

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0072 van 21 januari 2014
in de zaak 1011/0339/A/8/0292

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

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

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 10 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp van 12 juli 2010 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een bestaande loods.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 24 oktober 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verzoekende partij is 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. FEITEN

Op 13 juni 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een bestaande loods”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 26 juni 2006 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Centrum-Zuid deelplan D, meer bepaald in een zone met als hoofdfunctie wonen, detailhandel, diensten, kantoren, horeca en gemeenschapsvoorzieningen, en als nevenbestemmingen bergplaatsen en werkplaatsen in functie van handel en horeca; de nevenbestemmingen mogen maximaal 30% van de gerealiseerde vloeroppervlakte beslaan met een maximum van 300 m².

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 23 juni 2008 tot en met 23 juli 2008. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp weigert op 12 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager wegens strijdigheid met de voorschriften van het BPA.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 11 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de beoordeling dat de aanvraag niet kan beschouwd worden als een horecafunctie gezien de activiteiten van de aanvrager (interieurbouw, elektrische apparaten, koel- en vriesinstallaties), gezien het doel van de gevraagde uitbreiding (stallen van zes koelwagens) eerder wijst op transport, en gezien, zelfs al ging het om bergplaatsen of werkplaatsen voor horeca, die als nevenbestemming maximum

40% van de oppervlakte in beslag mochten nemen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wees er verder op dat een eerdere aanvraag al geweigerd werd door het schepencollege omwille van een afwijking van de voorschriften wat bouwhoogte en bestemming betrof. De huidige aanvraag bevat geen afwijking van de bouwhoogte.

Gelet op de legaliteitsbelemmeringen voor wat betreft de bestemming kan volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen vergunning verleend worden.

Na de hoorzitting van 12 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 10 november 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“4B TOETSING AAN DE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

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

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project heeft immers een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

De aanvrager is gevestigd in de [REDACTED], en is in de gouden gids opgenomen onder de rubrieken airconditioning-installateurs, interieurbouw, elektrische apparaten alsook onder koel- en vriesinstallaties, ijsmachines en inrichten van wijnkelders.

De aanvraag is gesitueerd binnen het BPA Centrum-Zuid deelplan D dd 26.6.06 centrumgebied, met als hoofdfunctie wonen, detailhandel, diensten, kantoren, horeca en gemeenschapsvoorzieningen. Slechts als nevenbestemming zijn bergplaatsen en werkplaatsen voor handel of horeca toegestaan.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Een aanvraag wordt steeds getoetst aan de planologische en juridische voorwaarden zoals bepaald in de Codex. Goede ruimtelijke ordening wordt in dit geval voor het grootste deel geregeld middels de voorschriften van het BPA, dat stelt enkel wonen, detailhandel, diensten, kantoren, horeca en gemeenschapsvoorzieningen mogelijk zijn op deze plaats. Slechts als nevenbestemming zijn bergplaatsen en werkplaatsen voor handel of horeca toegestaan.

Vermits het stallen van koelwagens onder de nevenfunctie van berging begrepen moet worden, is de aanvraag conform de bepalingen van het BPA en dus meteen met de goede plaatselijke ordening vermits het BPA voldoende gedetailleerd is over de gewenste ordening.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag conform de bepalingen van het BPA is, kan de vergunning worden verleend.”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. 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 16 november 2010. Het bij aangetekende brief van 16 december 2010 ingestelde beroep is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de verzoekende partij

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.1. en 4.3.1. VCRO, van het BPA 'Centrum Zuid' en van de formele en materiële motiveringsplicht.

Zij stelt dat de vergunning verleend werd in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het BPA en met goede ruimtelijke ordening.

Krachtens het BPA zijn de volgende hoofdbestemmingen toegelaten: wonen, detailhandel, diensten, kantoren, horeca en gemeenschapsvoorzieningen. De aanvrager is een aannemer in koeltechnieken, en zijn bedrijf valt onder geen enkele van de hoofdbestemmingen. Om die reden alleen al kan de loods in kwestie niet onder de noemer nevenbestemming vallen, aangezien er geen sprake is van een met het BPA in overeenstemming zijnde hoofdbestemming.

Verder houdt de verwerende partij geen rekening met de maximaal toegelaten oppervlakte voor nevenbestemmingen, dat is 30% van de oppervlakte met een maximum van 300 m².

Het perceel heeft een oppervlakte van 1.596,63 m², dus 30% is 478,09 m². De loods zal na uitbreiding 662,52 m² groot zijn. Die oppervlakte overschrijdt zowel de 30% norm als de absolute norm van 300 m².

De verwerende partij miskent dit voorschrift van het BPA en kon er ook niet op regelmatige wijze van afwijken overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO daar er voor deze aanvraag geen openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Tenslotte stelt de verzoekende partij dat de aanvraag niet alleen niet conform het BPA is, zodat de verwerende partij niet kon volstaan met te verwijzen naar het BPA voor wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, maar zelfs als dat zo was geweest, dan nog had de verwerende partij moeten nagaan of het bouwwerk door zijn inplanting, gebruikte materialen en grootte niet stoorde in de omgeving.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, VCRO luidt als volgt:

“Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan in op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;”*

Artikel 4.4.1, §1, VCRO luidt als volgt:

“In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;*
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 3° het aantal bouwlagen”*

Artikel 4.1.1, 1°, VCRO omschrijft een bestemmingsvoorschrift onder meer als een stedenbouwkundig voorschrift dat is neergelegd in *“een bijzonder plan van aanleg, in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de gedetailleerde bestemming van de verschillende delen van het grondgebied voor bewoning, nijverheid, landbouw of enig ander gebruik.”*

Uit het hierboven geciteerd artikel 4.4.1, §1 VCRO blijkt dat niet kan afgeweken worden van bestemmingsvoorschriften.

In deze zaak is niet betwist dat het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft door het BPA Centrum-Zuid deelplan D bestemd werd, in hoofdfunctie voor wonen, detailhandel, diensten, kantoren, horeca en gemeenschapsvoorzieningen, en in nevenbestemming voor bergplaatsen en werkplaatsen in functie van handel en horeca.

Noch uit de bestreden beslissing, noch uit enig ander aan de Raad voorgelegd stuk blijkt dat er op het perceel een bestemming aanwezig is die beantwoordt aan een van de hoofdfuncties van het BPA. Zelfs in de veronderstelling dat de uitbreiding van de loods zou kunnen vallen onder de door het BPA toegestane nevenbestemmingen bergplaatsen en werkplaatsen, komt die uitbreiding niet voor vergunning in aanmerking omdat niet is aangetoond dat die werkplaats of berging in functie staat van de hoofdbestemming handel of horeca, zoals het BPA nochtans voorschrijft.

Bovendien heeft de loods met de uitbreiding een oppervlakte van 662,52 m², wat duidelijk meer is dan het door het BPA bepaalde maximum van 300 m².

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 november 2010, waarbij aan de heer Herpoel de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een bestaande loods op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer Herpoel binnen drie maanden na de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van
Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Marc BOES