

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2011/0213 van 20 december 2011
in de zaak 1011/0313/SA/2/0267

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Konstantijn ROELANDT
kantoor houdende te 1000 Brussel, Galliërslaan 33
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 15 december 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 23 september 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden van 30 juni 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk verleend voor het regulariseren van het aanleggen van een parking en het bouwen van een houten afscherming.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben eveneens een toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 november 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn ROELANDT die verschijnt voor de verzoekende partijen, 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.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 9 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient [REDACTED] (hierna de aanvrager genoemd) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van het aanleggen van een parking en het bouwen van een houten afscheiding”*.

De verharding van de parking betreft zogenaamde klinkers. De parking heeft als afmetingen 8m op 12,40m.

De houten afscheiding heeft een hoogte van 2m en dient om de parking af te schermen van de woning met huisnummer 33 en zodoende de privacy van de bewoners aldaar te vrijwaren.

De aanvrager zelf woont in de woning met huisnummer [REDACTED], terwijl hij de woning met huisnummer [REDACTED] – een zonevreemde woning daterend van 1954 – verhuurt. De verzoekende partijen wonen in de woning met huisnummer [REDACTED] dewelke zich bevindt op 30 m van de parking.

De aanvrager is de zaakvoerder van de bvba [REDACTED] die op de percelen achter huisnummers [REDACTED] en [REDACTED] een landbouwbedrijf exploiteert.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 1 oktober 1985 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg nr. [REDACTED], meer bijzonder in een zone voor agrarische bestemming.

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

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 30 juli 2009 een gunstig advies uit.

Er werd geen advies ingewonnen bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden verleent op 30 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan **de heer** met volgende motivering:

“
...

Overwegende dat het eigendom gelegen is in een agrarisch gebied volgens het vastgestelde gewestplan;

Overwegende dat de aanvraag het aanleggen van een parking en het bouwen van een houten muur (regularisatie betreft);

*Overwegende dat de aanvraag gelegen is binnen BPA nr. **.....**, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Minister van 01/10/85;*

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan; alsook met de voorschriften van het BPA;

Overwegende dat de voorliggende weg voldoende uitgerust is gelet op de plaatselijke toestand;

Gelet op het gunstig advies van Departement Landbouw en Visserij van 30/07/09;

Overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en de goede aanleg van het gebied niet in gedrang brengt; dat de aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en zich op een aanvaardbare wijze integreert in de omgeving;

*Gelet op het besluit van de deputatie van 27/05/10 houdende toekenning van een vergunning voor de regularisatie van stallen, een werkhuis, bureel, erfverharding en mestsilo, de afbraak van een deel van de loods en garage en de bouw van een nieuwe loods met sleufsilo, weegbrug en wasplaats voor voertuigen en regenwateropslag voor een perceel gelegen **.....**;*

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager die ertoe verplicht is:

...

2/ -Een groenaanplanting van 1 meter breed tussen de aangelegde parking en de houten tuinschermen aan te leggen.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 5 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van ongekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

Vermits deze verharding groter is dan 100m², is deze vergunningsplichtig. Een bijkomende verharding als parking met dergelijke oppervlakte behoort niet tot de normale tuinuitrusting van een zonevreemde woning en kan op basis van afdeling 2: basisrechten voor zonevreemde constructies van de Vlaamse Codex niet worden vergund.

...

Het voorzien van een erfscheiding in hout, brengt de goede ordening van de plaats in het gedrang. Bij een zonevreemde woning in agrarisch gebied kan wel een haag als scheiding geplaatst worden, aangezien levende hagen zich het best integreren in een landelijk landschap, de doorgroening van het gebied respecteert en de overgang naar het landschap mogelijk maakt zonder scherpe overgangen. Levende hagen zijn een goed compromis tussen respect voor ieders privacy en het respect voor het landelijk karakter van het gebied.

Bijkomende verhardingen, niet behorende tot de normale tuinuitrusting, werkt residentialisering van het agrarisch gebied in de hand en is vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar.

...”

Na de partijen te hebben gehoord op 20 september 2010, beslist de verwerende partij op 23 september 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Tijdens de hoorzitting is gebleken dat de verharding niet wordt gevraagd in functie van de zonevreemde woning nr. [REDACTED], maar ten behoeve van de exploitant van het landbouwbedrijf en bewoner van de bedrijfswoning nr. [REDACTED]. De houten muur en aan te leggen beplanting dienen om de parking af te schermen ten opzichte van de woning nr. [REDACTED] en aldus de privacy van de huurders te vrijwaren.

De aanvraag is bijgevolg niet strijdig met de voorschriften van het gewestplan en het bijzonder plan van aanleg.

...

De parking bevindt zich op 30 m van de woning van beroepers.

De deputatie volgt het standpunt van de gemeente en is van oordeel dat de goede ruimtelijke ordening van de plaats niet wordt geschaad.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen hebben tevens bij de Raad een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld tegen het besluit van de verwerende partij van 27 mei 2010 waarbij aan de bvba [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de regularisatie van stallen, een werkhuis, bureel, erfverharding en mestsilo, de afbraak van een deel van de loods en garage en de bouw van een nieuwe loods met sleufsilo, weegbrug en wasplaats voor voertuigen en wateropslag en dit in het kader van de exploitatie van het landbouwbedrijf. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van dit bestreden besluit werd bij arrest met nummer S/2010/0061 van 23 november 2010 onbepaald uitgesteld.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend per aangetekende brief van 16 november 2010.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 15 december 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Met het arrest met nummer S/2011/0084 van 26 juli 2011 heeft de Raad in hoofde van de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang vastgesteld.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In hun enig middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de schendingen van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen doen hierbij de volgende overwegingen gelden:

“... ”

Onderhavige aanvraag is een schoolvoorbeeld van “saucissonering” waarbij de totale ruimtelijke bezetting van de bouwpercelen uit het oog wordt verloren en een verharding van 100 m² “blindelings” toekent.

Er werd zeer recent al een immense en overdreven oppervlakte en volume aan bedrijfsgebouwen geregulariseerd en bijkomend vergund (..) zodat een schaalbreuk is ontstaan t.a.v. de onmiddellijke omgeving.

De onmiddellijke omgeving wordt immers gekenmerkt met ruime percelen met een geringe bezittingsgraad. De bestaande toestand op het bouwterrein staat in schril contrast met haar onmiddellijke omgeving.

Met onderhavige aanvraag voegt men alweer een betonverharding toe, zodat het bouwterrein bijkomend volgebouwd/verhard wordt en er absoluut sprake is van een onaanvaardbare schaalbreuk.

... ”

De verzoekende partijen lichten de schending van de motiveringsplicht als volgt toe:

“ ...

De motivering in het bestreden besluit steunt geenszins op concrete uit de onmiddellijke omgeving ontleende elementen, maar is in tegendeel uitermate vaag en nietszeggend: “de deputatie volgt het standpunt van de gemeente en is van oordeel dat de goed ruimtelijke ordening van de plaats niet wordt geschaad”.

In het bestreden besluit wordt “het standpunt van de gemeente” als volgt samengevat:

...

Het is niet omdat men maar een bijkomend gedeelte aanvraagt, dat de vergunningverlenende overheid het totaalbeeld niet meer dient te beoordelen. Het zou anders eenvoudig zijn om een perceel stapsgewijs volledig vol te bouwen.

...

Verwerende partij heeft dit aspect gewoon niet onderzocht.

Bovendien stelden verzoekende partijen in het beroepschrift m.b.t. de hinderaspecten van de bedrijvigheid van de aanvrager: (...)

...

Verwerende partij kent de problematiek zeer goed - (...) – maar heeft het hinderaspect gewoon niet terdege beoordeeld.

Tenslotte formuleerde de verzoekende partijen ook volgende kritiek aangaande een goede ruimtelijke ordening: “bovendien strookt het niet met een goede ruimtelijke ordening dat een parking van bijna 100 m² wordt ingeplant op 1 meter van een private woning. Het argument dat de heer [REDACTED] eigenaar is van de woning, speelt op het vlak van de ordening van de plaatselijke gesteldheid geen enkele rol, aangezien het eigendomsrecht niet primeert op de ruimtelijke ordening die gebeurt in het belang van de gemeenschap en de toekomstige generaties”.

Dit argument wordt op geen enkel ogenblik weerlegd in het bestreden besluit, zodat de formele motiveringsplicht zonder twijfel wordt geschonden.

Maar er is meer. Verwerende partij vertrekt van het onjuiste standpunt dat het gaat om een “regularisatie” van een bestaande parking. Het bestreden besluit steunt aldus op een onjuiste feitelijke grondslag, zodat het werd genomen met schending van de materiële motiveringsplicht. Het element van regularisatie is belangrijk omdat in casu de vraag rijst waarom de aanvrager nu nog bijkomend een verharde parking aanvraagt/nodig heeft; terwijl zeer recent de BVBA [REDACTED] een aanvraag heeft ingediend voor de regularisatie en uitbreiding van een volledig bedrijf. Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om de “noodzaak” van een voor het bedrijf aangevraagde verharding te evalueren. Nu heeft het er alle schijn van dat verwerende partij ervan uit gaat dat deze parking door een vergetelheid niet werd opgenomen in het regularisatiedossier. Niets is minder waar....

...”

Tenslotte omschrijven de verzoekende partijen de schending van artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO als volgt:

“ ...

Het is bovendien kennelijk onredelijk om vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een privé-parking ten behoeve van de bewoners van huisnummer [REDACTED], te vergunnen op 1 meter afstand van de woning met huisnummer [REDACTED]... (...).

Verwerende partij miskent de goede ruimtelijke ordening door uitsluitend oog te hebben voor de actuele burgerrechtelijke toestand – verwerende partij staart zich blind op een huurcontract m.b.t. het huis gelegen te [REDACTED] – terwijl zij moet oordelen over de goede ruimtelijke ordening van een perceel of gebied in functie van de komende generaties. Dit heeft absoluut geen uitstaans met burgerrechtelijke aangelegenheden zoals bv. Huurcontracten etc. (...)

...”

De verzoekende partijen bevestigen in de toelichtende nota hun standpunt en voegen hieraan toe:

“ ...

Dat het correct is dat de vergunningsaanvraag een bijkomend gedeelte betreft bij de regularisatie en uitbreiding van een volledig bedrijf, maar dit niet wegneemt dat ook omtrent de impact van het geheel minstens overwegingen en concrete gegevens dienen opgenomen te zijn in de vergunningsbeslissing. De overwegingen beperken zich tot het onderzoek van de hinderaspecten omtrent de verharding en ontsluiting. (...) (= saucissionering). Daarmee wordt uiteraard een zinvolle beoordeling van de impact van het geheel op de onmiddellijke omgeving onmogelijk.

Gezien de vergunningsverlenende overheid het voorwerp van de aanvragen zelf kan kwalificeren en dit in casu diende te leiden tot een gedegen onderzoek van alle (deel)aspecten van de beide vergunningsaanvragen, dient opgemerkt dat overwegingen in de vergunningsbeslissing, die zich enkel toespitsen op de parking en de houten afsluiting, geenszins afdoende zijn om de verenigbaarheid van het volledige project met de goede ruimtelijke ordening te motiveren.

...”

Beoordeling door de Raad

Uit de door de verzoekende partijen gegeven toelichting bij het enig middel blijkt de verwevenheid van de stedenbouwkundige aanvraag van de parking en oprichting van het houten scherm met de stedenbouwkundige aanvraag voor de regularisatie van een aantal constructies verbonden aan de exploitatie en de bouw van een nieuwe loods voor het landbouwbedrijf van de bvba [REDACTED] (dossier bij de Raad gekend onder het rolnummer 2010/0648/SA/2/0600).

De verzoekende partijen houden immers voor dat de aanvraag voor de parking en het houten scherm onlosmakelijk verbonden is met de exploitatie van het landbouwbedrijf en daarom niet los van het geheel mogen beoordeeld worden.

Bij tussenarrest van 20 december 2011 werd in het dossier met rolnummer 2010/0648/SA/2/0600 bevel gegeven tot heropening van de debatten teneinde het BPA nr. [REDACTED] voor te leggen. Partijen hebben daarbij de mogelijkheid gekregen een aanvullende toelichting te geven.

Teneinde tegenstrijdige uitspraken te vermijden acht de Raad het noodzakelijk ook in onderhavig dossier de debatten te heropenen. De aangevraagde verharding lijkt onbetwistbaar dienstig te

zijn voor de exploitatie van het landbouwbedrijf van de bvba [REDACTED]. Dit wordt met zoveel woorden in het bestreden besluit erkend. In het dossier met betrekking tot de landbouwexploitatie wordt bovendien betwist dat de exploitatie overeenkomstig de voorschriften van het BPA nr. [REDACTED] kunnen plaatsvinden. De verzoekende partijen betwisten immers het para-agrarisch karakter van het bedrijf.

De Raad acht het dan ook noodzakelijk, ambtshalve, te onderzoeken of de gevraagde parking in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA nr. [REDACTED].

Gezien de verzoekende partijen terzake de meest gerede partijen zijn, zullen zij het initiatief moeten nemen om het betreffend BPA aan de Raad te bezorgen.

Om bovenvermelde reden beveelt de Raad de heropening van de debatten.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.

2. De Raad verzoekt de verzoekende partijen om binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de betekening van huidig tussenarrest, het bijzonder plan van aanleg nr. [REDACTED], in integrale versie over te maken aan de Raad. Binnen dezelfde termijn van dertig dagen kunnen de verzoekende partijen een aanvullende nota neerleggen met toelichtingen omtrent dit BPA en een antwoord verschaffen op de vraag of de aangevraagde parking in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA.

De verwerende partij kan van dit plan inzage nemen ter griffie van de Raad.

3. De verwerende partij wordt de mogelijkheid geboden om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van de in sub 2 vermelde aanvullende nota van de verzoekende partijen, met een aanvullende nota een eventuele repliek te formuleren.

4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 december 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS