, slechts een bijkomstigheid is.

Tussenkomende partij kan niet overtuigen waar zij voorhoudt dat er geen plannen zijn aangepast, maar dat gewoon enkele vergunningplichtige handelingen werden uitgesloten.

Het weglaten van belangrijke onderdelen van de aanvraag houdt toch wel de aanpassing van de plannen in? Het inkorten van de toonzaal met 80m² toch ook?

Het is niet dat afsplitsbare delen apart vergund/niet vergund werden. De aanvraag dient als één geheel beschouwd te worden. Waarom werd ze anders aldus ingediend?

4

De Deputatie geeft in het bestreden besluit niet aan waarom het ene wel voor vergunning vatbaar is en het andere dan weer niet. Door het vergunnen van de nieuwe toonzaal zal nieuw verkeer gegenereerd worden, wat de Deputatie volgens het bestreden besluit precies wil vermijden. De Deputatie zegt aan de aanvrager dat zij mag bouwen en exploiteren, maar er mag niemand op afkomen?

“ ...

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing dateert van 17 december 2009.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, VCRO bepaalt dat “een vergunning wordt geweigerd: 1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met: a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, b) een goede ruimtelijke ordening; 2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2”.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik dat de verwerende partij de bestreden beslissing neemt, voegt hier nog aan toe:

“ ...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.

...”

Uit het door de verwerende partij neergelegd administratief dossier én uit de bestreden beslissing zelf blijkt ontegensprekelijk dat de bijgebrachte plannen in graad van administratief beroep zijn gewijzigd.

De verwerende partij beslist overigens dat zij de aanvraag alleen in overeenstemming met het BPA acht wanneer “*de showroom aan de voorzijde met 1 beuk (= 80m²) wordt verminderd*”.

Deze voorwaarde is ongetwijfeld een “*aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen*”, zoals bedoeld in artikel 4.3.1, § 1, laatste lid VCRO.

De uitsluiting van verharding - parking en groenaanleg daarentegen, is dat niet, zoals ook de tussenkomen de partij terecht opmerkt, en impliceert de weigering van de stedenbouwkundige vergunning hiervoor.

Nog los van de vraag of de aanpassing van de showroom kan beschouwd worden als beperkt en alleen betrekking hebbende op kennelijk bijkomstige zaken, oordeelt de Raad dat de verwerende partij de ter beoordeling voorgelegde plannen niet kon aanpassen krachtens artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik dat de verwerende partij de bestreden beslissing neemt.

De bestreden beslissing schendt daarom artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik dat de verwerende partij de bestreden beslissing neemt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overig middel kan niet tot een ruimere vernietiging leiden en wordt daarom niet onderzocht.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 december 2009, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een bedrijfswoning en het bouwen van bedrijfsgebouwen met uitsluiting van verharding - parking en groenaanleg en mits vermindering van de showroom aan de voorzijde met 1 beuk (= 80m²) op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 augustus 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

 met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS