

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2011/0037 van 30 maart 2011
in de zaak 2009/0010/A/3/0005

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stefaan VAN DER VELPEN
kantoor houdende te 3290 Diest, Hasseltsestraat 77
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

verwerende partij

*Verzoekende
partijen tot
tussenkoms t :*

1. de **stad GENK**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
2. het **college van burgemeester en schepenen van de stad GENK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim MERTENS
kantoor houdende te 3580 Beringen, Scheigoorstraat 5
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 14 oktober 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 16 september 2009.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de heer [REDACTED] tegen de beslissing van de tweede verzoekende partij tot tussenkoms t van 24 juni 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het inrichten van een terrein voor de aan- en verkoop van tweedehandswagens.

Het betreft een perceel gelegen te 3600 Genk, [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De verzoekende partijen tot tussenkomst hebben geen schriftelijke uiteenzetting ingediend

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 mei 2010, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stefaan VAN DER VELPEN die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Inge WILLEMS, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Wim MERTENS, die verschijnt voor de verzoekende partijen tot tussenkomst, zijn gehoord.

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. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk vraagt met een op 16 februari 2009 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 1 februari 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de stad Genk, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

Tijdens de openbare zitting van 5 mei 2010 meldt de raadsman van de verzoekers tot tussenkomst dat in realiteit zowel de stad Genk, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, als het college van burgemeester en schepenen zelf, moeten aangemerkt worden als verzoekende partijen tot tussenkomst.

Beoordeling door de Raad

Onverminderd de in de beschikking van 1 februari 2010 gedane vaststellingen, die op zich steeds dienen aangemerkt te worden als voorlopig in afwachting van de uitspraak ten gronde, is de Raad van oordeel dat, mede gelet op de verklaringen ter zitting van de raadsman van de verzoekende partijen tot tussenkomst, er onduidelijkheid is ontstaan omtrent de hoedanigheid waarin het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk zich voor de Raad aandient. Meer specifiek stelt zich de vraag of het college van burgemeester en schepenen in deze louter optreedt op grond van artikel 4.8.19 VCRO in samenlezing met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO dan wel, of tevens, op grond van artikel 4.8.19 VCRO in samenlezing met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO en artikel 193 Gemeentedecreet.

Alvorens een definitieve uitspraak te doen omtrent de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst van de stad Genk, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, enerzijds en van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk

anderzijds, acht de Raad het aangewezen dat de verzoekende partijen tot tussenkomst de Raad een afschrift bezorgen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk van 13 januari 2010 waarin kennelijk werd beslist tot het optreden in rechte en tot de aanstelling van een raadsman. In voorkomend geval zal de eerste verzoekende partij tot tussenkomst willen aangegeven in welke mate zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

IV. FEITEN

Op 11 juni 2008 nam de tweede verzoekende partij tot tussenkomst een toetsingskader aan in functie van de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen voor de (regularisatie van) inrichting van terreinen voor de verkoop van tweedehandswagens:

“ ...

Overwegende dat wordt vastgesteld dat er recent zonder stedenbouwkundige vergunning terreinen werden en worden ingericht voor de verkoop van tweedehandswagens;

Overwegende dat de bouwtoezichters van de stad een proces-verbaal voor staking van de werken hebben opgesteld voor deze activiteiten;

Overwegende dat een beoordelingskader noodzakelijk is om de stedenbouwkundige aanvragen voor de (regularisatie van) inrichting van terreinen voor de verkoop van tweedehandswagens te kunnen beoordelen;

Overwegende dat bij de opstelling van het beoordelingskader wordt uitgegaan van het principe dat de overlast voor de omgeving tot een minimum moet beperkt worden, zowel visueel als verkeerskundig;

Overwegende dat onder volgende voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning kan worden toegestaan:

- *het perceel is gelegen langs een gebiedsverzamelweg;*
- *het perceel is gelegen in een zone waar volgens de juridische bestemmingsplannen (verkaveling, B.P.A., R.U.P., gewestplan) kleinhandel toegelaten is;*
- *het perceel is bebouwd met een open of een half open bebouwing. In deze bebouwing worden de nevenfuncties van de tweedehandswagenverkoop ondergebracht, zoals bijvoorbeeld een bureauimte, sanitair en dergelijke. De hoofdfunctie van het gebouw moet wonen blijven. Een vrijstaand bijgebouw op het perceel mag niet als verkoopsruimte worden ingericht;*
- *de bewoner van het perceel is (mede-)uitbater van de tweedehandswagenverkoop;*
- *er mogen enkel rijklare, gekeurde wagens te koop worden gesteld;*
- *de wagens worden in een parkeerstrook loodrecht op de weg geordend;*
- *aan de zijde waar de wagens te koop worden gesteld moet een dichte groenbuffer gerealiseerd worden van minimum 4 meter;*
- *10% van de parkeerplaatsen dient gevrijwaard te blijven voor bezoekers (cliënteel);*
- *de verkoop dient beperkt te blijven tot een diepte van 50 meter ten opzichte van de rooilijn;*
- *op een perceel met open bebouwing bedraagt de minimum perceelsbreedte 30 meter. Op dit perceel kunnen maximum 17 wagens te koop worden gesteld. Wanneer het perceel een breedte heeft van meer dan 40 meter kunnen maximum 34 wagens te koop worden gesteld;*

- op een perceel met een halfopen bebouwing dient de open zijtuinstrook minimum 15 meter te bedragen;
- om een visueel esthetisch straatbeeld te realiseren dient langs de rooilijn, op eigen perceel, een groenstrook voorzien te worden;
- een niet-verlicht reclamepaneel mag maximum 1 m² bedragen.

...

In bijzondere situaties kunnen afwijkingen op dit beoordelingskader worden toegestaan indien de voorgestelde inplanting verkeerskundig en visueel aanvaardbaar is;

Overwegende dat uit het bovenstaande kan afgeleid worden dat géén tweedehandswagenverkoop kan toegestaan worden op braakliggende terreinen, in residentiële woonstraten, in gesloten bebouwing, in de voortuinstrook van de woning, in industriegebied, groengebieden, recreatiegebieden enz...

...

De stedenbouwkundige voorgeschiedenis van het betrokken perceel kan als volgt worden samengevat:

- op 28 oktober 1966 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een vrijstaande woning;
- op 18 juli 2007 werd de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van vier appartementen, na het slopen van de bestaande woning, geweigerd;
- op 9 april 2008 werd de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van vier appartementen, na het slopen van de bestaande woning, geweigerd;
- op 28 januari 2009 werd de stedenbouwkundige vergunning voor het inrichten van een terrein voor de aan- en verkoop van tweedehandswagens, geweigerd;
- op 29 januari 2009 werd een proces-verbaal, met inbegrip van een bevel tot staking, opgesteld voor het inrichten van een terrein voor de verkoop van tweedehandswagens;
- op 29 januari 2009 werd de doorbreking van het eerder gegeven stakingsbevel vastgesteld en werd een nieuw stakingsbevel uitgevaardigd;
- op 3 februari 2009 heeft de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur het stakingsbevel bekrachtigd.

Op 16 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij de tweede verzoekende partij tot tussenkomst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het inrichten van een terrein voor de aan- en verkoop van tweedehandswagens”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgesteld gewestplan ‘Hasselt-Genk’, voor de eerste 50 meter gelegen in woongebied en voor de rest gelegen in woonuitbreidingsgebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 maart 2009 tot en met 25 april 2009, worden drieëntwintig bezwaarschriften ingediend.

De stedelijke Brandweer brengt op 14 april 2009 een gunstig advies uit.

De stedelijke dienst Leefmilieu brengt op 20 april 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 6 mei 2009 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“
...

2.7. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Aan deze aanvraag kan slechts een ongunstig advies verleend worden, omwille van de volgende redenen:

- De verkoop van een 10-tal wagens in deze landelijke omgeving is onaanvaardbaar. Deze activiteit is storend binnen de woonomgeving, gezien het niet als “kleinschalig” kan beschouwd worden;
- Door het inrichten van een terrein tot de aan- en verkoop van wagens, zal de verkeersdrukke toenemen;
- De groenbuffer (± 80 cm breed) naar de nevenliggende rechtsgelegen woning is onvoldoende. Bovendien wordt niet verduidelijkt hoe deze groenbuffer wordt aangeplant;
- De woning kan niet omgevormd worden tot kantoorruimte, daar deze in het verleden uitgebreid werd zonder het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. De vergunde plannen van 28/10/1966 werden niet gevolgd. De vormgeving van de uitbreiding is architecturaal niet aanvaardbaar;
- Tweedehandswagenverkoop als hoofdfunctie binnen een residentiële buurt is niet aanvaardbaar. Deze verkoop moet ondergeschikt blijven aan de woonfunctie.

...”

De tweede verzoekende partij tot tussenkomst verleent op 24 juni 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij met volgende voorwaarden:

“
...

- Vooraleer de activiteit van verkoop kan starten dienen de terreinwerken uitgevoerd te worden (inrichting, aanplanting groen,...)
- De buffers (linker- en rechterperceelsgrens) dienen minimaal 1 meter te zijn en voldoende “dicht” uitgevoerd te worden;
- Op de linkerperceelsgrens dient er een aangeplante buffer uitgevoerd te worden (min. 1 meter).

...”

Tegen deze beslissing tekent de heer [REDACTED] op 13 juli 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 27 augustus 2009 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“
...

Deel 2. Stedenbouwkundige beoordeling.

Het betreft hier terreinaanlegwerken voor de verkoop van tweedehandswagens zonder woonfunctie in een landelijke woonzone. Op het terrein zullen 10 parkeerplaatsen voorzien worden voor het te koop stellen van rijklare wagens en 2 parkeerplaatsen voor cliënteel.

Een dergelijke activiteit is potentieel storend binnen deze ruimtelijke context omwille van het aan- en wegrijden van auto's en de hinder van geluid en uitlaatgassen.

De handelsactiviteiten worden gevestigd in een gebouw waarvoor op 28 november 1966 een bouwvergunning als woning verleend werd. De vergunde plannen werden niet gevolgd.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 23 bezwaarschriften ingediend die hoofdzakelijk betrekking hebben op de onverenigbaarheid van dergelijke activiteiten met een landelijke woonzone, de hinderproblemen en op de aanwezigheid van een carwash in de omgeving de carwash maakt geen voorwerp uit van de aanvraag en kan derhalve niet betrokken worden in de beoordeling van de voorliggende aanvraag.

Inzake de onverenigbaarheid van de geplande handelsactiviteiten zonder bijhorende woonfunctie binnen het kader van een landelijke woonzone en de mogelijke hinder worden de bezwaren, die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek en herhaald werden in het derdenberoep, bijgetreden evenals het ongunstig advies d.d. 24 juni 2009 van de gemeentelijke stedenkundige ambtenaar dat steunt op dezelfde overwegingen.

De gevraagde terreinaanleg in het kader van een handelsactiviteit zonder woonfunctie is niet verenigbaar met een goede ordening van de plaats.

Overeenkomstig dit verslag wordt aan de deputatie voorgesteld het derdenberoep van [REDACTED] in te willigen en de vergunning van het college van burgemeester en schepenen te vernietigen.

...

Na de hoorzitting van 1 september 2009 beslist de verwerende partij op 16 september 2009 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

“...

Overwegende dat het hier terreinaanlegwerken voor de verkoop van tweedehandswagens betreft zonder woonfunctie in een landelijke woonzone; dat op het terrein 10 parkeerplaatsen zullen voorzien worden voor het te koop stellen van rijklare wagens en 2 parkeerplaatsen voor cliënteel;

dat een dergelijke activiteit potentieel storend is binnen deze ruimtelijke context omwille van het aan- en wegrijden van auto's en de hinder van geluid en uitlaatgassen;

dat de handelsactiviteiten worden gevestigd in een gebouw waarvoor op 28 november 1966 een bouwvergunning als woning verleend werd, dat de vergunde plannen niet werden gevolgd;

...

Overwegende dat, inzake de onverenigbaarheid van de geplande handelsactiviteiten zonder bijhorende woonfunctie binnen het kader van een landelijke woonzone en de mogelijke hinder, de bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek en herhaald werden in het derdenberoep worden bijgetreden evenals het ongunstig advies d.d. 24 juni 2009 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat steunt op dezelfde overwegingen;

Overwegende dat de gevraagde terreinaanleg in het kader van een handelsactiviteit zonder woonfunctie niet verenigbaar is met een goede ordening van de plaats;

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een op 17 september 2009 gedateerde brief betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging werd door de verzoekende partij, met een ter post aangetekende brief van 14 oktober 2009, ingediend en is bijgevolg tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning is. Zij dient dan ook te worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO.

VI. AMBTSHALVE MIDDEL

A. Vooraf

Onverminderd de eventuele gegrondheid van het door de verzoekende partij ingeroepen middel, en alvorens dit middel te beoordelen en er een uitspraak over te doen, acht de Raad het aangewezen, teneinde de tegensprekelijkheid van het debat te garanderen, dat aan de verwerende partij, de verzoekende partij en de verzoekende partijen tot tussenkomst de mogelijkheid wordt geboden te antwoorden op het hierna geformuleerde ambtshalve middel dat de Raad, gelet op artikel 4.8.3, §2 VCRO, ten aanzien van de bestreden beslissing in overweging neemt.

B. Schending van artikel 7.5.8, §2 tweede lid VCRO, van het inmiddels opgeheven artikel 121 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel

Eerste onderdeel

Artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO bepaalt dat beroepsdossiers die bij de deputatie werden betekend vóór 1 september 2009 doch waarover de deputatie op die datum nog geen beslissing heeft genomen, worden behandeld overeenkomstig de procedureregelen die golden voorafgaand aan die datum.

De Raad stelt vast dat in de voorliggende zaak het beroep bij de verwerende partij werd ingesteld op 13 juli 2009 en dat de bestreden beslissing werd genomen op 16 september 2009. De verwerende partij diende dan ook, rekening houdende met artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO, de procedureregels te volgen die golden vóór 1 september 2009.

Artikel 121 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna DRO), zoals het gold vóór de wijziging bij decreet van 27 maart 2009, bepaalde uitdrukkelijk dat minstens het eerste deel van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar door de bestendige deputatie diende overgenomen te worden in de motivering van de beslissing. Dit eerste deel bevat de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften die van toepassing zijn op het perceel waarop een stedenbouwkundige of de verkavelingsvergunning betrekking heeft.

Het artikel 121 DRO legt aan de verwerende partij, wanneer zij in graad van administratief beroep een uitspraak doet over vergunningsaanvragen, dan ook een bijzondere motiveringsverplichting op. Het inmiddels opgeheven artikel 121 DRO vereist dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of het eerste deel van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar daadwerkelijk werd opgenomen in de bestreden beslissing.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op geen enkele wijze verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, laat staan dat uit de bestreden beslissing op enigerlei wijze blijkt of het eerste deel van dit verslag erin werd opgenomen.

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, moet bij uitbreiding worden vastgesteld dat het eerste deel van vermeld verslag evenmin werd opgenomen in de bestreden beslissing. Rekening houdende met voormelde vaststellingen, schendt de bestreden beslissing artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO en het inmiddels opgeheven artikel 121 DRO en de daarin vervatte motiveringsverplichting.

Tweede onderdeel

Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of de motivering van deze beslissing daadwerkelijk het eerste deel van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevat en of de inhoud van dit verslag werd betrokken bij het besluitvormingsproces, schendt de bestreden beslissing tevens het zorgvuldigheidsbeginsel.

Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij immers de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen. Gelet op de draagwijdte van het inmiddels opgeheven artikel 121 DRO kan niet ernstig worden betwist dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken onderdeel van het dossier vormt.

De bestreden beslissing is kennelijk onzorgvuldig.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad vraagt de verzoekende partijen tot tussenkomst om bij hun in sub 3 bedoelde nota een afschrift neer te leggen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk van 13 januari 2010 .
3. De Raad verzoekt de verwerende partij, de verzoekende partij en de verzoekende partijen tot tussenkomst om met een aanvullende nota en binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest, te antwoorden op het in onderdeel VI. geformuleerde ambtshalve middel.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 maart 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER