

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0076 van 19 februari 2013
in de zaak 1011/0017/A/4/0130

In zake:

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe VAN WESEMAEL
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 137 bus 1
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen :*

1. het college van burgemeester en schepenen van de **stad Hoogstraten**

vertegenwoordigd door:
De heer [REDACTED]

2. de intercommunale **ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ VOOR DE
KEMPEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Jan BOUCKAERT en Pieter VANDENHEEDE
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 137 bus 1
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 19 augustus 2010 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 14 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 juni 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten van 8 februari 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van werkplaatsen met kantoren en het aanleggen van parkeerplaatsen.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

2.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 19 januari 2012 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 februari 2012. De behandeling van de zaak werd verdaagd naar de openbare terechtzitting van 28 maart 2012, waarbij de verzoekende partij uitgenodigd werd om aanvullende stukken met betrekking tot de gerechtelijke onteigeningsprocedure te bezorgen. Aan de verzoekende partij werd een termijn verleend tot 7 maart 2012 om een afschrift van het vonnis van de Vrederechter van 23 november 2012 en de betekening ervan, te bezorgen. Aan de verwerende en de tussenkomende partijen werd een termijn verleend tot 21 maart 2012 om opmerkingen te formuleren op de aanvullende stukken en desgevallend aanvullende stukken te bezorgen.

De verzoekende partij heeft bij brief van 5 maart 2012 aanvullende stukken bezorgd. De eerste tussenkomende partij heeft bij brief van 16 maart 2012 aanvullende stukken bezorgd. De tweede tussenkomende partij heeft bij brief van 21 maart 2012 aanvullende stukken bezorgd en een aanvullende nota.

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 maart 2012.

Alle partijen zijn schriftelijk verschenen.

4.

De Raad heeft met een tussenarrest nr. A/2012/0163 van 25 april 2012 de debatten heropend. De partijen werden uitgenodigd om in een aanvullende nota en uiterlijk op 3 oktober 2012 hun standpunt uiteen te zetten met betrekking tot het actueel belang van de verzoekende partij.

De verzoekende partij heeft een aanvullende nota ingediend bij brief van 2 oktober 2012. De tweede tussenkomende partij heeft een aanvullende nota ingediend bij brief van 3 oktober 2012.

5.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 oktober 2012.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Caroline VAN MULDER die loco advocaat Philippe VAN WESEMAEL verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij en advocaat Guan SCHAIKO die loco advocaat Jan BOUCKAERT verschijnt voor de tweede 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.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad HOOGSTRATEN vraagt met een op 19 januari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 26 januari 2011, dat er grond is 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.

2.

De intercommunale ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ VOOR DE KEMPEN (hierna genoemd IOK) vraagt met een op 28 februari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 16 maart 2011, dat er grond is 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.

IV. FEITEN

Op 10 april 2009 weigert de eerste tussenkomende partij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van werkplaatsen met kantoren en het aanleggen van parkings.

Op 16 december 2009 dient de verzoekende partij een tweede aanvraag in bij de eerste tussenkomende partij voor *“het bouwen van werkplaatsen met kantoren en het aanleggen van parkings”*. Deze aanvraag maakt het voorwerp uit van de bestreden beslissing.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Kleinstedelijk Gebied Hoogstraten’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2007, en binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘De Kluis’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2007.

De percelen zijn tevens gelegen binnen de grenzen van het onteigeningsplan 'Gemengd Regionaal Bedrijventerrein 'De Kluis'', dat definitief werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de tweede tussenkomende partij op 15 december 2009.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 7 januari 2010 een gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 15 januari 2010 een gunstig advies uit.

De Watering De Beneden Mark brengt op 23 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Hoogstraten brengt op 25 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De tweede tussenkomende partij brengt op 5 januari 2010 een ongunstig advies uit.

De eerste tussenkomende partij weigert op 8 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij op grond van volgende overwegingen:

“ ...

Beoordeling:

De inrichting van het bedrijventerrein De Kluis wordt als een samenhangend geheel bekeken, incl. de bepalingen inzake groene buffer, groene as en gemeenschappelijke voorzieningen. Vermits deze elementen nog niet aangelegd zijn, is het niet mogelijk een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Het beoogde bouwplan hypothekeert bovendien de inrichting van het bedrijventerrein vermits de bouwplaats grotendeels gelegen is in een zone waar een aansluiting van de interne wegenis op de [REDACTED] is toegelaten. De toegang naar een parking en een vereiste brandweg wordt voorzien via een ontworpen weg, waarvan het tracé nog niet vastligt en waarvan het niet zeker is of hiervan effectief gebruik van kan worden gemaakt. De volledige eigendom werd opgenomen in het onteigeningsplan "GRB de Kluis" dat door de Raad van Bestuur van de 10K op 15 december 2009 definitief is goedgekeurd en ter bekrachtiging werd overgemaakt aan de Vlaamse overheid."

CONCLUSIE:

De aanvraag wordt ongunstig geëvalueerd.

“ ...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 10 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van ongekende datum stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van volgende beoordeling:

“ ...

8. LEGALITEIT

- *De aanleg van het bedrijventerrein 'De Kluis' dient volgens de filosofie van het RUP als één geheel bekeken worden en kan niet in delen door een private eigenaar op eigen initiatief ingericht worden. Dit is de taak van de nog aan te stellen terreinbeheerder.*

- *Zolang deze terreinbeheerder niet is aangesteld kan het terrein niet ingericht worden (parkeerplaatsen, ontsluitingsweg, groenbuffer...) en het terrein niet bebouwd worden.*
- *Het ontwerp beperkt de mogelijkheden op het terrein, vooral wat betreft de aanleg van de indicatief aangeduide ontsluitingsweg van dit bedrijventerrein;*
- *Het is niet duidelijk wat de toekomstige parkeerbehoefte zal zijn van deze bedrijven. Het is de bedoeling om zoveel mogelijk parkeerplaatsen te voorzien gemeenschappelijk voor een aantal bedrijven op het terrein.*
- *Een deel van het gebouw heeft een bouwhoogte van 5 meter, hetgeen onder de opgelegde minimumhoogte van 7 meter is.*

9. GOEDE RO

De toetsing van de goede ruimtelijke ordening vloeit voort uit het al dan niet in overeenstemming zijn met de visie en de voorschriften van het provinciaal RUP.

...

Na de hoorzitting op 27 april 2010, beslist de verwerende partij op 29 april 2010 om de beslissing te verdagen en verzoekt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar om een aanvullend verslag op te stellen over de stand van zaken met betrekking tot de inrichting van het bedrijventerrein 'De Kluis'.

Het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar luidt onder meer als volgt:

“ ...

Op 5 mei 2010 werd middels een schrijven de bovenvermelde informatie opgevraagd. Op 28 mei 2010 verstuurde de IOK het volgende antwoord:

...

Uit bovenstaande kan afgeleid worden dat de IOK wel degelijk concrete plannen heeft met dit bedrijventerrein en het absoluut niet wenselijk is dat private eigenaars op eigen initiatief delen van dit bedrijventerrein gaan aanleggen. De aanvraag stemt bovendien niet overeen met de visie en de doelstellingen van het PRUP, noch met de inhoudelijke elementen.

...”

Op 17 juni 2010 beslist de verwerende partij het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

8. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

...

A. De aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan omwille van volgende redenen.

1. Voor wat betreft het parkeren wordt in artikel 4.01§2 van het PRUP het volgende gesteld: 'Parkeren wordt zoveel mogelijk gegroepeerd voor verschillende bedrijven op gemeenschappelijke parkings. Individuele parkeermogelijkheden per bedrijf moeten zo beperkt mogelijk gehouden worden. Ondergrondse parkeerplaatsen of parkings op het dak van de bedrijfsgebouwen zijn toegelaten.'

Het PRUP voorziet dat in de algemene ontwikkeling van het ganse bedrijventerrein gemeenschappelijke parkings voor meerdere bedrijven vooropgesteld worden. In dit ontwerp worden 79 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Gezien de omvang van de voorziene gebouwen kan men toch al van een aanzienlijk aantal plaatsen spreken terwijl

het PRUP wenst te streven naar een minimum aan parkings op eigen terrein. De aanvrager toont de noodzakelijkheid van een dergelijk aantal parkeerplaatsen op privaat terrein ook niet aan. Het is niet duidelijk wat de toekomstige parkeerbehoefte van deze bedrijven zal zijn.

2. Voor wat betreft de bouwhoogte wordt in artikel 4.01§2 van het PRUP het volgende gesteld: 'De minimale bouwhoogte bedraagt minstens 7 meter, wat de inpassing van 2 bouwlagen toelaat. De maximale bouwhoogte wordt bepaald door:

- toepassing van de 45°-regel t. o. v. de groenbuffer, groenas, het bijzondere woongebied, de zone voor tuinen of in voorkomend geval de [REDACTED] en [REDACTED],
- een maximale bouwhoogte van 35 meter.'

Een deel van het gebouw heeft een bouwhoogte van 5 meter. Dit is zo gedaan om tegemoet te komen aan de 45°-regel. Echter vermeldt het PRUP ook letterlijk in de voorschriften dat de minimale bouwhoogte 7 meter dient te bedragen, om zodoende twee bouwlagen toe te laten. Derhalve voldoet dat gebouwdeel niet aan de voorschriften van het PRUP voor wat betreft de bouwhoogte.

3. Voor wat betreft de ontsluiting en wegeis wordt in artikel 4.01§2 van het PRUP het volgende gesteld: 'Ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijven en het bedrijventerrein wordt interne openbare wegeis gerealiseerd. Deze wegeis dient zo voorzien te worden dat een optimaal ruimtegebruik t.b.v. de ontwikkeling van regionale bedrijven wordt bekomen,(...) Een tweede aansluitingsweg voor vracht- en personenwagenvoer kan voorzien worden op de [REDACTED]. Het aansluitingspunt is indicatief aangeduid op het bestemmingsplan met een pijltje. De as van de te ontwerpen ontsluitingsweg kan binnen een marge van 100 meter t.o.v. dit punt verschoven worden.' De aanvrager heeft op eigen initiatief diens eigen perceel ingericht met een bufferzone en zelfs met een toegang voor diens parking en brandweer vanuit een nog niet aangelegde ontsluitingsweg naar het achterliggende terrein. Hiermee legt de aanvrager de in het PRUP vermelde ontsluitingsweg langs de kant van de [REDACTED] op eigen initiatief vast. In functie van de totale inrichting van het bedrijventerrein moet echter de ideale plek voor deze ontsluitingsweg vastgesteld worden binnen de in het PRUP bepaalde marge. De mogelijkheid voorzien in art. 4.01§2 wordt door deze aanvraag gehypothekeerd, wat niet kan worden toegestaan, nu blijkt dat er (nog) geen globale visie is op de totaalinrichting van het terrein. In de Memorie van toelichting op pag. 16 wordt er een inrichtingsschets opgenomen waarin de hogervermelde uitgangspunten van het PRUP zijn verwerkt. Als vergunningverlenende overheid kunnen we deze methodiek onderschrijven en is voor dit concrete gebied eerst een globale visie nodig die kan worden aangegeven door bij de opmaak van een inrichtingsplan, i.p.v. dat ad hoc vergunningen worden verleend.

B. De aanvraag dient naast de toetsing aan de voorschriften van het PRUP ook getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt het volgende:

...

De vergunningverlenende overheid mag dus ingevolge 4.3.1.§2,2° bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, Randvoorwaarde hierbij is dat de stedenbouwkundige politiek die een overheid wenst te voeren door de overheid bekend moet worden gemaakt en dat in concreto moet worden onderzocht of een bepaald project daaraan voldoet.

1. In punt 5. 'Visie, doelstellingen en ruimtelijke uitgangspunten' van de Memorie van toelichting horende bij het PRUP 'De Kluis' staat onder andere het volgende vermeld:

'Kwalitatief beeld van het bedrijventerrein: het bedrijventerrein moet zowel t.o.v. de omgeving als op zichzelf een kwalitatief beeld hebben. Er wordt een landschapbuffer voorzien t.o.v. de [REDACTED]. Dit is immers een belangrijke invalsweg naar de stad. Ook worden meer representatieve functies langsheen de [REDACTED] toegelaten, weliswaar met hoge eisen inzake architecturale kwaliteit. Ter hoogte van deze weggedeelten is geen groenbuffer t. a. v. de [REDACTED] nodig, voorzover de stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit van de bedrijfsbebouwing er groot is. Daarmee worden de beperkingen van de beschermingszone van het waterwingebied en het streven naar een kwalitatief beeld bij het binnenkomen van het stedelijk gebied met elkaar verzoend. Een hoge beeldwaarde langsheen de invalswegen straalt ook af op het imago van heel het stedelijk gebied.'

In de algemene visie van het PRUP op pag. 14, 15 en 16 van de Memorie van toelichting staat omschreven dat met dit bedrijventerrein gestreefd wordt naar een kwalitatieve, architectonisch verantwoorde en esthetische invulling van het landschap, voornamelijk naar de aangrenzende bestaande wegen toe. Uit de zeer summiere geveltekeningen die horen bij deze aanvraag valt zeer moeilijk op te maken of het in deze om een kwalitatief ontwerp gaat dat als representatief architectonisch baken van dit bedrijventerrein kan gelden. Bijgevolg moet ook op dit punt de aanvraag worden afgewezen wegens strijdigheid met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

2. In punt 7 'Maatregelen en acties ter realisatie' van de Memorie van toelichting horende bij het PRUP 'De Kruis' staat verder nog het volgende vermeld: 'Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal een onteigeningsplan opgemaakt worden door de terreinontwikkelaar. Daarbij wordt op hetzelfde ogenblik de waarde van het eigendom bepaald aan marktconforme prijzen. De beheerder gaat na in hoeverre verwerving in der minne mogelijk is, of de toepassing van de onteigening noodzakelijk is, en in hoeverre gronden tijdelijk in gebruik gegeven moeten worden met de noodwendigheden voor de realisatie van het bedrijventerrein. (...) Om tot een kwalitatief, duurzaam en intensief ruimtegebruik te komen moet de terreinbeheerder van het bedrijventerrein rekening houden met de bepalingen van dit RUP in het uitgiftebeleid, en in de verkoopsakten o.a. een terugkooprecht inschrijven, overeenkomstig de wet op de economische expansie, als ook bij verplichtingen inzake groenaanleg.'

Ingevolge het bovenvermeld punt is er een onteigeningsplan "Gemengd Regionaal bedrijventerrein De Kluis" in opmaak dat reeds goedgekeurd werd door de raad van bestuur van de IOK op 15 december 2009 in samenspraak met de stad Hoogstraten ingevolge een gemeenteraadsbeslissing van 21 november 2005, waarin de IOK aangesteld werd als de ontwikkelaar van dit terrein. Heden is - dit onteigeningsplan ter bekrachtiging overgemaakt aan de Vlaamse Overheid. Het kwestieuze perceel valt binnen dit onteigeningsplan.

De filosofie achter het PRUP en het daaruit voortvloeiende onteigeningsplan (zie pag. 14,15,16 en 19 van de Memorie van toelichting) is dat de aanleg van dit bedrijventerrein als een samenhangend geheel beschouwd moet worden en daarom best door een en dezelfde ontwikkelaar behandeld wordt. Zoals in het PRUP werd vastgelegd dient er voor het ontwikkelen en inrichten van het ganse terrein (groene buffer, groene as en gemeenschappelijke voorzieningen zoals parkeerplaatsen, de ontsluiting bedrijventerrein, etc.) een zogenaamde terreinbeheerder aangesteld te worden. Tot op heden is deze niet aangesteld en is er geen sprake van een definitieve globale inrichting van het terrein.

Ook wat betreft de bufferzone dient deze onderworpen te zijn aan een globale inrichting van het ganse gebied (zie art. 4.03 'Buffer' van het PRUP). Het is immers het doel dat deze bufferzones aaneensluiten tot een doorlopend en samenhangend geheel. Het is dan ook niet opportuun dat dit voor elk perceel individueel wordt ontworpen. Om die reden is er ook een onteigeningsplan opgemaakt.

3. In zitting van 29 april 2010 werd voormeld dossier verdaagd voor aanvullend verslag. Door de deputatie werd gevraagd om eerst meer informatie te bekomen over de stand van zaken betreffende de verdere inrichting van het bedrijventerrein 'De Kluis' aan de IOK, zijnde de ontwikkelaar van dit terrein.

Dit deputatiebesluit werd met een week verdaagd in zitting van 10 juni 2010.

Op 5 mei 2010 werd middels een schrijven de bovenvermelde informatie opgevraagd. Op 28 mei 2010 verstuurde de IOK het volgende antwoord:

'Het PRUP De Kluis word goedgekeurd bij MB van 14.5.07.

Binnen het plangebied bevinden zich 3 actieve, vrij grote landbouwbedrijven en 2 woningen.

Aangezien de mogelijkheden voor herlocalisatie van deze bedrijven en de verwerving van compenserende gronden voor de landbouwers in het gebied essentieel bleken om tot de aankoop van de betrokken eigendommen te kunnen overgaan, werd tussen Provincie, stad Hoogstraten, de IOK en VLM een lokale grondenbank opgericht.

Ook de eigenaars van de woningen verwachtten dat de IOK alternatieve locaties zou aanbieden. In 2008 is de IOK erin gelukt geschikte oplossingen uit te werken.

Aan het Aankoopcomité werd in maart 2007 een schattingsverslag gevraagd. Gezien de complexiteit kon dit belangrijk document pas op 27.3.08 bezorgd worden.

De 10K heeft bij het Comité aangedrongen de aankopen op de Kluis prioritair te willen behandelen, wat omwille van de beperkte mankracht bij het Comité niet vanzelfsprekend is. Daarbij zou voorrang gegeven worden aan de bebouwde en bewoonde percelen. De onderhandelingen verliepen met wisselend resultaat. Op 18.9.08 kon de eerste akte ondertekend worden.

Kort daarna, op 23.10.08, is de handelende commissaris bij het Aankoopcomité plots overleden. Deze spijtige gebeurtenis had tot gevolg dat de onderhandelingen op het terrein gedurende maanden gestopt zijn, tot de IOK, in overleg met het Aankoopcomité, besliste zelf een meer actieve rol op dat vlak te gaan spelen.

Intussen heeft de IOK in totaal reeds circa 8.800.000 euro geïnvesteerd in de verwerving van eigendommen gelegen binnen het onteigeningsplan en zijn nog minnelijke overeenkomsten getekend (waarvan de aktes nog moeten worden verleden) voor nog circa 797.000 euro.

Daarnaast werd ook nog circa 1.085.000 euro geïnvesteerd in de gronden die momenteel in eigendom zijn van de grondenbank en dus mogelijk kunnen worden aangewend als compensatiegronden voor de nog te onteigenen landbouwgronden.

Omdat niet alle eigendommen minnelijk konden verworven worden, werd op 18/11/08 door de Raad van een Bestuur een onteigeningsplan voorlopig goedgekeurd. Tijdens het openbaar onderzoek in maart 2009 werden 8 bezwaren ontvangen. De weerlegging daarvan en de samenstelling van het administratieve dossier vergden de nodige tijd. De finale goedkeuring door de Raad van Bestuur gebeurde op 15.12.09. Op 28.1.10 werd het bundel overgemaakt aan de bevoegde Minister. Gehoopt wordt dat half 2010 de machtiging zal verleend worden.

Parallel konden nog enkele eigenaars overtuigd worden. Dit resulteert per 1.5.2010 in volgende situatie:

- akte verleden: circa 13,81ha
- afgesloten overeenkomsten: circa 7,77 ha

Ondertussen worden de besprekingen verder gezet om alsnog tot minnelijke verwervingen te kunnen komen.

Afhankelijk van het bekomen van de nodige onteigeningsmachtiging, kunnen we de grondverwerving afronden begin 2011. Parallel en aansluitend (terreinmetingen i.f.v. toegankelijkheid van de percelen) zal de 10K een ontwerp voor de infrastructuurwerken opmaken. De volgende stappen zijn dan het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning en het organiseren van een openbare aanbesteding,

Mits de grondverwerving en eventueel archeologisch onderzoek voor geen abnormale vertraging zorgen, hopen we de werken op het terrein te starten begin 2012.

In uitvoering van de bepalingen van het PRUP zal de 10K de opmaak van een inrichtingsstudie op zich nemen. Terzake bestaan reeds wensbeelden, maar deze kunnen maar gefinaliseerd worden nadat de vereiste gronden beschikbaar zijn. Uitgangspunt bij de grondaankopen is een gelijke behandeling van alle eigenaars.

De opmaak van de globale inrichtingsstudie heeft geen vertraging tot gevolg omdat parallel kan gewerkt worden.

Het PRUP bepaalt ook het volgende:

...

Dit artikel kan thans ingevuld worden. De IOK zal een voorstel van tekst overmaken aan het Provinciebestuur en de stad Hoogstraten.

Het spreekt dus voor zich dat de in het PRUP bepaalde randvoorwaarden, zoals een globale inrichtingsstudie en terreinbeheer, en een gelijke behandeling van de verschillende eigenaars een integrale ontwikkeling door de IOK rechtvaardigen. Nu al kan de 10K aankondigen dat bij de latere toewijzing alle potentiële investeringen met een belangrijke tewerkstelling en toegevoegde waarde in overweging zullen genomen worden.'

Uit bovenstaande kan afgeleid worden dat er wel degelijk concrete plannen zijn met dit bedrijventerrein en het absoluut niet wenselijk is dat private eigenaars op eigen initiatief delen van dit bedrijventerrein gaan aanleggen. Hoewel dit onteigeningsplan nog geen rechtskracht heeft verkregen, moet de aanvraag ook omwille hiervan geweigerd worden.

Ook op dit punt is de aanvraag in strijd met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Samenvattend kan gesteld worden dat dit ontwerp niet voor vergunning in aanmerking komt daar het niet in overeenstemming is met de visie en de doelstellingen van het PRUP, alsook inhoudelijk niet aan de voorschriften gekoppeld aan dit PRUP voldoet.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en 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 wordt gecompenseerd door een regenwaterput en een infiltratiebekken.

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP "De kluis".

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

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend bij aangetekende brief van 22 juli 2010. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 19 augustus 2010, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1. De gerechtelijke onteigeningsprocedure – actueel belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet in haar aanvullende nota na het tussenarrest nr. A/2012/0163 van 25 april 2012, uiteen:

“ ...

Het IOK hield in maart 2012 voor dat de concretisering van de inrichting van het bedrijventerrein in de daaropvolgende maanden zou plaatsvinden.

Tot op heden, september 2012, werden er door het IOK geen werken uitgevoerd aan eht perceel waarvoor beroepster de stedenbouwkundige vergunning aanvroeg.

Dit blijkt uit 2 pv's van vaststelling van gerechtsdeurwaarder Paul Eyskens van 23 mei 2012 en 6 september 2012 (bijkomende overtuigingstukken 1 en 2).

Buiten het afmaaien van het gras, heeft het IOK geen wijzigingen aan het perceel aangebracht.

De gerechtsdeurwaarder trof op 6 september 2012, vlak achter de boerderijgebouwen aan de [REDACTED], een vracht platen en afbraakhout aan. Deze behoren tot de eigenaar van het naburig perceel, de heer [REDACTED], en hebben geen omstaans met enige werken uitgevoerd door het IOK.

Het spreekt voor zich dat dit geen handelingen betreffen die de volledige teruggave in natura van het onteigende perceel verhinderen.

...”

De tweede tussenkomende partij beschrijft de “actuele stand van zaken” in haar aanvullende nota als volgt:

“ ...

1.2 Actuele stand van zaken m.b.t. de ontwikkeling van het PRUP De Kluis

9. De thans bestreden beslissing maakt deel uit van een totaal van drie zeer gelijkaardige aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen, die steeds op een zelfde terrein betrekking hadden.

10. Nadat de thans bestreden (tweede) aanvraag werd geweigerd door verwerende partij, diende verzoekende partij een derde aanvraag in. Deze werd op 14 maart 2011 geweigerd door eerste tussenkomende partij (aanvullende stuk 8 van eerste

tussenkomen de partij). Tegen deze weigeringsbeslissing werd door verzoekende partij geen beroepsprocedure bij de deputatie van de provincie Antwerpen ingesteld.

11. De IOK diende een aanvraag tot slopen van gebouwen op industriezone De Kluis te Hoogstraten in. De aanvraag werd op 9 september 2011 door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewilligd (stuk 14).

12. Intussen werd ook reeds een procedure opgestart om een archeoloog aan te stellen (stuk 15) Het directiecomité van tweede tussenkomen de partij besliste in zitting van 2 maart 2012 om de opdracht tot het uitvoeren van het archeologisch onderzoek toe te wijzen aan het studiebureau Condor Archeological Research bvba (stuk 22).

13. Voor het plaatsen van peilbuizen voor de meting van grondwaterstanden werd een overeenkomst gesloten zodat reeds verschillende monsternemingen konden plaatsvinden (start van de metingen op 24 februari 2011, zie stuk 16).

14. Het volledige terrein werd bovendien reeds landmeetkundig opgemeten door een extern bureau (stukken 21 en 23).

De administratieve stukken van tweede tussenkomen de partij inzake de opmaak van een sloop- en asbestinventaris (stukken 17 en 28) bevestigen dat uiterlijk eind mei 2012 de laatste gebouwen ontruimd zouden moeten zijn.

Op heden kan inderdaad worden vastgesteld dat de laatste gebouwen ontruimd zijn (stuk 28) zodat de sloop nu onverwijld doorgang kan vinden.

15. De afkoppelingen van elektriciteit en water zijn op de volgende locaties een feit:

- afkoppeling elektriciteit te [REDACTED] 5d (stuk 18);
- afkoppeling elektriciteit te [REDACTED] 121 (stuk 19);
- afkoppeling van water te [REDACTED] 121 (stuk 20);
- afkoppeling van elektriciteit te [REDACTED] 8 (stuk 24);
- afkoppeling van elektriciteit te [REDACTED] 8A (stuk 25);
- afkoppeling elektriciteit te [REDACTED] 117 (stuk 26).

16. Om de werken zo spoedig mogelijk doorgang te laten vinden, kiest tweede tussenkomen de partij in de beoordeling van de offertes stevast voor de door de opdrachtnemer opgegeven "minimum termijn tussen uw akkoord en uitvoering van de werken" (zie bv. [REDACTED] 8A, stuk 25, blz. 1).

17. Zodra dit mogelijk bleek, heeft de tweede tussenkomen de partij de nodige stappen ondernomen die binnen haar macht lagen om onverwijld een aanvang te nemen met de gunning van de sloopwerkzaamheden. Het directiecomité van tweede tussenkomen de partij besliste op 6 juli 2012 reeds tot de gunning van de opdracht voor het opstellen van een sloop- en asbestinventaris voor het slopen van woningen met bijgebouwen op het bedrijventerrein "De Kluis" in Hoogstraten. (stuk 28).

18. De verdere concretisering van de inrichting van het bedrijventerrein zal in de komende maanden plaatsvinden.

19. Daarbij dient vermeld dat de te doorlopen administratieve procedures vaak tijdsopslopend zijn. Bovendien kunnen concrete plannen pas worden uitgewerkt na het archeologisch onderzoek. Ter plaatse werden verschillende boringen uitgevoerd en eind mei werd het archeologisch booronderzoek afgerond. Aangezien volgens Onroerend Erfgoed een vervolgonderzoek in de vorm van een prospectie met ingreep in de bodem

noodzakelijk is, keurde het directiecomité van de IOK dd. 6 juli 2012 het bestek voor het proefsleuvenonderzoek goed (stuk 27 a). Zodra deze opdracht gegund werd, zullen de werkzaamheden op het terrein aanvangen. Op het plan bijgevoegd bij het bestek wordt aangeduid binnen welke zones verder archeologisch onderzoek – m.i.v. proefsleuvenonderzoek – zal plaatsvinden (stuk 27 b). Het terrein waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, maakt deel uit van deze archeologische zone.

...

De tweede tussenkomende partij argumenteert vervolgens dat de verzoekende partij niet beschikt over een actueel belang. Ze licht dit onder meer als volgt toe:

“ ...

34. In beginsel zijn er slechts een beperkt aantal scenario's denkbaar in het kader van een herzieningsprocedure:

- de wettigheid van de onteigening wordt bevestigd: in dat geval is er geen onwettigheid;*
- de onwettigheid van de onteigening wordt vastgesteld en een schadevergoeding bij equivalent wordt toegekend;*
- de onwettigheid van de onteigening wordt vastgesteld, terwijl de werken van algemeen belang reeds een aanvang namen;*
- de onwettigheid van de onteigening wordt vastgesteld, terwijl de werken van algemeen belang nog niet werden aangevangen.*

Enkel in de laatste hypothese zou teruggave van het onteigende goed denkbaar zijn. Die situatie doet zich hier echter niet voor, mits de werken van algemeen belang reeds een aanvang namen. Immers, het archeologisch onderzoek, dat van openbaar nut is, is in uitvoering.

35. Het vorderen van de teruggave van het onteigende goed, kan in deze omstandigheden zelfs als een misbruik van recht worden gezien. De reeds verrichte werkzaamheden verhinderen aldus de facto een teruggave in natura (zie punt 1.2 supra). Enkel een herstel bij equivalent is in casu nog mogelijk, doch hiervoor dient de onrechtmatigheid van de onteigening te worden aangetoond (hetgeen verzoekende partij nalaat te doen). Overigens onderzocht de vrederechter reeds de wettigheid van de onteigening en kwam hij tot de bevinding dat de onteigening kon worden toegestaan. Het eigendomsrecht van verzoekende partij is overgegaan op het moment van het provisioneel vonnis dd. 8 december 2010. Uw Raad heeft inmiddels kunnen vaststellen dat er intussen ook een vonnis omtrent de voorlopige onteigeningsvergoeding voorligt.

36. In deze omstandigheden valt niet in te zien welk belang verzoekende partij nog bij het ingediende beroep heeft.

37. De verwijzing van verzoekende partij naar het arrest nr. S/2011/0145 van 8 november 2011 is al evenmin dienend, vermits het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen vooreerst betrekking heeft op een situatie waarin werd opgekomen tegen een sloopvergunning – en dus geen weigering van een stedenbouwkundige vergunning – en zich bovendien baseert op het arrest nr. 47/93 van 17 juni 1993 van het Grondwettelijk Hof. Het Grondwettelijk Hof oordeelde in voornoemd arrest dat de latere vaststelling van de onwettigheid van de onteigening de eigenaar ertoe in staat zal stellen het volledige herstel van het door hem geleden nadeel te verkrijgen, hetzij in natura, hetzij bij equivalent. Een volledig herstel in natura is in casu evenwel niet langer mogelijk, waardoor het arrest van het Grondwettelijk Hof wat het aspect van herstel in natura betreft niet dienstig is in de thans voorliggende procedure.

38. *Het gebrek aan actueel belang kan door de procedure in herziening bijgevolg niet terug op de helling komen te staan. De tweede exceptie blijft aldus relevant: verzoekende partij is niet langer eigenaar en toont niet aan dat ooit nog terug te zullen worden.*

...

Beoordeling door de Raad

In het tussenarrest nr. A/2012/0163 van 25 april 2012 werd reeds vastgesteld dat de verzoekende partij zich slechts op een actueel belang kan beroepen voor zover de vernietiging van de bestreden beslissing haar nog een voordeel kan opleveren. Tevens werd vastgesteld dat dit niet het geval kan zijn indien zou blijken dat de tweede tussenkomende partij, als onteigenaar, op de bouwpercelen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing, reeds werken of handelingen heeft uitgevoerd die het vergunnen van het gevraagde onmogelijk zouden maken.

In haar aanvullende nota vermeldt de tweede tussenkomende partij wel een aantal “praktische werkzaamheden met het oog op de concrete inrichting van het PRUP De Kluis”. De tweede tussenkomende partij overtuigt echter niet dat deze “werkzaamheden” van die aard zijn dat het voorwerp van de vergunningsaanvraag van de verzoekende partij niet meer realiseerbaar zou zijn.

De tussenkomende partij toont niet aan dat de herzieningsprocedure niet zou kunnen leiden tot een herstel in natura en toont derhalve niet aan dat de verzoekende partij niet meer zou beschikken over een actueel belang omwille van de stand van de gerechtelijke onteigeningsprocedure.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

2. Het indienen van een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning – verzaken aan de vorige aanvraag

Standpunt van de partijen

De eerste tussenkomende partij werpt op:

“ ...

2.1 Verzoekende partij diende een nieuwe aanvraag in

De Raad van State oordeelt in zijn vaste rechtspraak dat de tweede aanvraag in de plaats komt van de eerste, zodat de aanvrager geacht wordt te verzaken aan de eerste aanvraag (R.v.St., Van Stappen, nr. 109.353, 15 juli 2002; R.v.St., pvba Autogas, nr. 79.386, 22 maart 1999, zie ook F. DE PRETER, “De verzaking aan een vergunning of aan een aanvraag door het indienen van een nieuwe aanvraag”, noot onder R.v.St. Van Houtven, nr. 101.255, 29 november 2001, T.R.O.S. 2002, 189).

Verzoekende partij heeft met huidige procedure een vordering tot nietigverklaring ingesteld tegen het besluit van 17 juni 2010 van de deputatie van de provincie Antwerpen, tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van werkplaatsen met kantoren en het aanleggen van parkings op een terrein gelegen te [REDACTED].

Intussen diende verzoekende partij evenwel een nieuwe aanvraag in voor hetzelfde perceel doch met nieuwe, aangepaste bouwplannen (stuk 4). Deze aanvraag, hoewel nog hangende, werd ingediend nadat het bestreden besluit is uitgesproken en nadat verzoekende partij bij Uw Raad de vordering tot vernietiging instelde.

Verzoekende partij heeft aldus niet langer belang heeft bij de huidige vordering. De (derde) meest recente aanvraag komt in de plaats van de eerdere (tweede, geweigerde) aanvraag. Aangezien het belang in hoofde van verzoekende partij moet worden aangetoond tot op het moment van de uitspraak – bij gebreke waarvan het niet langer als actueel te beschouwen is –, geldt dat Uw Raad het belang gedurende de procedure moet blijven bewaken.

De vordering van verzoekende partij moet worden afgewezen wegens gebrek aan een actueel belang in hoofde van verzoekende partij.

...

De tweede tussenkomende partij sluit zich in nagenoeg gelijklopende bewoordingen hierbij aan.

De verzoekende partij repliceert als volgt:

“ ...

2.

In haar nota tot tussenkomst van 28 februari 2011 werpt het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten op dat beroepster zou verzaken aan haar beroep en dat zij niet over een actueel belang beschikt omdat een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag door beroepster werd ingediend voor hetzelfde perceel op 24 december 2010.

Dit is niet correct.

In haar recente arrest nr. 211.933 van 11 maart 2011 in de zaak A. 192.259/X-14.149 stelt de Raad van State over een ingeroepen exceptie van dezelfde aard:

“16. In haar toelichtende memorie betoogt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij door op 29 september 2009 een nieuwe vergunningsaanvraag in te dienen, verzaakt heeft aan de vergunningsaanvraag die tot het bestreden besluit heeft geleid en bijgevolg haar belang bij het voorliggende beroep verloren heeft.

17. Er dient te worden vastgesteld dat het enkele feit dat de verzoekende partij, hangende het geding bij de Raad van State soortgelijke of identieke aanvragen heeft ingediend, niet beschouwd kan worden als een verzaking aan de bouwaanvraag die in laatste instantie geleid heeft tot het bestreden besluit.

De exceptie wordt verworpen.”

3.

Beroepster verzaakt uitdrukkelijk niet aan de vergunningsaanvraag in deze procedure en beschikt zo doende over een actueel belang.

De exceptie kan niet worden aanvaard.

...”

Beoordeling door de Raad

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend bij de eerste tussenkomende partij op 24 december 2010, dit is na het indienen van het beroep bij de Raad tegen de bestreden beslissing.

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat het louter indienen van een nieuwe soortgelijke of identieke aanvraag niet kan beschouwd worden als een verzaken aan de aanvraag

die heeft geleid tot de bestreden beslissing. De verzoekende partij verklaart in de wederantwoordnota bovendien uitdrukkelijk dat zij niet verzaakt aan deze aanvraag.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van het Ministerieel Besluit d.d. 14 mei 2007 ter goedkeuring van het PRUP “De Kluis” en van de schending van artikel 16 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning van 28 mei 2004.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat het bestreden besluit stelt dat de aanvraag van beroepster niet in overeenstemming is met het PRUP, onder meer omwille van het aantal parkeerplaatsen.

Terwijl artikel 4.0.1. §2 van het PRUP “De Kluis” geen specifieke voorwaarden oplegt met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen dat individueel per bedrijf kan of moet worden voorzien.

En terwijl artikel 16 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning evenmin vereist dat bij de aanvraag de noodzaak van het aantal parkeerplaatsen op privaat terrein wordt aangetoond.

...

Artikel 4.01 §2 van het PRUP “De Kluis” bepaalt inzake parkeren het volgende:

...

Dit artikel bepaalt dus enkel in zeer algemene termen dat parkeren “zoveel mogelijk” moet worden gegroepeerd en dat de parkeerplaatsen per bedrijf “zo beperkt mogelijk” moeten worden gehouden. Het is duidelijk dat de aanvraag van beroepster voldoet aan deze voorwaarden.

...

Door een bijkomende voorwaarde te stellen, te weten het aantonen van de noodzakelijkheid van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, schendt het bestreden besluit het Ministerieel Besluit van 14 mei 2007 inzake de goedkeuring van het PRUP “De Kluis”.

In artikel 16 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt bepaald welke stukken het dossier van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, dient te bevatten.

Nergens wordt vereist dat bij de aanvraag de noodzaak van het aantal parkeerplaatsen op privaat terrein wordt aangetoond, zodat de deputatie voornoemd artikel 16 schendt door in het bestreden besluit te stellen dat beroepster in haar aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nalaat om de noodzakelijkheid aan te tonen van de 79 parkeerplaatsen voorzien in haar aanvraag en niet duidelijk blijkt wat de toekomstige

parkeerbehoefte van de bedrijven zal zijn, en omwille van deze redenen te stellen dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van het PRUP.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In de bij het PRUP horende memorie van toelichting is duidelijk opgenomen dat "het bedrijventerrein moet ingericht worden met aandacht voor intensief ruimtegebruik". Als voorbeeld hiervan wordt het gemeenschappelijk gebruik van functies, met name bundeling van parkeerplaatsen, vermeld. (stuk 15, p. 14)

Vervolgens werd deze visie doorvertaald in de voorschriften.

...

De voorschriften zijn dan ook duidelijk, voor het bedrijventerrein wordt een gemeenschappelijke parking vooropgesteld.

Individuele parkings per bedrijf zijn niet verboden, maar moeten beperkt blijven.

Op basis van dit voorschrift is de aanvrager er dan ook toe gehouden aan te tonen dat zijn parking "beperkt" is en dat een gemeenschappelijke parking, wat volgens het voorschrift de voorkeur geniet, voor hem niet mogelijk is. In tegenstelling tot wat eisende partij beweert, is dit geen nieuwe voorwaarde die aan het voorschrift wordt toegevoegd, maar vloeit dit voort uit de letterlijke bewoordingen van het artikel.

Bij gebrek aan een nadere omschrijving van een bepaald begrip, is de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden te interpreteren naar de spraakgebruikelijke betekenis.

Verschillende voorbeelden uit de rechtspraak' tonen aan dat de verwijzing naar de spraakgebruikelijke betekenis van woorden, zoals terug te vinden in het Van Dale groot woordenboek van de Nederlandse taal, voor de uitlegging van niet nader omschreven begrippen algemeen aanvaard wordt en niet het toevoegen van voorwaarden betreft.

Nergens wordt door eisende partij echter concreet gemaakt, noch aangetoond, waarom de voorziene 79 parkeerplaatsen op eigen terrein als "beperkt" kunnen beschouwd worden en dat een gemeenschappelijke parking, die volgens de voorschriften de voorkeur geniet, niet mogelijk zou zijn.

...

In het uitvoeringsbesluit d.d. 28.05.04 inzake de dossiersamenstelling is niets vermeld over het aantonen van de noodzakelijkheid van parkings op eigen terrein. De bestreden beslissing vermeldt dit uitvoeringsbesluit dan ook niet als weigeringsmotief.

Het vermelde uitvoeringsbesluit doet evenwel geen afbreuk aan de voorschriften uit het PRUP die inmiddels verordenende kracht hebben gekregen.

Indien eisende partij van oordeel is dat een dergelijk voorschrift een bijkomende voorwaarde oplegt en afbreuk doet aan het vermelde uitvoeringsbesluit waarin de (minimum)samenstelling van een aanvraagdossier wordt vastgesteld, dan had eisende partij het voorschrift uit het PRUP moeten aanvechten i.p.v. de weigeringsbeslissing.

Conclusie :

De aanvraag voldoet niet aan de in het PRUP voorziene bepalingen omtrent de parking.

... ”

De tussenkomende partijen stellen:

“ ...

Een individuele parkeermogelijkheid, zoals deze in de aanvraag van verzoekende partij dient bijgevolg “zo beperkt mogelijk” te worden gehouden. Uit het bestreden besluit blijkt dat op gemotiveerde wijze wordt weerlegd waarom het in casu niet om een “zo beperkt mogelijk” gehouden parkeergelegenheid gaat. Het bestreden besluit overweegt:

... ”

Er kan slechts worden vastgesteld dat verwerende partij hiermee binnen haar discretionaire bevoegdheid heeft geoordeeld. De stedenbouwkundige voorschriften inzake parkeerplaatsen in het PRUP zijn – om de woorden van verzoekende partij te gebruiken – “in zeer algemene termen” bepaald en laten een beleidsmatige invulling toe. Hierdoor wordt geen extra voorwaarde voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning toegevoegd.

Indien de opstellers van het PRUP een striktere invulling van de parkeerplaatsen voor ogen hadden, zouden zij ongetwijfeld (absolute of relatieve) numerieke beperkingen hebben ingevoegd, waardoor de beoordelingsmarge voor de vergunningverlenende overheid was teruggebracht. Zulks is niet gebeurd. Bovendien laat verzoekende partij ondanks kritiek tegen de voorschriften na om in de eigen aanvraag te motiveren waarom in de gegeven omstandigheden een individuele parkeermogelijkheid op maaiveldniveau de enige mogelijkheid is. Deze mogelijkheid is overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP nochtans voorzien als uitzonderingsbepaling.

Verzoekende partij voert tevens de schending aan van het besluit dossiersamenstelling. Dit besluit bepaalt welke stukken aan een aanvraag moeten worden toegevoegd. Verzoekende partij laat uitschijnen dat verwerende partij, door het beroep te weigeren, te kennen geeft dat de aanvraag een stavingsstuk te weinig bevat. Deze visie kan evenwel niet worden gevolgd. Verwerende partij heeft omwille van inhoudelijke onvolkomenheden de weigering uitgesproken.

... ”

De tweede tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Verzoekende partij lijkt ook te hebben ingezien dat het aantal parkeerplaatsen beperkter kan, door in de derde aanvraag het aantal gevoelig te verminderen (van 79 naar 16 parkeerplaatsen, zie stuk 7).

... ”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Het PRUP “De Kluis” legt geen specifieke voorwaarden met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen dat individueel per bedrijf kan of moet worden voorzien. Bovendien rust er geen plicht op beroepster als aanvraagster om de noodzaak van de parkeerplaatsen aan te tonen, en is de vereiste van voldoende parkeergelegenheid evident.

... ”

Gelet op de vaagheid van het voorschrift, kan het alleszins niet fungeren als toetssteen voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met het PRUP.

...

Het deputatiebesluit schendt dan ook , in het licht van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht, de juiste toepassing van artikel 4.01 § 2 van het PRUP, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit d.d. 14 mei 2007, in zoverre zij de aanvraag weigert wegens absolute onverenigbaarheid met dit bijzonder vage voorschrift.

4.

De schending van artikel 4.01. § 2 van het PRUP, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit d.d. 14 mei 2007, in het licht van het zorgvuldigheidsbeginsel is des te duidelijker daar zij geen rekening houdt met volgende gegevens:

- Niettegenstaande het PRUP reeds bij Ministerieel Besluit van 14 mei 2007 werd goedgekeurd, is er op het moment van de aanvraag nog geen enkele stedenbouwkundige vergunning voor een gemeenschappelijke parking aangevraagd.

- De 79 parkeerplaatsen zijn noodzakelijk voor de werknemers en bezoekers van de bedrijven die in de gebouwen met een oppervlakte van meer dan 7.000 m² komen en zo men de overlast voor de omgeving wil beperken. Er was op het moment van aanvraag geen alternatief aangezien dit het eerste gebouw was dat gebouwd zou worden op het terrein. Beroepster kan dan ook niet verweten worden dat zij niet van elke evidente maatregel in de aanvraag de noodzaak aantoonde.

- Zelfs indien er parkeerplaatsen gegroepeerd moeten worden op het terrein, is dit een heel logische plaats, aangezien het terrein het dichtste is bij de stop van het openbaar vervoer (stopplaats HOOGSTRATEN [REDACTED] (15658) en (15657).

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde project het bouwen betreft van werkplaatsen met kantoren, waarbij voorzien wordt in het aanleggen van 79 parkeerplaatsen.

Het wordt niet betwist dat artikel 4.01, § 2 van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “De Kluis” van toepassing is op het aangevraagde.

Artikel 4.01, § 2 bepaalt onder meer:

“Parkeren wordt zoveel mogelijk gegroepeerd voor verschillende bedrijven op gemeenschappelijke parkings.

Individuele parkeermogelijkheden per bedrijf op maaiveldniveau moeten zo beperkt mogelijk gehouden worden. Ondergrondse parkeerplaatsen of parkings op het dak van de bedrijfsgebouwen zijn toegelaten.”

2.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij de aanvraag van de verzoekende partij onder meer weigert omwille van de strijdigheid ervan met de aangehaalde bepaling.

In de bestreden beslissing wordt aangaande deze bepaling omtrent onder de titel “argumentatie beroeper” gesteld:

“ ...

Artikel 4.01§2 van het PRUP heeft het over zoveel mogelijk groeperen van parkeerplaatsen gemeenschappelijk voor verschillende bedrijven en het parkeren op eigen terrein beperken. Dit wil niet zeggen dat geen enkele parkeermogelijkheid op eigen terrein kan toegestaan worden. Aangezien het hier gaat om omvangrijke bedrijven kan 79 parkings niet als overdreven beschouwd worden.

...”

Onder de titel “de aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan” overweegt de verwerende partij dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “De Kluis” voorziet dat in de algemene ontwikkeling van het ganse bedrijventerrein gemeenschappelijke parkings voor meerdere bedrijven vooropgesteld worden, dat in het aangevraagde ontwerp 79 parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien, dat gezien de omvang van de voorziene gebouwen men toch al van een aanzienlijk aantal plaatsen kan spreken terwijl het PRUP wenst te streven naar een minimum aan parkings op eigen terrein en dat de aanvrager de noodzakelijkheid van een dergelijk aantal parkeerplaatsen op privaat terrein ook niet aantoont en dat het niet duidelijk is wat de toekomstige parkeerbehoefte van deze bedrijven zal zijn.

3.

De verzoekende partij poneert, zonder meer, dat het aangevraagde project duidelijk zou voldoen aan de bepaling dat parkeren “zoveel mogelijk” moet worden gegroepeerd en dat de parkeerplaatsen per bedrijf “zo beperkt mogelijk moet worden gehouden”.

De verzoekende partij toont het hoe en waarom van deze premisse niet aan, zodat deze premisse in elk geval niet kan leiden tot het gegrond bevinden van het eerste middel.

Bovendien moet met de tweede tussenkomende partij vastgesteld worden dat de verzoekende partij in haar derde aanvraag het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein heeft beperkt tot 16, hetgeen niet rijmt met de voormelde premisse van de verzoekende partij.

4.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden dat de verwerende partij in haar overwegingen in het bestreden besluit een voorwaarde - het aantonen van de noodzakelijkheid van het aantal parkeerplaatsen – zou toevoegen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

De tweede tussenkomende partij stelt terecht dat de verwerende partij in haar overwegingen aangaande de parkeerplaatsen geen voorwaarde toevoegt aan de bepaling van het ruimtelijk uitvoeringsplan, maar beoordeelt of het aangevraagde project voldoet aan artikel 4.01, § 2 van dit plan.

5.

Door de dupliek van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat :

- artikel 4.01, § 2 van het ruimtelijk uitvoeringsplan een vaag voorschrift betreft en niet kan fungeren als toetssteen voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met dit plan; dat de verwerende partij de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de zorgvuldigheidsplicht en de motiveringsplicht schendt, evenals de juiste

toepassing van artikel 4.01, § 2, in zoverre zij de aanvraag weigert wegens absolute onverenigbaarheid met dit bijzonder vage voorschrift;

– dat de schending van artikel 4.01, § 2 des te duidelijker zou zijn omdat er nog geen stedenbouwkundige vergunning voor gemeenschappelijke parkeerplaatsen zou zijn aangevraagd, omdat de 79 parkeerplaatsen op eigen terrein noodzakelijk zouden zijn en omdat de voorziene parkeerplaatsen een logische plaats zouden zijn indien er parkeerplaatsen zouden moeten gegroepeerd worden

geeft zij een andere wending aan de kritiek die zij heeft uiteengezet in haar verzoekschrift onder het eerste middel. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze voor het eerst in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

6.

Uit de bespreking onder randnummer 4 blijkt dat de verwerende partij in haar overwegingen geen voorwaarde heeft toegevoegd aan de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, maar artikel 4.01, § 2 van dit plan heeft beoordeeld. Om dezelfde redenen kan uit de overwegingen van het bestreden besluit evenmin worden afgeleid dat de verwerende partij een voorwaarde zou opleggen inzake dossiersamenstelling die niet is opgenomen in het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

7.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede, derde en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de materiële motiveringsplicht bedoeld in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij de vergunning niet mocht weigeren op grond van het feit dat het gebouw een bouwhoogte heeft van 5 meter (terwijl het PRUP een minimumhoogte van 7 meter voorschrijft), terwijl de verzoekende partij deze hoogte van 5 meter net voorziet om tegemoet te komen aan de 45° regel. De verzoekende partij stelt dat nergens in het PRUP wordt aangegeven van waaruit de afstanden ten opzichte van de [REDACTED] moeten worden gemeten.

De verwerende partij repliceert dat de voorschriften uitdrukkelijk stellen dat alle gebouwen minstens 7 meter hoog moeten zijn en dat de 45°- regel enkel van toepassing is op constructies van méér dan 7 meter.

De tussenkomende partijen stellen dat een beperkte afwijking van deze minimale bouwhoogte niet door de verzoekende partij werd gevraagd.

De verzoekende partij dupliceert dat het lagere deel slechts een beperkt deel is van het gebouw en dat de minimumhoogteregel vaag is opgesteld, met de enkele bedoeling om twee bouwlagen toe te laten.

2.

In het derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van het ministerieel besluit van 14 mei 2007 ter goedkeuring van het PRUP "De Kluis" en de schending van het rechtszekerheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen. De verzoekende partij stelt dat haar aanvraag geenszins de in het PRUP indicatief voorziene ontsluitingsweg in het gedrang brengt aangezien de voorschriften van het PRUP stellen dat de as van de te ontwerpen ontsluitingsweg binnen een marge van 100 meter kan worden verschoven. Verder stelt de verzoekende partij dat de overheid heeft nagelaten om acties te voorzien om het PRUP uit te voeren waardoor de verzoekende partij in het ongewisse werd gelaten omtrent de concrete inrichting van de zone.

De verwerende partij repliceert dat de verzoekende partij geen zorg besteedt aan een optimaal ruimtegebruik en dat het onduidelijk is hoe deze weg verder aansluiting moet vinden met de rest van het achterliggend deel van het bedrijventerrein.

De tussenkomende partijen stellen dat de tweede tussenkomende partij sinds de goedkeuring van het PRUP ononderbroken bezig is geweest met de voorbereidingen van de globale ontwikkeling van het bedrijventerrein.

De verzoekende partij dupliceert dat er nooit concrete gegevens over de inhoud van de "globale visie" werden meegedeeld, noch werd de optie voorgesteld van de gezamenlijke ontwikkeling, ondanks de herhaaldelijke voorstellen van de verzoekende partij.

3.

In het vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van het rechtszekerheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen. De verzoekende partij stelt dat het PRUP zich beperkt tot een opname van een "inrichtingsschets" en dat de voorschriften van het PRUP zodanig vaag zijn dat men er niet zomaar mag van uitgaan dat de vergunningverlenende overheid haar stedenbouwkundige politiek die zij wenst te voeren voldoende bekend gemaakt heeft. De verzoekende partij stelt dat noch het betrokken bestuur noch de ontwikkelaar de acties die in het PRUP werden aangekondigd heeft uitgevoerd behalve het vragen van een machtiging tot onteigening, en dat de aanvraag derhalve niet kon worden geweigerd omdat de aanvraag in strijd zou zijn met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

De verwerende partij repliceert dat afdoende werd aangetoond dat het PRUP en het onteigeningsplan een normale ontwikkeling kennen, zodat het rechtszekerheidsbeginsel niet wordt geschaad.

De tussenkomende partijen stellen dat het een zorgvuldige overheid betaamt om in afwachting van de beslissing over het onteigeningsplan, rekening te houden met het bestaan van dit onteigeningsplan bij het beoordelen van vergunningen binnen de perimeter van dit onteigeningsplan.

De verzoekende partij dupliceert dat de voorgenomen inrichtingsplannen zich nog in een stadium bevonden waarin niet met voldoende zekerheid kon worden vastgesteld dat de inrichting van de verzoekende partij in de toekomst strijdig zal zijn met die plannen.

Beoordeling door de Raad

Bij de bespreking van het eerste middel is gebleken dat de verwerende partij de aanvraag van de verzoekende partij onder meer weigert omwille van de strijdigheid ervan met artikel 4.01, § 2 van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “De Kluis”.

Dit motief volstaat om het bestreden vergunningsbesluit te dragen.

In het tweede en het derde en vierde middel bekritiseert de verzoekende partij bijkomende, overtuigende motieven van het bestreden besluit.

Het eventueel gegrond bevinden van deze middelen kan niet leiden tot de nietigverklaring van het bestreden besluit.

De middelen zijn onontvankelijk.

C. Het nieuw middel aangevoerd in de wederantwoordnota

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert in de wederantwoordnota de schending aan van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet in essentie uiteen dat de bestreden beslissing geen melding maakt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen.

Beoordeling door de Raad

1.

In beginsel moet een middel om op ontvankelijke wijze in de debatten te kunnen worden gebracht, uiteengezet worden in het verzoekschrift.

Van dit beginsel zou slechts kunnen worden afgeweken indien een verzoekende partij zou aantonen dat zij het middel niet in het verzoekschrift kon aanvoeren of indien zou blijken dat er redenen zouden zijn om het middel ambtshalve in de debatten te brengen.

Het onderzoek of het nieuw middel, om de hiervoor vermelde redenen, op ontvankelijke wijze bij het onderzoek van de zaak kan worden betrokken, is echter niet noodzakelijk indien blijkt dat het nieuw aangevoerd middel om andere redenen als onontvankelijk moet worden verworpen. Zoals hierna zal blijken, is dit laatste het geval.

2.

Uit de feitenuiteenzetting blijkt dat de motivering van het bestreden besluit overeenstemt met de beoordelingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij heeft geen belang bij het aanvoeren van de door haar aangeklaagde onregelmatigheid betreffende het ontbreken van de feitelijke en juridische determinerende

overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing.

Indien immers de bestreden beslissing zou worden vernietigd omwille van de voormelde onregelmatigheid en de verwerende partij een herstelbeslissing zou nemen, rekening houdend met dit vernietigingsmotief, impliceert dit niet dat de verwerende partij de weigeringsmotieven van de vernietigde beslissing moet heroverwegen. Het vernietigingsmotief zou enkel noodzaken tot het uitdrukkelijk opnemen in de herstelbeslissing van de feitelijke en juridische overwegingen van het verslag van haar ambtenaar, die, zoals hierboven is gebleken, integraal gelijklopend zijn met de overwegingen die zijn opgenomen in de bestreden beslissing.

Bovendien heeft de verzoekende partij de met het verslag gelijklopende overwegingen in de bestreden beslissing bekritiseerd onder de overige middelen. Uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat de verwerende partij, gelijklopend met het verslag, oordeelde dat het gevraagde project diende geweigerd te worden wegens strijdigheid met artikel 4.01, § 2 van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “De Kluis”, zonder dat de verzoekende partij er in slaagde de onwettigheid aan te tonen van dit weigeringsmotief. Het gebrek aan het vermelden van de beoordelingen van het verslag in de bestreden beslissing, heeft de verzoekende partij derhalve niet belet deze beoordelingen te bekritisieren aangezien deze tevens de eigen beoordeling van de verwerende partij uitmaken.

3.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het aanvoeren van het eerste middel aangezien haar dit geen nuttig voordeel kan opleveren.

Deze vaststelling volstaat om het middel onontvankelijk te bevinden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 februari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Nathalie DE CLERCQ