

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0399 van 23 juli 2013
in de zaak 2010/0367/SA/1/0341

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente ZWIJNDRECHT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Ilse CUYPERS en Griet CNUDDE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 B101
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 april 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 maart 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht van 8 december 2009 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een stelplaats voor voertuigen en een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de betonnen verharding achteraan het terrein.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 29 januari 2013 met nummer S/2013/0014 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 mei 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED], die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat An VALCKENBORGH, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij 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 vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 21 juni 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 5 juli 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 14 september 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een stelplaats voor voertuigen”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 december 2009 tot en met 18 januari 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de stad Antwerpen adviseert voorwaardelijk gunstig op 13 november 2009.

De NMBS Holding adviseert voorwaardelijk gunstig op 27 november 2009.

De gemeentelijke milieudienst adviseert voorwaardelijk gunstig op 27 november 2009.

De verzoekende partij weigert op 8 december 2009 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij:

“ ...

- *Het situatie- en inplantingsplan worden bewust foutief weergegeven en zijn misleidend. Er werden op het kadasterplan (situatieplan) lijnen bijgetekend die insinueren dat de ■■■ doorloopt tot aan het perceel. Op het inplantingsplan wordt die straat aangeduid met een breedte en met aanwezigheid van nutsvoorzieningen en voetpaden wat totaal niet overeenstemt met de realiteit. Op basis van dit plan kunnen de adviesgevende instanties onmogelijk een betrouwbaar advies geven. Zij worden misleid door dit plan.*
- *Het funderings- en rioleringsplan is eveneens misleidend. Er is geen gescheiden riolering aanwezig, er is trouwens geen straat aanwezig. Er is enkel een private riool voor de jeugdlokalen. Er is geen duidelijkheid of die riool door de aanvrager kan/mag gebruikt worden.*
- *Inzake misleiding en bewust foutieve informatie gaat men ver: ook het aanpalende CHIRO-lokaal wordt verkeerd weergegeven, veel groter dan het in werkelijkheid is, en groter dan het geplande gebouw op het terrein van ■■■■, daar waar het omgekeerde waar is.*
- *Deze bouwaanvraag is onduidelijk: gaat het over een "stelplaats voor voertuigen" zoals aangegeven op het aanvraagformulier, of over "een loods voor garage met meldingsplicht" zoals op het bouwplan staat vermeld, of eveneens over een verkooppunt voor occasiewagens, zoals gesuggereerd in de brief van de raadsman van de aanvrager. Er is een verschil tussen "een stelplaats", een "werkplaats" en een verkooppunt voor occasies. Een definitieve bevestiging van een verkoop voor occasiewagens, eventueel in weekendverkoop, zou wel eens tot aanzienlijke problemen kunnen aanleiding geven voor de omgeving.*
- *Het gebruik van de betonplaat op de achterzijde van het perceel is niet duidelijk: is dit voor de verkoop van occasiewagens, voor de plaatsing van autowrakken, of voor een ander gebruik.*
- *De ontsluiting van het terrein gebeurt over een private weg die niet uitgerust is, het betreft in tegenstelling tot wat op het plan wordt aangeduid een aardeweg van nauwelijks 3m50 breed, die uitkomt in een smalle woonstraat. Het is onwenselijk om een grote loods te laten oprichten voor stalling, herstel en verkoop van occasiewagens en daardoor dit gebied definitief in de toekomst te bestendigen als handelsruimte, met alle mogelijke gevolgen voor de omgeving.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 14 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep bevestigt de verzoekende partij op 9 februari 2010 haar standpunt van 8 december 2009.

In zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

8. LEGALITEIT: OK

9. GOEDE RO: niet OK

- *Functionele inpasbaarheid: op einde van woonwijk een KMO-terrein zonder goede ontsluitingsmogelijkheden te ontwikkelen -> precedent voor gelijkaardig terrein aan overzijde viaduct;*
- *Mobiliteitsimpact: commerciële functie van autohandel zal verkeer genereren in woonwijk waarlangs het perceel ontsluit en overlast betekenen voor de bewoners + kiezelweg niet voorzien op veel en zwaar verkeer -> slechts een beperkte inrichting is aanvaardbaar;*
- *Schaal: grootte van gevraagde gebouw niet in verhouding tot grootte bestaande uitbating, maar veel groter <> terwijl aanvrager in de toekomst wenst te stoppen;*
- *Ruimtegebruik: dergelijk grote hal niet inpasbaar in omgeving door ligging in ingesloten gebied en niet aan openbare weg, met slechts ontsluiting via een woonwijk -> draagkracht gebied overschreden;*
- *Bouwdichtheid: scoutslokaal gelijkaardige afmetingen, maar met veel lagere vloer/terreinindex.*

Opmerkingen:

- *Aanduidingen weg met breedte 6m, voetpaden aan weerszijden en gescheiden riolering stemmen niet overeen met de realiteit -> kiezelweg 3,4m breed met 1 rioleringsbuis van chirolokaal;*
- *Onbekend of akkoord met Chiro over gebruik van riolering + of voldoende gedimensioneerd op bijkomend aansluiten van dergelijk volume;*
- *Intekening scoutslokaal niet op schaal en lijkt veel groter dan in werkelijkheid;*
- *Voorstel aanvrager om met asfalt verharde weg met voetpaden en alle nutsvoorzieningen te verwezenlijken is niet realistisch -> de private weg is geen eigendom van aanvrager + aanleg wegenis = vergunningsplichtig + op plannen niets over wegeniswerken vermeld + aanleg betekent belasting op woonwijk.*

...”

Na de hoorzitting van 2 maart 2010 beslist de verwerende partij op 4 maart 2010 als volgt het beroep gedeeltelijk en voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de stelplaats en te weigeren voor de betonnen verharding achteraan het perceel:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag dient te worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een loods van 49,25m op 15,13m met kroonlijsthoogte van 4m en nokhoogte van 7m. Het gebouw wordt opgericht op 6m van de perceelsgrens. Tevens wordt een betonverharding gepland.

Het is de bedoeling deze loods te benutten als stelplaats voor oldtimers.

Momenteel heeft betrokkene een exploitatie op een vlakbij gelegen perceel (hoek ■■■ en ■■■). De wagens worden niet alleen daar, maar ook op het betrokken braakliggend perceel gestald, wat het uitzicht van de locatie niet ten goede komt (rommelige, verwaarloosde indruk). Volgens betrokkene is het de bedoeling zich mettertijd te beperken tot het verzamelen van oldtimers ("museum"). De verkoop van wagens zal worden stopgezet.

In het beroepschrift wordt verwezen naar een scoutslokaal met gelijkaardige afmetingen, dat zich links van het betrokken perceel bevindt.

Het perceel is bereikbaar langs de openbare weg en daaropvolgend via een 3,4m brede private kiezelpad. Aangezien de commerciële functie zal uitdoven, kan worden verwacht dat de stelplaats weinig verkeer zal genereren. De deputatie is van oordeel dat enkel een beperkte inrichting kan worden aanvaard.

Zoals gesteld in het beroepschrift en in het bestreden collegebesluit vormt het betrokken perceel in feite een restgrond langs de spoorweg, achter de woningrij van de ■■■ en tegen de berm van een brug.

De deputatie is van oordeel dat de stelplaats kan worden toegestaan, rekening houdend met de ligging van het perceel, met het feit dat het een uitdovende commerciële activiteit betreft en dat de impact van de aanvraag op de omgeving gering is. Het betreft een verbetering van de huidige "rommelige" situatie op het perceel ten gevolge van de wagens die momenteel buiten gestald worden.

De betonnen verharding achteraan het perceel zou opnieuw leiden tot het plaatsen van voertuigen en brengt de goede ruimtelijke ordening wel in het gedrang. Deze wordt niet vergund.

De resterende delen van het perceel moeten groen worden ingevuld en mogen niet worden benut voor het stallen van voertuigen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 25 maart 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 20 april 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt bijgevolg, overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO, over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

De verzoekende partij heeft op 13 april 2010 beslist om in rechte te treden en beschikt dan ook over de vereiste hoedanigheid om bij de Raad beroep in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar derde middel voert de verzoekende partij als volgt de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel:

“Ook de overweging dat kan worden verwacht dat de stelplaats weinig verkeer zal genereren, is een onterecht argument. De deputatie stelt uitdrukkelijk dat er weinig verkeer zal gegenereerd worden aangezien de commerciële activiteit zal uitdoven”. We kunnen hier verwijzen naar middel 1: er is geen enkele garantie – en die kan ook niet gegeven worden – dat het hier een uitdovende activiteit betreft. Dus kan er ook onmogelijk geconcludeerd worden dat de activiteit weinig verkeer zal genereren. Het dossier is in deze dus onzorgvuldig onderzocht en gemotiveerd.”

2.

De tussenkomende partij repliceert hierop dat de verzoekende partij als vergunningverlenende overheid geen belang heeft bij dit middel.

Verder stelt de tussenkomende partij dat er geen redenen zijn om te besluiten dat de aanvraag tot abnormale hinder zal leiden.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad verwerpt de exceptie van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij geen belang heeft: de verzoekende partij heeft, krachtens artikel 4.8.16 §1, 2° VCRO, wel degelijk

belang bij haar middel dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte stelt dat de door de bestreden beslissing vergunde stelplaats weinig verkeer zal genereren.

2.

Wanneer de verwerende partij op grond van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van het actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Als gevolg van het devolutief karakter van het administratief beroep moet de verwerende partij de aanvraag volledig onderzoeken, en dit op basis van een eigen beoordeling van de gehele aanvraag, zowel met betrekking tot de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag.

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden en de verwerende partij is niet gebonden door de motivering van de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich baseert om al dan niet een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van het hem opgedragen legaliteitstoezicht, kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk haar beslissing heeft kunnen nemen.

3.

De aanvraag van de tussenkomenende partij heeft betrekking op een stelplaats voor voertuigen in woongebied.

Uit de administratieve gegevens van het dossier blijkt dat zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een negatief standpunt hebben ingenomen met betrekking tot de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, onder meer omwille van de mogelijke mobiliteitsimpact.

De motiveringsplicht van de verwerende partij vergt dan dat zij, wanneer zij een andersluidende beslissing neemt, nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de motieven vermeldt met betrekking tot de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften en de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

4.

De bestreden beslissing vermeldt volgende motieven met betrekking tot de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening:

“ ...

Het is de bedoeling deze loods te benutten als stelplaats voor oldtimers.

Momenteel heeft betrokkene een exploitatie op een vlakbij gelegen perceel (hoek [REDACTED] en [REDACTED]). De wagens worden niet alleen daar, maar ook op het betrokken braakliggend perceel gestald, wat het uitzicht van de locatie niet ten goede komt (rommelige, verwaarloosde indruk). Volgens betrokkene is het de bedoeling zich mettertijd te

beperken tot het verzamelen van oldtimers ("museum"). De verkoop van wagens zal worden stopgezet.

In het beroepschrift wordt verwezen naar een scoutslokaal met gelijkaardige afmetingen, dat zich links van het betrokken perceel bevindt.

Het perceel is bereikbaar langs de openbare weg en daaropvolgend via een 3,4m brede private kiezelweg. Aangezien de commerciële functie zal uitdoven, kan worden verwacht dat de stelplaats weinig verkeer zal genereren. De deputatie is van oordeel, dat enkel een beperkte inrichting kan worden aanvaard.

Zoals gesteld in het beroepschrift en in het bestreden collegebesluit, vormt het betrokken perceel in feite een restgrond langsheen de spoorweg, achter de woningenrij van de [REDACTED] en tegen de berm van een brug.

De deputatie is van oordeel dat de stelplaats kan worden toegestaan, rekening houdend met de ligging van het perceel, met het feit dat het een uitdovende commerciële activiteit betreft en dat de impact van de aanvraag op de omgeving gering is. Het betreft een verbetering van de huidige "rommelige" situatie op het perceel ten gevolge van de wagens die momenteel buiten gestald worden.
..."

Alhoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat de stelplaats verkeer zal genereren in de woonwijk, langs waar het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, ontsluit, en overlast teweegbrengt voor de bewoners, blijft de verwerende partij in gebreke daadwerkelijk de mogelijke verkeershinder te onderzoeken.

De verwerende partij schendt met de bestreden beslissing dan ook de motiveringsplicht en artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Het middel is dan ook gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

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 4 maart 2010, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een stelplaats voor voertuigen, en een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de betonnen verharding achteraan het terrein op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS