

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0049 van 1 april 2014
in de zaak 1314/0075/SA/3/0063

In zake:

1. de nv **IMMO COTTAGE**
2. de heer **André DE SCHUTTER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Piet ROTSAERT
kantoor houdende te 8700 Tielt, Beernegemstraat 2
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente LAARNE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw Anneleen DE RUYCK
kantoor houdende te 9940 Evergem, Valeer Van Kerkhovestraat 2
waar woonplaats wordt gekozen

2. de heer **Steven VAN POECKE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Isabelle VANDESCHOOOR
kantoor houdende te 9000 Gent, Lange Kruisstraat 6 F
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 oktober 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 5 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van de eerste tussenkomende partij van 2 mei 2013 onontvankelijk verklaard.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van de eerste tussenkomende partij van 2 mei 2013, waarbij aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een bedrijfsruimte, haar rechtskracht herneemt.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Laarne, Dendermondsesteenweg en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 848A, 848B en 851.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 18 maart 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij, mevrouw Anneleen DE RUYCK die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Isabelle VANDESCHOOR die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verzoekende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verzoekende partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente LAARNE verzoekt met een aangetekende brief van 20 december 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 januari 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is slechts aan de orde wanneer 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.

2.

De heer Steven VAN POECKE verzoekt met een aangetekende brief van 26 december 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 januari 2014 de tweede tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

De Raad stelt vast dat de tweede tussenkomende partij, hoewel daartoe uitgenodigd met een brief van de griffie van de Raad van 27 februari 2014, het verschuldigde rolrecht niet, minstens laattijdig, heeft betaald.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, krijgt de tweede tussenkomende partij evenwel de mogelijkheid om in haar schriftelijke uiteenzetting zoals bedoeld in artikel 4.8.19 VCRO en artikel 29, § 2 Procedurebesluit toelichting te geven over de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken.

Voorgaande overwegingen verhinderen evenwel niet dat, mede gelet op het principiële voorlopig karakter van de in het kader van de beoordeling van een vordering tot schorsing gedane vaststellingen, de niet-tijdige betaling van het verschuldigde rolrecht door de tweede tussenkomende partij tot gevolg heeft dat de tussenkomst onontvankelijk is voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft en dat derhalve geen rekening kan gehouden worden met de standpunten van de tweede tussenkomende partij bij de beoordeling ervan.

De tweede tussenkomende partij kon op de openbare zitting van 18 maart 2014 immers geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aangaande de niet-tijdige betaling van het rolrecht geven.

IV. FEITEN

Op 28 januari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij voor de bvba Van Poecke bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een bedrijfsgebouw”*.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Lokaal Bedrijventerrein Dendermondsesteenweg - Kalken’, goedgekeurd met een besluit van de deputatie Oost-Vlaanderen van 9 augustus 2007, meer bepaald in een ‘zone voor lokale bedrijfsgebouwen op grote percelen’.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De brandweer van Wetteren brengt op 18 april 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De eerste tussenkomende partij verleent op 2 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij en motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein langs de Dendermondse steenweg in Kalken.

In het noorden grenst het perceel aan de zone voor landschappelijke vormgeving die rond het bedrijventerrein is voorzien. In het oosten grenst het perceel aan een naastgelegen bedrijfsgebouw en het westen grenst het perceel aan de zone voor lineaire groenassen.

Door de zone voor lineaire groenassen in het westen werd in een as voor langzaam verkeer voorzien.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een bedrijfsruimte. Het gebouw heeft een gevelbreedte van 23,00m, een bouwdiepte van 34,98m in het westen en 48,00m in het oosten. In het oosten wordt aangebouwd aan een bedrijfsgebouw. De kroonlijsthoogte bedraagt 7,00m, het gebouw wordt voorzien van een plat dak.

In het gebouw wordt voorzien in een kleine winkel, met een oppervlakte van 11,70 x 5,70m.

Op de verdieping erboven worden de sociale ruimtes voorzien, het bureau en een vergaderlokaal. De totale oppervlakte bedraagt 18,10 x 5,80m. In totaal bedraagt de oppervlakte van de nevenbestemmingen minder dan 30% van de totale oppervlakte van het bedrijfsgebouw.

Het gebouw wordt opgetrokken in sandwichpanelen in een antracietgrijze kleur.

Er wordt voorzien in een regenwaterput van 15.000l.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Op 18 april 2013 bracht het gemeentelijk brandweerkorps van Wetteren een gunstig advies met voorwaarden uit.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan.

In de aanvraag wordt een deel van de oppervlakte van het gebouw de titel 'winkel' gegeven.

Commerciële activiteiten kunnen echter binnen de zone voor lokale bedrijvigheid op grote percelen (art. 1) niet worden toegelaten. Hier gaat het college echter uit van het feit dat de winkel bij de drankencentrale valt onder de aanduiding 'verkoopsruimte', complementair aan de hoofdactiviteit. Het college is van oordeel dat de verkoopsruimte in functie staat van het normaal functioneren van de hoofdbestemming en niet als 'louter commercieel' kan worden aanzien.

De impact van het bedrijf op de mobiliteit is reëel en is een van de redenen voor het vestigen op het daartoe bestemde industrieterrein.

De werken zijn qua volume, inplanting, stijl, dakvorm en materialen aanvaardbaar in de context.

Daarnaast moet worden vermeldt dat op de verharde oppervlakte in het oosten zal worden gestapeld. De toegestane stapelhoogte komt overeen met de hoogte die voor de gebouwen wordt toegestaan. Onderliggend plan maakt het mogelijk tot op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen te stapelen tot een theoretische hoogte van 7,00m, wat niet de bedoeling kan zijn. Er wordt geoordeeld dat een dergelijke stapeling moet aanzien worden als een volume, zodat de bouwvrije zijdelingse strook van 4,00m moet gerespecteerd worden. In de voorschriften wordt bovendien vermeldt dat de toegankelijkheid voor hulpdiensten steeds gegarandeerd moet worden.

Om deze redenen is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, indien met de opmerkingen rekening wordt gehouden. .

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan

gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De niet-bebouwde en niet- verharde delen van het bedrijfsperceel dienen te worden ingericht als groenzones. De groenaanleg heeft een afschermende en esthetische functie. Aanplanten van het groen gebeurt ten laatste in het plantseizoen volgend op de aanvraag. De groenzone kan helpen bij het bufferen op eigen terrein van het regenwater.
- De toegestane stapelhoogte stemt overeen met de maximaal vooropgestelde bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen.
- Binnen de 4 meter van de zijdelingse perceelgrenzen kan niets worden gestapeld.
- De verkoopvoorwaarden die horen bij de gronden in het lokale bedrijventerrein, vermelden dat alle zichtbare delen van de gebouwen moeten worden afgewerkt in een aardekleur. De zichtbare delen van het gebouw worden afgewerkt in aardekleuren. Het kleur en materiaalgebruik is voor de rest vrij. Het gevelvlak dat aantakt aan het aanpalende bedrijfsgebouw wordt, voor zover niet bebouwd, in dezelfde manier afgewerkt.
- Het voorwaarden die uit het advies van het gemeentelijke brandweerkorps van Wetteren naar voor zijn gekomen, zijn strikt te volgen.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 22 juni 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 augustus 2013 om dit beroep onontvankelijk te verklaren.

Na de hoorzitting van 3 september 2013 beslist de verwerende partij op 5 september 2013 om het beroep onontvankelijk te verklaren en de beslissing van de eerste tussenkomende partij van 2 mei 2013 haar rechtskracht te laten hernemen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

a. De juridische aspecten

Volgens artikel 4.7.21, §2, 2° van de codex kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, beroep instellen bij de deputatie.

De modaliteiten waaraan een beroepschrift moet voldoen om ontvankelijk te zijn, werden verder uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Regering van 24^ojuli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

Artikel 1, §1, 3° van dit besluit bepaalt dat, op straffe van onontvankelijkheid, het beroepschrift het volgende moet bevatten:

"een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerdte onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die

rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepsschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen."

Immocottage is eigenaar van een villa die gelegen is langsheen de Dendermondsesteenweg 58 te Kalken, zijnde het kadastraal perceel sectie B nrs. 840a en 840e. André de Schutter heeft in voornoemde villa zijn domicilie. Dit perceel van appellant(en) bevindt zich op bij de 130m afstand van het bouwperceel, tussenin bevindt zich onder meer nog het bedrijf RiPa (tegelimport), woonhuizen, en het bedrijf SISMO N.V. (bouwelementen-fabrikant).

In het beroepsschrift stelt appellant onder meer dat een deel van zijn grond werd onteigend om te dienen als buffer bij de bedrijvenzone, dat derhalve de inbuffering als noodzakelijk gezien wordt door de overheid, dat een voorgaande vergunning werd geweigerd omdat een globaal inplantingsplan ontbreekt terwijl het RUP waarin de aanvraag gelegen is dit eist, dat de beheers- en beleidsvoorschriften van het RUP stellen dat eerst het openbaar domein dient ontwikkeld, voordat de bedrijvenzones kunnen ontwikkeld worden, met inbegrip van de groenzones, dat de aanplanting nog niet is gebeurd, noch de garantie hiertoe bestaat, terwijl de voorschriften van het RUP dit vragen, dat men alle groenzones nog niet kan aanleggen omdat de onteigening van een strook grond werd afgewezen door de vrederechter, dat aan de voorafgaande voorwaarden om de vergunning te kunnen afleveren niet is voldaan, dat de vergunning niets voorziet omtrent de verplicht gestelde waterbuffer van min. 220m³ per hectare verharde oppervlakte, noch de conformiteit met dit voorschrift werd afgetoetst, dat er derhalve geen ernstige aftoetsing met het RUP is geschied.

Appellant omschrijft zijn 'belang' en 'hinder' als volgt: "...

Consultatie van dat plan leert dat de afbakening en buffering van het bedrijventerrein door het betrokken perceel loopt.

Het spreekt voor zich dat IMMO COTTAGE als eigenaar van de villa met bijhorende grond, gelegen aan de Dendermondsesteenweg 58 te KALKEN er wel degelijk belang bij heeft om de bestreden bouwvergunning aan te vechten.

IMMO COTTAGE heeft minstens een onrechtstreeks belang, vermits in alle objectiviteit mag verwacht worden dat het woonklimaat en derhalve de marktwaarde van de woning aan de Dendermondsesteenweg negatief beïnvloed zal worden door de hier aangevochten vergunning, alleszins wanneer deze vergunning gerealiseerd zou worden zonder de opgelegde voorafgaande buffering.

De heer André DE SCHUTTER heeft een rechtstreeks belang, vermits hij zijn inschrijving heeft in de bevolkingsregisters aan de Dendermondsesteenweg 58 te KALKEN en aldaar ook daadwerkelijk dagelijks verblijft.

Bovendien wordt er in de groenzones een netwerk van sloten aangelegd, waarvan de afwatering kennelijk moet gebeuren naar de overzijde van de Dendermondsesteenweg, over de strook van de tuin van de villa gelegen aan de Dendermondsesteenweg 58.

Ongetwijfeld omwille van dit slotennetwerk, heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne het bedrijventerrein in kwestie met de (tot op heden voorlopige) naam "De walletjes" bedacht.

De waterloop in kwestie werd bezijden de onderneming RIPA en de woning Dendermondsesteenweg destijds ingebuisd met toelating van de gemeente. Als de groenzone niet op behoorlijke wijze voorafgaandelijk gerealiseerd wordt, zoals thans het geval is, riskeert de villa aan de Dendermondsesteenweg daardoor ernstige wateroverlast.

Dit is nog meer aan de orde, vermits verderop langsheen de grenslijn tussen de

bedrijvenzone en de aanpalende eigendommen de groenzone en de werken aan de daarin gelegen waterloop niet kunnen uitgevoerd worden, omdat de onteigening van de desbetreffende grond bij vonnis van de Vrederechter te LOKEREN afgewezen werd. Bedoeld vonnis wordt als bijlage bij dit beroep gevoegd.

En vermits elk belang, zelfs het geringste, afdoende is, behoren verzoekers tot de categorie voorzien in artikel 4.7.212, 2° van de codex."

De duiding van het belang van appellant(en) wordt gekenmerkt door vaagheid en nadelen die geen verband houden met onderhavige aanvraag maar met de werken nodig voor de realisatie van dit bedrijventerrein.

Enig rechtstreeks of onrechtstreeks nadeel vloeiend uit de stedenbouwkundige vergunning is dan ook onbestaand. Het goed is overigens ruimtelijk en functioneel verwijderd van het perceel van de aanvraag.

Subsidiair kan nog worden medegedeeld dat het gemeentebestuur heeft bevestigd:

"-Dat er een inrichtingsplan (beplantingsplan) bestaat, en dat dit plan als nummer GV/92710901/OW/1.5 deel uitmaakt van het bestek

-Dat er een aannemer is aangesteld en aan het werk is

-Dat de lineaire groenassen en de zone voor landschappelijke vormgeving zijn aangelegd (het grondwerk is uitgevoerd)

-Dat de fase van het inzaaien van gras lopende is en dat de volledige aanplant zal gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen (momenteel is het niet realistisch om aanplantingen te doen: het risico op afsterven van de beplanting buiten het plantseizoen is te groot; het standaardbestek 250 voor de wegenbouw voorziet hier trouwens ook in).

-Dat bijgevolg gegarandeerd kan worden dat de groenvoorziening zal worden uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen."

Uit plaatsbezoek blijkt ook dat deze werken bezig zijn.

Appellant toont in het beroepschrift niet op ernstige wijze aan welke 'rechtstreekse of onrechtstreekse hinder' hij specifiek door huidige aanvraag kan ondervinden.

De 'hinder en nadelen' die appellant hierboven inroept hebben geen persoonlijk karakter. Bovendien, zoals reeds gesteld: dit perceel van appellant(en) bevindt zich op ruim 190m afstand van het bouwperceel, tussenin bevinden zich ondermeer bedrijfsgebouwen en andere terreinen. In principe kan wat appellant naar voren brengt als 'hinder' ingeroepen worden door iedere burger zodat het beroep van appellant als een actio popularis dient te worden aanzien. Het ingeroepen belang mag niet opgaan in het belang dat iedere burger heeft bij de handhaving van de wettigheid (BAERT J. en DEBERSAQUES G., 'Ontvankelijkheid', Die Keure, 1996, nr. 222).

Appellant blijft dan ook in gebreke aan te tonen dat hij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervindt uit de bestreden beslissing, zodat zijn beroep onontvankelijk dient te worden verklaard.

b. Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep als onontvankelijk dient te worden gekwalificeerd.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De eerste tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De tweede tussenkomende partij werpt op dat de rechtsvorm van de eerste verzoekende partij niet wordt gepreciseerd in het verzoekschrift en betwist bijgevolg de ontvankelijkheid van het verzoekschrift in hoofde van deze verzoekende partij.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkomende partijen slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer 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

De griffie van de Raad heeft met een aangetekende brief van 27 februari 2014 de verzoekende partijen opgeroepen om te verschijnen op de zitting van 18 maart 2014 waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn de verzoekende partijen niet verschenen, noch vertegenwoordigd op de zitting van 18 maart 2014.

Gegeven voorgaande vaststellingen en gelet op artikel 4.8.17 VCRO verwerpt de Raad de vordering tot schorsing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Steven VAN POECKE is onontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad verwierpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
4. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0075/SA/1/0063.
5. 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 1 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
 met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER