

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0171 van 25 juni 2013
in de zaak 1213/0234/SA/3/0214

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad ROESELARE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jo GOETHALS
kantoor houdende te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151b/41
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 december 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 18 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van advocaat Herman DE PONTHERIE namens de nv IMMO VDK (aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare van 23 april 2012 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een bandencentrale.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8800 Beveren (Roeselare), Liebeekstraat 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 0036X 2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd in het dossier met rolnummer 1213/0237/A/1/0217.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 mei 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jo GOETHALS die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij 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. FEITEN

Op 30 januari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een bandencentrale”*.

Het perceel (6317m²) is gelegen binnen het bedrijventerrein ‘Wijnendaele’. De aanvraag beoogt het vervangen van een ander filiaal van de aanvrager eveneens gesitueerd in Roeselare. De bandencentrale heeft als afmetingen 70,8m bij 35,7m met een hoogte van 7,85m. Het gebouw wordt opgetrokken uit zwart geschilderde betonpanelen die gecombineerd worden met glaspertijen. Op het terrein worden eveneens 39 parkeerplaatsen voorzien en een manoeuvreerruimte voor vrachtwagens.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, gelet op de gewestplanwijziging van 1998, gelegen in een regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 29 april 1991 goedgekeurd algemeen plan van aanleg ‘Roeselare’, meer bepaald in een bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 21 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Roeselare brengt op 27 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Mobiliteit van de stad Roeselare stelt op 2 maart 2012 dat het wenselijk zou om de activiteit te beperken en verwijst hieromtrent naar een eerder overleg met de aanvrager.

De groendienst van de stad Roeselare brengt op 23 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De West-Vlaamse intercommunale (WVI) brengt op 14 februari 2012 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen stelt op 6 maart 2012 geen bezwaren te hebben, onverminderd de vondstmeldingsplicht (artikel 8 archeologiedecreet).

De verzoekende partij weigert op 23 april 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag omvat een geplande activiteit welke uitsluitend slaat op het onderhoud en vervangen van banden van zowat elk type van gemotoriseerd voertuigen, zowel vrachtwagens- als personenwagens, landbouwvoertuigen enz. Dit resulteert een grote diversificatie van types banden en een belangrijke opslagcapaciteit.

Er worden 2 inritten voorzien voor de ganse site, de ingang voor personenwagens halverwege het terrein, deze voor het zwaar vervoer het verst van de Brugsesteenweg verwijderd.

Ondanks het splitsen van het verkeer, zal dit zal voor de nodige problemen en conflicten zorgen indien er een aantal voertuigen op de site willen indraaien vanuit de Brugsesteenweg.

De Brugsesteenweg is tevens een belangrijke verkeersas. Door de toelevering van de banden met zwaar verkeer, niet enkel ifv het onderhoud en vervangen van banden, maar eveneens een grote aanvoer met vrachtverkeer voor de levering van banden, is dit niet verenigbaar met het langsliggend fietsverkeer.

Een beperkte toelevering ifv personenwagens is aanvaardbaar, maar zowel de toelevering van de banden zwaar vervoer als de klanten op zich zullen voor een overlast zorgen.

De combinatie van zowel personenwagens als het zwaar vervoer (vrachtwagens en landbouwvoertuigen), zal voor een bijkomende verkeersgeneriek zorgen en zal tot incidenten leiden. Ondanks dat de functie op zich verenigbaar is, is een dergelijke centrale van zowel personen- als vrachtverkeer niet functioneel inpasbaar.

Door de vooropgestelde invulling van het terrein zal het resterende perceel langs de Brugsesteenweg totaal onbruikbaar worden. Een zinvolle invulling is dan ook uitgesloten voor dit perceel.

Deze hoek, die toch een zichtlocatie is bij hetzij naderen van Roeselare, hetzij bij het verlaten van Roeselare, vraagt om een totaal oplossing, waarbij het ganse terrein met aanpalend moet ontwikkeld worden.

Daarbij is de beeldwaarde en inrichting van essentieel belang. In het huidig ontwerp wordt hiermee geen rekening gehouden. Het betreft een eerder monotoon volume, die volledig zal afgewerkt worden in zwarte betonpanelen. De gevel naar de Brugsesteenweg wordt dan wel afgewerkt met beglazing, zal ondanks dit toch een massief, monotoon voorkomen hebben.

Ondanks dat het niet expliciet vermeld is in het inrichtingsplan, moet deze locatie eerder benaderd worden als een perceel - hoek waar een hoogwaardige architectuur van belang is. Het is minstens even belangrijk en zichtbaar als de zone langs de R32. De gebouwen hier moeten evenzeer getuigen van een hoogwaardige kwaliteit en van een architecturale meerwaarde getuigen. Het huidig ontwerp is eerder van een gewone

industriële invulling, welke zeker niet bijdraagt tot een optimale en architecturale meerwaarde van de site.

Dit naast de inplanting op het terrein zorgt het ontwerp niet voor een meerwaarde.

Eveneens door het inrichten van het terrein, waarbij aan de straatzijde de parkeer- en circulatieruimte voorzien wordt, draagt niet bij de zichtlocatie. Het geeft eerder een onaantrekkelijk uitzicht.

Het hoekperceel is eerder een visitekaart voor zowel het ganse bedrijventerrein als voor de benadering vanuit Roeselare. Hierbij moet zeker aandacht geschonken worden aan architectuur, kleurgebruik en volumespel van gans de hoeksite. In huidig ontwerp ontbreekt dit totaal.

Het terrein op zich is quasi volledig verhard, enkel een kleine groenstrook langs de Brugsesteenweg is voorzien van hetzij hoogstammige bomen, hetzij gras.

De plantvakken voor de bomen hebben een breedte van 50 cm, op een lengte van 5,00 m. Deze breedte is totaal ontoereikend om deze volwaardig te laten uitgroeien, anderzijds zullen ze de aanpalende beton beschadigen.

Het evenwel terug te betreuren dat het aanpalende hoekperceel ter hoogte van de Brugsesteenweg en het perceel van de bouwheer niet gecombineerd worden met elkaar. Dit standpunt werd al verschillende maal, zowel door de WVI als door stad Roeselare meermaals en sinds lange tijd kenbaar gemaakt aan de bouwheer. Hierover werden reeds een aantal vergaderingen, zowel met stad Roeselare, WVI als de beide eigenaars, belegd, waarbij zowel het hoekperceel, het perceel van de aanvraag als het aanpalende perceel bekeken werden om een kwaliteitsvolle invulling en oplossing te bieden voor deze toch belangrijke bouwplaats. (vergaderingen 2007 en voorjaar 2011)

Deze combinatie van beide percelen met een hoogwaardige architecturale invulling zal bijdragen tot een win-winsituatie, waarbij dit zowel voor beide bouwheren als de stad Roeselare te geode komt.

Gelet het feit dat de aanvraag niet kadert binnen de omgeving en een afbreuk doet aan de basisvisie die aan de grondslag ligt van het plan, kan geoordeeld worden dat deze aanvraag niet kadert binnen de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Overwegende bovenstaande motivering oordeelde het college van burgemeester en schepenen dat het project ruimtelijk en planologisch onaanvaardbaar is.

...

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 17 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 september 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag betreft een vervanging van een filiaal dat meer in het centrum gelegen is.

De raadsman betreurt dat dit aspect niet werd meegenomen in de overweging. Dit staat echter nergens met zoveel woorden te lezen in het aanvraagdossier. Het is niet duidelijk of de stad Roeselare hiervan op de hoogte was. Ook is het onduidelijk of voorliggende aanvraag even groot dan wel groter is dan de huidige vestiging.

De resultaten van de mobiliteitsstudie geven aan dat er weinig parkeerplaatsen nodig zijn en dat er maar een beperkt aantal verkeersbewegingen zullen gegenereerd worden. De N32 is op deze plaats niet opgenomen in het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk. Op het eerste zicht lijken er geen grote problemen met afslaand verkeer te zijn. De lokatie in het centrum ligt wel op het bovenlokaal fietsroutenetwerk.

Op de site nabij het centrum van Roeselare kwamen hoofdzakelijk personenwagens. Het vrachtverkeer en dergelijke ging meer naar de Brugsesteenweg. In de mobiliteitsstudie gaat men ervan uit dat dit zo blijft. Deze aanname moet toch in vraag gesteld worden. De nieuwe lokatie is net als de lokatie in Hoogdele gemakkelijk bereikbaar voor zwaardere verkeer.

Ook volgens deze mobiliteitsstudie zijn er niet meer leveringen met vrachtwagens nodig maar evenveel. De vrachtwagens zullen alleen voller zijn. Ook van deze aanname is het niet duidelijk of dit klopt.

De aanvraag werd eveneens geweigerd door stad Roeselare omdat deze het ontwerp te monotoon vindt. Het ontwerp is niet kwalitatief genoeg voor deze hoeklokatie en zichtlokatie vanaf de Brugsesteenweg, zo staat in de weigeringsbeslissing. Bij het beroepschrift werd een fotoblad gevoegd van bedrijven die zich reeds op het bedrijventerrein bevinden en andere bedrijven en handelszaken langs de Brugsesteenweg. Voorliggend ontwerp, met een volledig glazen gevel aan de zijde van de Brugsesteenweg, is toch een poging om met het ontwerp het utilitaire karakter te overstijgen.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een bandencentrale in een regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter.

Een regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter is bestemd voor de vestiging van bedrijven zoals bedoeld in artikelen 7 en 8, lid 2.1.1 en lid 2.1.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972. Het kan evenwel alleen worden gerealiseerd door de overheid.

Bij de inrichting van het gebied zal ten eerste rekening worden gehouden met de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving. Het karakter van het terrein, de aard van de activiteiten, de omvang van de bebouwing, het architecturaal karakter, de breedte en de wijze van aanleg van de omringende bufferzone.

De Vlaamse regering kan bepalen dat een bijzonder plan van aanleg voorafgaand aan de ontwikkeling van dat gebied dient goedgekeurd te worden.

De bepalingen van dit bijzonder gewestplanvoorschrift moeten op basis van art. 7.4.2 VCRO aangepast worden. De benaming 'met openbaar karakter' moet overal voor onbestaande gehouden worden. Ook de bepaling dat de Vlaamse regering kan bepalen dat voorafgaand een BPA moet opgemaakt worden moet geschrapt worden.

Er moet dus nagegaan worden of een bandencentrale thuishoort op een regionaal bedrijventerrein. Het type bedrijven in een regionaal bedrijventerrein slaat volgens het aanvullend gewestplanvoorschrift enkel op bedrijven die thuishoren in industriegebieden

voor milieuvervuilende en milieubelastende industrieën (art 7&8 lid 2.1.1 en 2.1.2.). De activiteiten van een bandencentrale zijn het onderhoud en wisselen van banden. Deze banden worden van op een andere plaats geleverd. Er wordt niets geproduceerd ter plaatse noch worden er goederen bewerkt of verwerkt. Een bandencentrale hoort dan ook niet thuis op een regionaal bedrijventerrein. Een bandencentrale kan niet aanzien worden als een industriële activiteit.

Er moet dan ook geconcludeerd worden dat de aanvraag niet conform de gewestplanbestemming is en er een legaliteitsbelemmering is om de aanvraag te vergunnen.

...

Na de hoorzitting van 18 september 2012 beslist de verwerende partij op 18 oktober 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen op de hoek van de Brugsesteenweg en de Liebeekstraat in Roeselare. Het betreft een braakliggend terrein in een bedrijvenzone met een oppervlakte van 6318 m². Pal op de hoek is er een klein perceel (400 m²) gelegen dat geen eigendom is van aanvrager.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een bandencentrale. Het gebouw meet 70,8 bij 35,7 m. Het gebouw heeft een hoogte van 7,85 m tov het vloerpeil gelijkvloers, dit vloerpeil ligt 75 cm hoger dan het hoogste terreinpunt aan de kant Brugsesteenweg.

Het gebouw wordt opgetrokken uit zwart geschilderde betonpanelen die gecombineerd worden met glaspartijen. Vooral de gevel aan de zijde van de Brugsesteenweg is hoofdzakelijk beglaasd. De gevel aan de zijde van de Liebeekstraat is op het gelijkvloers voor een klein gedeelte beglaasd.

Op het gelijkvloers zal onderhoud en vervangen van banden gebeuren en op de verdieping worden de banden gestockeerd.

Voor personenwagens en voor vrachtwagens is er een aparte inrit en een aparte gebouwingang. De inritten bevinden zich allebei langs de Liebeekstraat.

Aan de achterzijden van het gebouw zijn er bedieningswegen voor de brandweer voorzien.

Op het terrein zijn 39 parkeerplaatsen voorzien en voor de toegangspoorten voor vrachtwagens is manoeuvreerruimte ingericht.

In de ruime omgeving bevinden zich al 2 bandencentrales van dezelfde eigenaar, één ten noorden op het grondgebied Hooglede en één ten zuiden dichtbij het centrum van Roeselare. Het is de bedoeling dat de nieuwe bandencentrale als vervanging dient voor het filiaal in Roeselare.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het

gewestplan zijnde regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter. Volgens het APA van Roeselare ligt de aanvraag in een bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening. Gezien de gewestplanwijziging (1998) recenter is dan het APA moet getoetst worden aan het gewestplan.

Een regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter is bestemd voor de vestiging van bedrijven zoals bedoeld in artikelen 7 en 8, lid 2.1.1 en lid 2.1.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972. Het kan evenwel alleen worden gerealiseerd door de overheid. Bij de inrichting van het gebied zal ten eerste rekening worden gehouden met de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving. Het karakter van het terrein, de aard van de activiteiten, de omvang van de bebouwing, het architecturaal karakter, de breedte en de wijze van aanleg van de omringende bufferzone.

De bepalingen van dit bijzonder gewestplanvoorschrift moeten op basis van art. 7.4.2 VCRO aangepast worden. De benaming 'met openbaar karakter' moet overal voor onbestaande gehouden worden. Ook de bepaling dat de Vlaamse regering kan bepalen dat voorafgaand een BPA moet opgemaakt worden, moet geschrapt worden.

De PSA is van oordeel dat de aanvraag niet verenigbaar is met de bestemming van regionaal bedrijventerrein, aangezien het hoofdzakelijk gaat over een handelsactiviteit en niet om een industriële activiteit. Evenwel verliest de PSA uit het oog dat in deze gebieden ook complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van andere industriële bedrijven zijn toegestaan, zoals aangegeven in artikel 7 lid 2 van voormeld KB van 28 december 1972. Deze bandencentrale is dan ook verenigbaar met de bestemming van het gewestplan.

Het advies van AWV was gunstig onder voorwaarden.

Het advies van de brandweer was gunstig onder voorwaarden.

Het advies van de stedelijke groendienst was gunstig onder voorwaarden. De voorwaarden betreffen het tijdstip waarop het groenscherm moet gerealiseerd worden en het inheems zijn van de soorten.

Het advies van de dienst mobiliteit van Stad Roeselare is ongunstig. In dit advies wordt gesteld dat er zeer veel verkeer zal zijn naar de site enerzijds door het zwaar verkeer dat er voor onderhoud en vervanging van banden zal komen en anderzijds voor de levering van de banden.

Verder wordt gesteld dat de N32 gebruikt wordt door fietsers richting Hooglede zodat dit moeilijk verenigbaar is met een grote toename aan zwaar verkeer. De dienst mobiliteit meent dat het wenselijk is om de activiteit te beperken zodat zich geen vrachtwagens of landbouwvoertuigen aandienen op deze site.

Bij het beroepschrift werd een mobiliteitsstudie gemaakt. De conclusie is dat de positionering van de bandencentrale geen significant negatief effect zal hebben op de afwikkelcapaciteit van beide kruisende wegen en op de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid. Ook wordt gesteld dat de parkeervraag ruimschoots opgevangen wordt op eigen terrein.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m² en verhardingen groter dan 200 m². Voor de oppervlakte boven de 1000 m², of bij een slechte bodemdoorlatendheid kan gebufferd en vervolgens vertraagd afgevoerd worden.

De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

Er wordt een stelsel voorzien van 10 hemelwaterputten van elk 20.000 liter. Dit wordt gecombineerd met vertraagde afvoer naar de openbare riolering. De aanvraag voldoet dan ook aan de bepalingen van de verordening.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 4 par. 3 van dit besluit dient geen waterparagraaf opgenomen te worden in het besluit betreffende een vergunningsaanvraag indien deze wordt geweigerd op andere gronden. Dit is hier het geval.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De resultaten van de mobiliteitsstudie geven aan dat er weinig parkeerplaatsen nodig zijn en dat er maar een beperkt aantal verkeersbewegingen zullen gegenereerd worden. De N32 is op deze plaats niet opgenomen in het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk. Op het eerste zicht lijken er geen grote problemen met afslaand verkeer te zijn. De locatie in het centrum ligt wel op het bovenlokaal fietsroutenetwerk.

Op de site nabij het centrum van Roeselare kwamen hoofdzakelijk personenwagens. Het vrachtverkeer en dergelijke ging meer naar de Brugsesteenweg. In de mobiliteitsstudie gaat men ervan uit dat dit zo blijft. Deze aanname moet toch in vraag gesteld worden. De nieuwe locatie is net als de locatie in Hoogdele gemakkelijk bereikbaar voor zwaardere verkeer.

Ook volgens deze mobiliteitsstudie zijn er niet meer leveringen met vrachtwagens nodig maar evenveel. De vrachtwagens zullen alleen voller zijn.

De aanvraag werd eveneens geweigerd door het college van burgemeester en schepenen omdat deze het ontwerp te monotoon vindt. Het ontwerp is niet kwalitatief genoeg voor deze hoeklocatie en zichtlocatie vanaf de Brugsesteenweg, zo staat het in de weigeringsbeslissing. Bij het beroepsschrift werd een fotoblad gevoegd van bedrijven die zich reeds op het bedrijventerrein bevinden en andere bedrijven en handelszaken langs de Brugsesteenweg. De PSA wijst dat het voorliggend ontwerp, met een volledig glazen gevel aan de zijde van de Brugsesteenweg, toch een poging is om met het ontwerp het utilitaire karakter te overstijgen. De deputatie is van oordeel dat het project met zijn grote glaspartijen op architecturaal vlak van zeer grote kwaliteit getuigt. Dit geldt zeker ten aanzien van de bestaande bedrijven in de onmiddellijke omgeving, waar het huidige ontwerp met kop en schouder uitsteekt. Er is dan ook helemaal geen sprake van een massief monotoon volume zoals gesteld door het college van burgemeester en schepenen.

Ook kan niet worden ingezien hoe een parkeer- en circulatieruimte aan de straatzijde afbreuk zou doen aan de zichtlocatie. De parking sluit aan op het openbaar domein zodat de vrachtwagens rechtstreeks kunnen manoeuvreren op eigen terrein. Op die manier wordt de parking op de meest logische plaats ingeplant, wat resulteert in een compact ruimtegebruik. Door de parking te vergezellen van groenaanleg (Hagebeuk, Meidoorn, etc...), wordt het geheel op een kwaliteitsvolle manier afgewerkt.

De deputatie is bovendien ook niet eens met de stelling van het college van burgemeester en schepenen dat het project dient samen genomen te worden met het kleinere aanpalend perceel. Bij de inrichting van het gebied had het geheel het voorwerp

moeten uitmaken van een onteigening. Blijkbaar werd er geopteerd dat het kleinere perceel niet diende onteigend te worden. Het getuigt niet van zorgvuldig bestuur door thans een gezamenlijke aanpak te eisen.

Overigens dient te worden benadrukt dat het project eveneens beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het Inrichtingsplan Bedrijventerrein Wijnendaele R.O. Uitbreiding dd. 22.03.2004.

4D CONCLUSIE

*Overwegende dat het ontwerp voorziet in het bouwen van een bandencentrale in een regionaal bedrijventerrein; dat in tegenstelling tot wat wordt geponeerd door de PSA de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het gewestplan; dat de aanvraag tevens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;
...*

Dit is de bestreden beslissing.

De heer Patrick DEBUSSERE en de bvba DEBUSSERE hebben met een aangetekende brief van 7 december 2012 bij de Raad (ook) een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0237/A/1/0217.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de verwerende partij 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.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

Verzoekende partij bepaalt als verlener van de stedenbouwkundige vergunningen het stedenbouwkundig beleid en dienvolgens ook het beeld van de stad.

A fortiori is dat het geval op een zichtlocatie die het voorwerp uitmaakt van onderhavig verzoek.

Als het kwestieuze project zou worden gerealiseerd, dan zal dit het zicht bepalen van één van de belangrijkste invalswegen van de stad.

De verzoekende partij wenst ter zake haar beleid te verdedigen, en verzet zich dan ook tegen het geplande project, en wel in die zin dat verzoekende partij wil vermijden dat dit project, ook tijdens een annulatieprocedure, wordt gebouwd.

Het hoeft immers geen betoog dat eens de werken zullen zijn aangevat, zij – gelet op het feit dat het industriebouw is - zeer snel zullen beëindigd worden, en dat het zo goed als onmogelijk is om deze zichtbepalende bouwwerken nog ooit (als uw Raad naderhand vernietigt) te zien verdwijnen.

Het nadeel dat verzoekende partij lijdt is dan ook persoonlijk. Zij haalt haar nadeel niet uit het nadeel dat de burgers zouden lijden. Het nadeel dat zij lijdt hangt inherent samen met het beleid dat zij wenst te voeren, en dat zij door de uitvoering van het bestreden besluit gefnuikt ziet.

De verzoekende partij gaf in haar beslissing waar zij de vergunning weigerde expliciet aan welk beleid zij ter plekke wenst te voeren:

“Deze hoek, die toch een zichtlocatie is bij hetzij naderen van Roeselare, hetzij bij het verlaten van Roeselare, vraagt om een totaal oplossing, waarbij het ganse terrein met aanpalend moet ontwikkeld worden.

Daarbij is de beeldwaarde en inrichting van essentieel belang. In het huidig ontwerp wordt hiermee geen rekening gehouden. Het betreft een eerder monotoon volume, die volledig zal afgewerkt worden in zwarte betonpanelen. De gevel naar de Brugsesteenweg wordt dan wel afgewerkt met beglazing, zal ondanks dit toch een massief, monotoon voorkomen hebben.

Ondanks dat het niet expliciet vermeld is in het inrichtingsplan, moet deze locatie eerder benaderd worden als een perceel — hoek waar een hoogwaardige architectuur van belang is. Het is minstens even belangrijk en zichtbaar als de zone langs de R32. De gebouwen hier moeten evenzeer getuigen van een hoogwaardige kwaliteit en van een architecturale meerwaarde getuigen. Het huidig ontwerp is eerder van een gewone industriële invulling, welke zeker niet bijdraagt tot een optimale en architecturale meerwaarde van de site.”

Het kan niet betwist worden dat het project met deze beleidskeuze strijdt.

Er kan ook verwezen worden naar de rechtspraak van de Raad van State. De Raad van State wees dat zelfs als zou een onwettig bouwwerk naderhand, middels een herstellvordering, kan worden afgebroken, het moeilijk is om het herstel in de oorspronkelijk staat te verkrijgen. Het nastreven van de afbraak van de gebouwen kan niet zonder zware, lange en dure procedures, wat voor elke rechtzoekende (ook voor

verzoekende partij die dit met gemeenschapsgelden moet doen) slopend is en van hem dan ook niet mag worden verwacht (Vgl. R.v.St., Bras, nr. 38 094, 13 november 1991; T. Dewaele, "Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in het administratief kort geding inzake leefmilieu en onroerend goed: een overzicht van rechtspraak met commentaar", C.D.P.K., 1997, (210), 225).

Het hoeft geen betoog dat voorliggend project na een vernietigingsarrest niet dan mits bovenmenselijke inspanningen nog ooit zullen kunnen worden afgebroken.

De reeds aangetoonde nadelen zonder enige betwisting aanwezig en zijn bijgevolg moeilijk herstelbaar.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

" ...

In casu wordt op geen enkel concrete wijze aangetoond in welke mate de bestreden beslissing de werking van haar diensten in het gedrang zou brengen, laat staan de bestuursopdracht waarmee het schepencollege is belast, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt.

Waar verzoekende partij aanvoert dat haar stedenbouwkundig beleid wordt gefnuikt, moet worden gewezen dat verwerende partij, zij het in graad van beroep, ook een stedenbouwkundig beleid voert. Overigens kan niet worden ingezien hoe het stedenbouwkundig beleid van verzoekende partij zou kunnen worden gedwarsboomd door de vergunningverlening voor één project, terwijl verzoekende partij over tal van instrumenten beschikt om een eigen stedenbouwkundig beleid te kunnen voeren. (cfr. ruimtelijk uitvoeringsplannen, stedenbouwkundige verordeningen, ...)

Een stedenbouwkundig beleid vereist bovendien dat de overheid steeds consequent identieke gevallen op een gelijke wijze een zelfde houding aanneemt. Dit is hier in het verzoekschrift met geen enkele concrete en precieze gegevens aangetoond. Integendeel, er wordt enkel gewezen naar de houding van de verzoekende partij ten aanzien van het kwestieus project dat louter een ruimtelijke appreciatie omvat.

Het argument dat het project ingeval van niet-schorsing reeds zal zijn gerealiseerd en dat "mits bovenmenselijke inspanningen" nog ooit zal kunnen worden afgebroken, raakt kant noch wal. Door te wijzen dat het nastreven van de afbraak van de gebouwen niet kan zonder "zware, lange en dure procedures" lijkt verzoekende partij te alluderen op een mogelijks "financieel nadeel". Uit de vaste rechtspraak van de Raad van State, zijn financiële nadelen in beginsel niet moeilijk te herstellen. (RvS, 28 februari 2012, nr. 218.221; 20 oktober 2011, nr. 215.933; 9 oktober 2008, nr. 186.972; 28 juni 2002, nr. 108.597; 3 mei 2002, nr. 106.336)

Uit dit alles dient te worden geconcludeerd dat er hoegenaamd geen sprake kan zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

In hoofde van een bestuurlijke overheid (zoals de verzoekende partij) kan er bijkomend echter slechts sprake zijn van een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel indien de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt en indien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen. Het nadeel van een bestuurlijke overheid kan daarom niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met het nadeel dat private natuurlijke personen of rechtspersonen dienen aan te tonen.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, voert de verzoekende partij de doorkruising van haar stedenbouwkundig beleid aan en stelt zij dat het voorliggende project gelegen is op een zichtlocatie en dat zij in eerste aanleg de aanvraag heeft geweigerd.

Nog los van de vraag of het ingeroepen nadeel een persoonlijk nadeel betreft, is de Raad van oordeel dat uit de uiteenzetting van de verzoekende partij, evenals uit de bij het inleidend verzoekschrift gevoegde stukken, niet kan afgeleid worden in welke zin de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de uitoefening van haar overheidstaken en bestuursopdrachten zal verhinderen of in ernstige mate zal bemoeilijken.

De verzoekende partij toont evenmin aan of, en in voorkomend geval in welke mate, de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van hun diensten in het gedrang zou brengen. De loutere omstandigheid dat de verwerende partij in het voorliggende dossier een andersluidende visie huldigt, volstaat op dit punt niet zonder meer om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

3.

In zoverre de verzoekende partij stelt dat *‘als het kwestieuze project zou worden gerealiseerd, dan zal dit het zicht bepalen van één van de belangrijkste invalswegen van de stad’*, laat zij niet enkel na dit te staven met voldoende concrete en precieze gegevens. Tevens blijkt niet waarom dit in hoofde van de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou zijn. De

verzoekende partij legt immers één foto (beeld van de locatie) neer waarop de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein, met name Brugsesteenweg en Liebeekstraat, te zien zijn en die daarnaast de ligging van het kwestieuze perceel ten opzichte van het aanpalende hoekperceel aangeeft. Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partij, ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden.

De omstandigheid dat de verzoekende partij de aanvraag in eerste aanleg heeft geweigerd doet geen afbreuk aan voorgaande vaststellingen. Minstens wijst zij door het citeren van een passage uit haar eigen weigeringsbeslissing expliciet op de gebeurlijke onwettigheid van de bestreden beslissing aangezien deze argumentatie in identieke bewoordingen is terug te vinden onder het tweede middel. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft een discussie over de grond van de zaak en levert op zich geen nadeel op voor de verzoekende partij dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

Een uitspraak over de vordering tot vernietiging kan, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, naar het oordeel van de Raad volstaan om de belangen van de verzoekende partij te vrijwaren. Dit laatste vanzelfsprekend in zoverre de Raad ten gronde kan vaststellen dat hiertoe in het licht van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO aanleiding bestaat.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

C. Toepassing van artikel 4.8.5 VCRO – bemiddeling

1.

De verzoekende partij stelt onder meer dat *‘mochten beide partijen(de beide eigenaars) in het geding komen dan meent de verzoekende partij dat het aangewezen is om in toepassing van art. 4.8.5 VCRO een bemiddeling op te starten teneinde de voor verzoekende partij zo belangrijke goede ruimtelijke ordening ter plekke te kunnen bekomen’*.

2.

Gegeven de in onderdeel V.A van dit arrest gedane vaststellingen en gelet op het feit dat de eigenaars/aanvragers geen partij zijn in het geding, acht de Raad de gebeurlijke toepassing van artikel 4.8.5 VCRO in de huidige stand van het geding niet wenselijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De Raad wijst de vraag van de verzoekende partij om toepassing te maken van artikel 4.8.5 VCRO in de huidige stand van het geding af.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0234/SA/1/0214.

4. 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 25 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

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

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER