

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0424 van 14 juli 2015
in de zaak 1314/0207/A/4/0197

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Reiner TIJS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37- 41
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomende partij: de nv **TEGELBEDRIJF DAELEMANS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Griet CNUUDE en An VALCKENBORGH
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64/101
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 november 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 29 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de nv TEGELBEDRIJF DAELEMANS, de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 22 april 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verfraaien en verbouwen van bestaande vergunde loodsen binnen het vergunde volume.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2550 Kontich, Koningin Astridlaan 58 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 210p en 210r.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 april 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Reiner TIJS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Griet CNUDE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

1.

De nv TEGELBEDRIJF DAELEMANS verzoekt met een aangetekende brief van 10 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 1 april 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

Met een brief van de griffie van de Raad van 3 april 2014 is de tussenkomende partij uitgenodigd tot het betalen van het verschuldigde rolrecht.

Op de terechtzitting van 21 april 2015 werd de tussenkomende partij gehoord over de niet-betaling van dit rolrecht. De raadsman van de tussenkomende partij verklaart dat er geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling zijn, maar dat de niet-betaling te wijten aan een eigen vergissing.

Artikel 4.8.21, § 2/4, tweede lid VCRO, zoals het gold op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift door de tussenkomende partij, bepaalt dat het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk wordt verklaard indien het bedrag van het rolrecht niet tijdig is betaald.

Het verzoek tot tussenkomst is derhalve, bij gebreke aan betaling van het rolrecht, onontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 23 september 2010 heeft de verwerende partij, volgens de historiek in het bestreden besluit, aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het “afbreken van drie boogloodsen en het esthetisch heropbouwen binnen hetzelfde volume”. De aanvrager heeft de herbouwingswerken van het bedrijfsgebouw niet volledig conform de vergunning uitgevoerd.

In het bestreden besluit wordt de volgende historiek bij de aanvraag vermeld:

- “27.10.1977: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 3 magazijnen met elk een breedte van 11 m, een lengte van 40 m en op een afstand van 1 m uit elkaar.*
- 23.09.2010: deputatie levert stedenbouwkundige vergunning af voor afbreken van drie boogloodsen en het esthetisch heropbouwen binnen hetzelfde volume.*
- 21.05.2012: voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest voor het opdelen van een bestaande, vergunde loods.”*

2.

Op 5 maart 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning strekkende tot “as built plannen voor afgeleverde bouwvergunning voor verfraaiing en verbouwing van bestaande vergunde loodsen binnen het vergunde volume”.

Volgens omschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing omvat de regularisatie:

- “1. 4 hemelwaterputten van 20.000l en 1 van 7.500l die voorzien waren aan de linkerzijde van het gebouw werden vervangen door 2 hemelwaterputten van 10.000l en 2 van 5.000l aan de linkerzijde en 4 van 10.000l aan de rechterzijde van het gebouw;*
- 2. In de zijgevel links werd een zone uitgevoerd in glas i.p.v. in sandwichpanelen en voorzien van een dubbele deur;*
- 3. in de zijgevel rechts werden 2 voorziene sectionaalpoorten verplaatst in de gevel en werd een bijkomende deur voorzien;*
- 4. In de voorgevel werd een zone uitgevoerd in sandwichpanelen i.p.v. glas en werden 2 bijkomende sectionaalpoorten en een deur voorzien;*
- 5. de verharding rondom het gebouw werd uitgevoerd in gepolierde beton i.p.v. waterdoorlatende klinkers;*
- 6. Er werd meer betonverharding voorzien dan oorspronkelijk vergund. Voornamelijk werd er een deel aan de hoek van de achter- en rechterzijgevel voorzien in beton i.p.v. de vergunde groenbuffer;*
- 7. De groenbuffer werd verkleind;*
- 8. Het gebouw werd opgedeeld in 4 afzonderlijke delen, zonder enige onderlinge verbinding.”*

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, deels gelegen in woongebied en deels in agrarisch gebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 maart 2013 tot en met 10 april 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de verzoekende partij adviseert op 25 maart 2013 voorwaardelijk gunstig.

De verzoekende partij weigert op 22 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De verzoekende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3.1. BEOORDELING VAN HET WETTELIJK KADER

...

3.1.3.1. *Bouwreglement*

De aanvraag is strijdig met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen bouwreglement v.3.1.' op volgend punt:

Artikel 37, §5.19 bepaalt dat per schijf van 100m² bedrijfsoppervlakte 1 parkeerplaats en 1 fietsenstalling moet worden voorzien.

Afgaande op de verdeling aangeduid op het plan, bedraagt de bedrijfsoppervlakte van het lot achteraan ca. 568m², wat neerkomt op 6 parkeerplaatsen en 6 fietsenstallingen; het lot links vooraan ca. 255m², wat neerkomt op 3 parkeerplaatsen en 3 fietsenstallingen;

het lot rechts vooraan ca. 400m², wat neerkomt op 4 parkeerplaatsen en 4 fietsenstallingen;

het lot rechts in het midden ca. 55 m², wat neerkomt op 1 parkeerplaats en 1 fietsenstalling. In totaal moeten 14 parkeerplaatsen en 14 fietsenstallingen worden voorzien.

Aangezien 11 van de 14 parkeerplaatsen worden voorzien op verharding die niet vergund is en de groenbuffer aantast, wordt niet voldaan aan artikel 37.

...

3.1.5 *Advies GSA*

Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar is ongunstig omwille van strijdigheid met artikel 37 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen bouwreglement v.3.1'.

BESLUIT

Uit het voorgaande blijkt dat de aanvraag strijdig is met de wettelijke bepalingen, meer bepaald met artikel 37 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen bouwreglement v.3.1'.

3.2 BESCHRIJVING VAN HET GOED EN DE OMGEVING

Het betrokken perceel is momenteel bebouwd met een bedrijfsgebouw en bijhorende verharding. Het gebouw is niet opgetrokken overeenkomstig de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning: de gevels zijn aangepast, de hemelwaterputten zijn in bufferzone gelegd ipv onder de verharding, de verharding is uitgebreid tot achter het perceel. Bovendien is de volledige bufferzone volgestort met kiezel.

Achter het perceel bevindt zich agrarisch gebied met daarvoor het Broekbos. Meer naar de Koningin Astridlaan bevinden zich bedrijfsgebouwen.

3.3. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

- Functionele inpasbaarheid

De aanvraag wijzigt de functionele invulling op het perceel niet. Wel wordt de opsplitsing, waarvoor reeds een stedenbouwkundige attest werd aangevraagd, doorgevoerd. Bovendien wordt door de uitbreiding van de verharding en de inplanting van de hemelwaterputten rechts de mogelijkheid om een volwaardig en kwalitatief groenscherm aan te planten plaatselijk zwaar aangetast. Op voorwaarde dat een volwaardig groenscherm wordt aangeplant en daartoe de verharding wordt beperkt, is de aanvraag functioneel inpasbaar.

- Mobiliteitsimpact

De impact op de mobiliteit komt voort uit het opsplitsen van het bedrijfsgebouw. Mogelijk zal hierdoor meer (zwaar) verkeer worden gegenereerd.

- Schaal

De schaal van het gebouw wijzigt niet.

- Ruimtegebruik

De plannen, zoals vergund door de deputatie op datum van 23 september 2010, omvatten een aanzienlijke groenzone, waardoor er tegenover het achterliggende, zwakkere gebied, een buffer kan ontstaan. In de voorliggende aanvraag wordt de verharding uitgebreid in functie van bijkomende toegangen tot het gebouw, nodig om de units bereikbaar te maken. Hierdoor wordt de buffer plaatselijk aanzienlijk aangetast en verliest hij zijn functie, wat niet wenselijk is. Bovendien tast de inplanting van de hemelwaterputten eveneens de groenbuffer aan.

- Bouwdichtheid

Aan de contouren van het gebouw wordt niets gewijzigd, er wordt bijkomende verharding gecreëerd, gedeeltelijk in groenbuffer.

- Visueel-vormelijke elementen

De voor- en linker zijgevel worden verwisseld. Deze wijziging levert geen bezwaren op. Wat echter in de aanvraag niet vermeld is, is dat in de rechter zijgevel en in de achtergevel eveneens wijzigingen zijn doorgevoerd: achteraan is een rechtstreekse toegang voorzien naar de groenzone. Aan de rechterkant is achteraan het gebouw nog een sectionaalpoort voorzien, waardoor een uitbreiding van de verharding nodig wordt. Beide gevelwijzigingen hebben voor gevolg dat de groenbuffer wordt aangetast en zijn daarom niet wenselijk.

- Cultuurhistorische aspecten

Er zijn op het perceel geen specifieke cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

- Bodemreliëf

Het bodemreliëf wordt nav. de voorliggende aanvraag niet gewijzigd.

- Hinder

Er zijn geen bijkomende hinderaspecten inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

BESLUIT

Uit het voorgaande blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.
..."

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 5 juni 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 augustus 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3. KNELPUNTEN

- *Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vereist 14 parkeerplaatsen => project voorziet 8 van deze 14 plaatsen in groenbuffer => slechts 3 degelijk voorziene parkeerplaatsen*
- *Geen aanpassingen aan gebouw inzake oorspronkelijk vergunde volume, de functionele invulling, de schaal of het industrieel karakter van het gebouw*
- *Project snijdt in in open agrarisch gebied => buffering is noodzakelijk, maar bijkomende verharding offert deze buffer op (cfr. inplantingsplan op A3, in rood verduidelijkt)*
- *Het opsplitsen van gebouw in 4 units genereert bijkomende verkeersbewegingen van zware transporten 40 ton (cfr. beroeper)*
- *Verharding in gepolierde beton i.p.v. waterdoorlatende klinkers, zonder eigen hemelwaterafvoer => infiltratie naast verharding noodzakelijk. Mogelijkheid tot infiltratie blijkt onvoldoende uit project en bijkomende verhardingen.*
- *Inplanting van parkeerplaatsen aan de rechterzijde en rechterachterhoek van het gebouw verkleinen groenbuffer naar agrarisch gebied*

...

8. LEGALITEIT: niet OK

...

Toelichting:

(1) Het betreft een bestaand hoofdzakelijk vergund tegelbedrijf dat voor het overgrote deel zonevreemd gelegen is in agrarisch gebied.

Verplaatsen van hemelwaterputten en uitbreidingen van verhardingen niet in functie van het agrarisch gebied kunnen vergund worden op basis van de afwijkingsbepalingen voor zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw, art. 4.4.19 §2 'aanpassingswerken'.

(2) Art. 37, §5, 19 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'algemeen bouwreglement v.3.1.' stelt dat per begonnen schijf van 100 m² bedrijfsoppervlakte 1 parkeerplaats en 1 fietsenstalling moet worden voorzien.

Volgens de voorliggende plannen wordt het gebouw opgedeeld in 4 afzonderlijke units, met respectievelijk volgende oppervlaktes: 568m², 255m², 400m² en 55m². Bijgevolg legt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening respectievelijk, 6, 3, 4 en 1 parkeerplaatsen en fietsenstallingen op. In totaal dus 14 parkeerplaatsen en 14 fietsenstallingen.

Van de 14 parkeerplaatsen die worden aangeduid op het plan bevinden de parkeerplaatsen 4 t.e.m. 11 zich in de rechter groenbuffer. Behalve de contour op het inplantingsplan worden er geen verdere gegevens over deze parkeerplaatsen

meegedeeld. Er dient dan ook te worden besloten dat er op het gras en tussen de bomen van de groenbuffer zou moeten worden geparkeerd. Deze groenbuffer moet bovendien instaan voor de infiltratie van hemelwater van de naastliggende betonverharding. Noch op de plannen, noch op de foto's is andere hemelwateropvang terug te vinden. Deze 8 plaatsen kunnen ook niet als degelijk aangelegde parkeerplaats worden beoordeeld, aangezien zij niet over een degelijke ondergrond beschikken. De parkeerplaatsen 12 t.e.m. 14 worden ingetekend op een deel van de betonverharding waarvoor een regularisatie wordt aangevraagd. Dit deel van de betonverharding is gelegen in de rechter achterhoek, waar oorspronkelijk eveneens een groenbuffer was ingeplant en vergund. De beroeper verwijst zelf naar de noodzakelijkheid om verharding aan te leggen in gepolierde beton, omwille van de bewegingen van zware vrachtwagens tot 40 ton. Daaruit volgt dat in de zone waar parkeerplaats 12 t.e.m. 14 worden voorzien zich een manoeuvreerruimte bevindt voor dergelijke vrachtwagens. Dit maakt het echter onmogelijk om de 3 parkeerplaatsen ten allen tijde te benutten. Immers tijdens transporten zullen deze plaatsen moeten worden gevrijwaard om in en uit het gebouw te kunnen bewegen. Deze parkeerplaatsen kunnen dan ook niet in rekening worden gebracht met betrekking tot het naleven van de voornoemde parkeernorm.

Er zijn op het perceel slechts 3 degelijk voorziene en steeds bruikbare parkeerplaatsen aangelegd. De parkeernorm van min. 14 parkeerplaatsen wordt dus niet nageleefd.

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

De aanvraag is gelegen achter een bestaand bedrijfsgebouw in woongebied en snijdt in in een nog open agrarisch gebied. Buffering tussen de bestaande bestemming van het terrein en het open agrarisch gebied is noodzakelijk aan te brengen op het eigen terrein.

De aanpassingen aan het gebouw wijzigen niets aan het oorspronkelijk vergunde volume, de functionele invulling, de schaal of het industrieel karakter van het gebouw. Het opsplitsen ervan in 4 units genereert bijkomende verkeersbewegingen. De beroeper haalt zelf aan dat een verharding in gepolierde beton werd aangelegd voor transporten tot 40 ton. Aangezien deze verharding voorzien is tot de toegangen van alle units valt te verwachten dat iedere unit dergelijke zware transporten vereist.

De schaal van de verharding en het ruimtegebruik van het perceel rondom het gebouw wijzigen ingrijpend.

De oorspronkelijke plannen omvatten een aanzienlijke groenzone die een buffer deed ontstaan t.o.v. het achterliggende agrarische gebied.

In het voorliggend project wordt meer verharding voorzien en wordt alle verharding uitgevoerd in gepolierde beton om de bijkomende toegangen voor 4 units te kunnen bedienen. Ter hoogte van de rechter achterhoek van het gebouw, verdwijnt de buffer volledig in functie van deze bijkomende verharding. Dit verstoort het visueel groeneffect vanuit het open agrarisch gebied en creëert een onmiddellijke doorkijk tot het industriële gebouw, net ter hoogte van een nieuw voorziene sectionaalpoort.

De inplanting van parkeerplaatsen aan de rechterzijde en aan de rechterachterhoek van het gebouw vernauwen de groenbuffer terwijl het gronddeel met harde bestemming wordt uitgebreid in de richting van het agrarisch gebied.

...

Na de hoorzitting van 13 augustus 2013 beslist de verwerende partij op 29 augustus 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder de voorwaarden van het advies van de brandweer van 25 maart 2013, te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5. Argumentatie beroeper:

Tegelbedrijf Daelemans:

De beroeper verwijst naar art. 4.4.10 §1 van de VCRO, waar basisrechten inzake zonevreemde constructies worden bepaald.

Uit de deputatiebeslissing dd. 23.09.2010 blijkt dat de aanvraag tot herbouwen voldeed aan de voorwaarden, waaruit volgt dat de voorliggende aanvraag ook kan worden toegewezen.

De aanvraag voldoet tevens aan art. 4.4.17 VCRO aangezien de zaak werd uitgebaat en de bouwheer de nodige milieumeldingen heeft gedaan.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en voldoet zo aan art. 4.4.11 van de VCRO.

De aanvraag discrediteert het groenscherm niet. Dit werd aangelegd na de beëindiging van de werken in 2012. De hemelwaterputten zitten ondergronds en erbovenop kan worden beplant. Indien nodig is de beroeper bereid om bijkomend groen te voorzien.

...

7. Adviezen:

- *De brandweer van Kontich heeft over de aanvraag voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 25 maart 2013. Dit advies wordt toegevoegd als bijlage.*
- *De Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling heeft over de aanvraag voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 5 april 2013. Dit advies wordt toegevoegd als bijlage.*
- *Het college van burgemeester en schepenen heeft naar aanleiding van het beroep over de aanvraag op 24 juni 2013 het standpunt in eerste aanleg bevestigd.*

8. Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd openbaar gemaakt.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied en agrarisch gebied.

...

De aanpassingen aan het gebouw met magazijnfunctie en kantoor worden niet gevraagd in functie van een agrarisch bedrijf en zijn dus in principe in strijd met de gewestplanbestemming van het agrarisch gebied.

Afdeling 2 van de Vlaamse Codex regelt de basisrechten voor zonevreemde woningen en constructies. Voorwaarden om toepassing te kunnen maken van deze basisrechten zijn, dat het moet gaan om hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het betreft een bestaand hoofdzakelijk vergund tegelbedrijf dat voor het overgrote deel zonevreemd gelegen is in agrarisch gebied.

Volgens artikel 4.4.16 VCRO geldt in alle bestemmingsgebieden dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw.

Indien de verbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- 1. de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;*
- 2. de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat*

Aan beide voorwaarden is voldaan.

Verplaatsen van hemelwaterputten en uitbreidingen van verhardingen niet in functie van het agrarisch gebied kunnen vergund worden op basis van de afwijkingsbepalingen voor zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw, art. 4.4.19 §2 VCRO 'aanpassingswerken'.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "algemeen bouwreglement v.3.1." zijn van toepassing.

Art. 37, §5, 19 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'algemeen bouwreglement v.3.1.' stelt dat per begonnen schijf van 100 m² bedrijfsoppervlakte 1 parkeerplaats en 1 fietsenstalling moet worden voorzien.

Volgens de voorliggende plannen wordt het gebouw opgedeeld in 4 afzonderlijke units, met respectievelijk volgende oppervlaktes: 568 m², 255 m², 400 m² en 55 m². Bijgevolg legt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening respectievelijk, 6, 3, 4 en 1 parkeerplaats en fietsenstalling op. In totaal dus 14 parkeerplaatsen en 14 fietsenstallingen.

Om deze parkeerplaatsen aan te leggen voorziet het project een deel bijkomende verharding. Deze verharding staat in functie van de spreiding van de parkeergelegenheden over het perceel en over de 4 onderling afgesplitste units.

Omdat enkel op deze manier kan voorzien worden in een tegemoetkoming inzake de vereiste parkeergelegenheden wordt een afwijking op de van toepassing zijnde parkeernorm voorgesteld.

De voorwaarden opgenomen in het advies van de brandweer dd. 25.03.2013 moeten strikt worden nageleefd.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere

regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gelegen te zijn in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag zelf heeft een beperkte oppervlakte en houdt tevens een aantal maatregelen in ten gunste van de waterhuishouding.

De vorige vergunning voorzag 4 hemelwaterputten van 20.000l en 1 van 7.500l. Deze werden echter vervangen door 2 putten van 10.000l en 2 putten van 5.000l aan de linkerzijde, en door 4 putten van 10.000l aan de rechterzijde. Overeenkomstig de verharde oppervlakte uit de aanvraag voldoen de nieuwe volumes aan de hemelwaterverordening.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag is gelegen achter een bestaand en vergund bedrijfsgebouw en snijdt in in een nog open agrarisch gebied. Dit gebied werd voorheen visueel aangetast door de aanwezige, verouderde boogloodsen. Het te regulariseren project heeft in deze zone een mooi ogend gebouw opgericht. Buffering tussen de bestaande bestemming van het terrein en het open agrarisch gebied is noodzakelijk aan te brengen op het eigen terrein om de kwaliteit van het landelijk gebied te vrijwaren.

Door het opsplitsen van het gebouw in 4 units wordt een toenemend aantal verkeersbewegingen van zwaar vervoer gegenereerd. De afwikkeling van deze transporten gebeurt via een bestaande gezamenlijke ontsluitingsweg waar meerdere bedrijven gebruik van maken. Daardoor blijft de hinder uit de bijkomende verkeersbewegingen beperkt.

De aanpassingen aan het gebouw wijzigen niets aan het oorspronkelijk vergunde volume, de functionele invulling, de schaal of het industrieel karakter van het gebouw.

Het ruimtegebruik van het perceel rondom het gebouw wijzigt wel. De bijkomende verharding is noodzakelijk om de parkeergelegenheden te kunnen voorzien nabij iedere afzonderlijke unit. Op deze manier wordt vermeden dat 3 units te kampen krijgen met parkeerproblemen, terwijl 1 unit over een overschot beschikt.

De gewijzigde inplanting van de hemelwaterputten doet geen afbreuk aan de voorzien groenbuffering, aangezien deze op min. 80 cm onder het maaiveld wordt voorzien en er dus nog beplanting mogelijk blijft.

De aanpassingen veroorzaken geen bijkomende hinder inzake inkijk, privacy, etc.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, mits de voorwaarden uit het advies van de brandweer van Kontich dd. 25 maart 2013 worden nageleefd.

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

Werden gehoord in zitting van 13 augustus 2013: Griet Cnudde en Walter Quix, mandataris vergunningsaanvrager.

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 7 augustus 2013 gelet op bovenstaande motivering.

BESLUIT:

Artikel 1 - Het beroep van Tegelbedrijf Daelemans, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 22 april 2013 van het college van burgemeester en schepenen van Kontich, waarbij de vergunning tot het verfraaien en verbouwen van bestaande vergunde loodsen binnen het vergunde volume wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Koningin Astridlaan, afdeling 2, sectie C, nrs. 210 P, 210 R, wordt ingewilligd.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in het advies van de brandweer van Kontich dd. 25 maart 2013.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - Tweede middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

30. Krachtens artikel 4.7.22. VCRO moet de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar voor elke beslissing in beroep een gemotiveerd verslag opstellen. Dit verslag krijgt

decretaal een centrale rol in de beroepsprocedure. Het decreet bepaalt immers expliciet dat de deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Artikel 4.7.23. §1 VCRO bepaalt letterlijk: (...)

31. In de bestreden beslissing wordt over voormeld verslag uitsluitend het volgende gesteld:

"De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 7 augustus 2013 gelet op bovenstaande motivering."

32. Inhoudelijk wordt op geen enkele wijze ingegaan op dit verslag.

33. Krachtens artikel 4.7.23. §1 VCRO moest de deputatie haar beslissing nemen op grond van het bedoelde advies. Nu het decreet de deputatie verplicht haar beslissing te nemen op grond van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, diende:

- minimaal de strekking van dit advies in de bestreden beslissing te worden opgenomen;*
- uitdrukkelijk te worden aangegeven of het verslag al dan niet gevolg werd.*

34. In de bestreden beslissing is dit niet afdoende duidelijk terug te vinden. De Deputatie volstaat met de eenvoudige vermelding dat er 'een advies' verleend werd door de PSA, en dat dit advies niet gevolgd wordt door de Deputatie 'gelet op bovenstaande motivering'. Er wordt evenwel op geen enkele wijze verduidelijkt wat de inhoud van het verslag van de PSA was, noch op basis van welke argumenten deze klaarblijkelijk van mening verschilde met de Deputatie.

35. De argumentatie die de PSA aanhaalde in haar verslag was nochtans essentieel. Zij merkte immers terecht op dat:

- Van de noodzakelijke 14 parkeerplaatsen, 8 parkeerplaatsen in de bufferstrook voorzien werden;*
- De bufferstrook daardoor niet volwaardig kon fungeren als buffer, waardoor ook de insnijding in het agrarisch gebied onaanvaardbaar werd;*
- De bufferstrook bovendien evenmin tegelijkertijd kan fungeren als opvangplaats voor hemelwater van de naastgelegen betonverharding;*
- De parkeerplaatsen in de buffer niet weerhouden konden worden omdat zij niet van een volwaardige ondergrond werden voorzien;*
- 3 parkeerplaatsen in de manoeuvreerruimte voor vrachtwagens werden voorzien, waardoor zij niet ten allen tijde bruikbaar zijn;*
- Het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, nu de oorspronkelijke buffer te sterk ingeperkt wordt (ter hoogte van de rechterachterhoek verdwijnt de buffer zelfs volledig);*

36. Elk van deze elementen droegen bij tot het negatief advies van de PSA. Met elk van deze argumenten had verwerende partij dan ook rekening moeten houden bij het beoordelen van het beroep, nu deze beoordeling op grond van het verslag van de PSA diende te gebeuren.

37. In tegenstelling tot wat de Deputatie in haar beslissing aanvoert, wordt op dit gegeven op geen enkele wijze geantwoord in de uiteindelijke motivering van de beslissing. Deze argumentatie wordt niet in het minst weerlegd.

38. Verwerende partij overweegt uitsluitend het volgende: (...)

39. Er wordt geen antwoord geboden op meerdere essentiële elementen zoals voormeld. Zo wordt niets gezegd over het feit dat bepaalde parkeerplaatsen de facto niet bruikbaar zijn. Evenmin wordt nagegaan of de voorziene ondergrond wel aanvaardbaar is voor deze parkeerplaatsen. Voorts wordt geen rekening gehouden met het feit dat er op bepaalde plaatsen geen groenbuffer wordt voorzien, Er wordt op geen enkele wijze een antwoord geboden op de nochtans essentiële kritiek van de PSA.

40. De Deputatie heeft, door op geen enkele wijze de nochtans substantiële argumentatie van de PSA te weerleggen artikel 4.7.23. §1 VCRO geschonden, minstens is er sprake van een inbreuk op de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van bestuurshandelingen. Door niet over het verslag te motiveren heeft de deputatie bovendien niet zorgvuldig gehandeld en werd het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur geschonden.

...

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota niets wezenlijk toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde betrekking heeft op de regularisatie van bepaalde werken die zijn vermeld in de feiten uiteenzetting. Het betreft werken aan een bestaand zonevreemd tegelbedrijf van de tussenkomende partij, waarbij het thans bestaande bedrijfsgebouw centraal op het terrein werd ingeplant. Uit het inplantingsplan blijkt dat een fietsenstalling aan de linkerzijde en parkeerplaatsen rondom het bedrijfsgebouw (3 aan de linkerzijde, 8 aan de rechterzijde en 3 aan de achterzijde) worden voorzien.

Deze gegevens worden niet betwist.

2.

Artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Uit deze bepaling volgt onder meer dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling over het aangevraagde dient te betrekken.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de overheid de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.

5.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt onder meer gesteld dat er 14 parkeerplaatsen worden aangeduid op het plan, dat de parkeerplaatsen 4 tot en met 11 zich bevinden in de rechter groenbuffer, dat behalve "de contour" op het inplantingsplan er geen verdere gegevens over deze parkeerplaatsen worden meegedeeld, dat er dan ook dient te worden besloten dat er op het gras en tussen de bomen van de groenbuffer zou moeten worden geparkeerd, dat deze groenbuffer bovendien moet instaan voor de infiltratie van hemelwater van de naastliggende betonverharding, dat noch op de plannen, noch op de foto's andere hemelwateropvang is terug te vinden, dat deze 8 plaatsen niet als degelijk aangelegde parkeerplaats kunnen worden beoordeeld, aangezien zij niet over een degelijke ondergrond beschikken, dat de parkeerplaatsen 12 tot en met 14 worden ingetekend op een deel van de betonverharding waarvoor een regularisatie wordt aangevraagd, dat dit deel van de betonverharding is gelegen in de rechter achterhoek, waar oorspronkelijk eveneens een groenbuffer was ingeplant en vergund, dat de beroeper zelf verwijst naar de noodzakelijkheid om verharding aan te leggen in gepolierde beton, omwille van de bewegingen van zware vrachtwagens tot 40 ton, dat daaruit volgt dat in de zone waar de parkeerplaatsen 12 tot en met 14 worden voorzien zich een manoeuvreerruimte bevindt voor dergelijke vrachtwagens, hetgeen het onmogelijk maakt om deze 3 parkeerplaatsen ten allen tijde te benutten en deze parkeerplaatsen niet in rekening kunnen worden gebracht voor het naleven van de parkeernorm. De conclusie in het verslag is dat er op het betrokken perceel slechts 3 degelijk voorziene en steeds bruikbare parkeerplaatsen werden aangelegd, waardoor de parkeernorm van minstens 14 parkeerplaatsen niet wordt nageleefd.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagd project met de goede ruimtelijke ordening wordt in het verslag gesteld dat de aanvraag gelegen is achter een bestaand bedrijfsgebouw in woongebied en insnijdt in een nog open agrarisch gebied en dat buffering tussen de bestaande bestemming van het terrein en het open agrarisch gebied noodzakelijk aan te brengen is op het eigen terrein. Volgens het verslag wordt de schaal van de verharding en het ruimtegebruik van het perceel rondom het gebouw ingrijpend gewijzigd. De oorspronkelijke plannen omvatten een aanzienlijke groenzone die een buffer deed ontstaan met het achterliggende agrarische gebied. In het aangevraagd project wordt daarentegen meer verharding voorzien en wordt alle verharding uitgevoerd in gepolierde beton om de bijkomende toegangen voor 4 units te kunnen bedienen. Ter hoogte van de rechter achterhoek van het gebouw verdwijnt de buffer volledig in functie van deze bijkomende verharding, hetgeen het visueel groeneffect vanuit het open agrarisch gebied verstoort en een onmiddellijke doorkijk creëert tot het industriële gebouw, net ter hoogte van een nieuw voorziene sectionaalpoort. Voorts vernauwt de inplanting van parkeerplaatsen aan de rechterzijde en aan de rechter achterhoek van het gebouw de groenbuffer terwijl het gronddeel met harde bestemming wordt uitgebreid in de richting van het agrarisch gebied.

6.

Uit het voorafgaande blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar twee problematische aspecten van de aanvraag onder de aandacht brengt van de verwerende partij, met name het niet voldoen aan de parkeernorm en het naar goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar zijn van de wijzigingen van de eerder vergunde groenbuffer op het terrein. Deze aspecten worden in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op een bijzonder uitvoerige en concrete wijze in kaart gebracht.

Desondanks moet vastgesteld worden dat de verwerende partij aangaande de parkeerplaatsen enerzijds vaststelt dat 14 parkeerplaatsen wordt voorzien en dat in de regularisatieaanvraag bijkomende verharding wordt voorzien om parkeergelegenheden te kunnen voorzien nabij iedere afzonderlijke unit om dan anderzijds te stellen dat “een afwijking op de van toepassing zijnde parkeernorm (wordt) voorgesteld”. Naast de vaststelling dat de verwerende partij het door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangeduid problematisch karakter van de voorziene parkeerplaatsen in de aanvraag buiten beschouwing laat, moet vastgesteld worden dat de passus in de bestreden beslissing onduidelijk, zoniet onbegrijpelijk is. Op grond van de overwegingen in de bestreden beslissing valt niet op te maken of volgens de verwerende partij is voldaan aan de parkeernorm, dan wel wordt van afgeweken.

Bovendien staat tegenover de concrete en uitvoerig uiteengezette bezwaren in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangaande de groenbuffer, in de bestreden beslissing slechts een herhaling van de eerdere overweging dat de bijkomende verharding in functie staat van parkeergelegenheden. Daarenboven valt niet in te zien hoe deze overweging te rijmen valt met de eigen vaststelling van de verwerende partij dat de buffering op eigen terrein tussen het bestaande tegelbedrijf en het open agrarisch gebied “noodzakelijk” is voor de vrijwaring van de kwaliteit van het landelijk gebied.

7.

De conclusie van het voorgaande is dat, in het licht van de omstandigheden van de zaak, de overweging in de bestreden beslissing dat de verwerende partij zich niet aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet volstaat. Uit de verdere overwegingen in het bestreden besluit blijkt immers niet dat de verwerende partij het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling van de aanvraag heeft betrokken.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”

2.

Uit de bespreking van het tweede middel blijkt dat uit de overwegingen in de bestreden beslissing niet blijkt of de bestreden beslissing is genomen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling te betrekken, en in het bijzonder aandacht te besteden aan de aspecten die in het verslag ongunstig zijn beoordeeld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv TEGELBEDRIJF DAELEMANS is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 augustus 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verfraaien en verbouwen van bestaande vergunde loodsen binnen het vergunde volume op percelen gelegen te 2550 Kontich, Koningin Astridlaan 58 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 210p en 210r.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet hierbij handelen overeenkomstig het bevel op grond van artikel 4.8.2, derde lid VCRO.
5. 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 14 juli 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ