RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 203.206 van 22 april 2010
in de zaak A. 137.445/X-11.439.

In zake: Monique QUINAERT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Patrick Thiel
kantoor houdend te 1170 BRUSSEL
Terhulpsesteenweg 178
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente MERELBEKE
   bijgestaan en vertegenwoordigd door
   advocaat Isabelle Larmuseau, Peter De Smedt en Bert Roelandts
   kantoor houdend te 9000 GENT
   Kasteellaan 141
   bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
   bijgestaan en vertegenwoordigd door
   advocaat Paul Aerts
   kantoor houdend te 9000 GENT
   Coupure 5
   bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

de n.v. SELFMADE COMPANY
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves Loix
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 2 juni 2003, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 21 maart 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke, waarbij aan de n.v. Selfmade Company de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het aanleggen van een parkeerterrein op een perceel gelegen aan de Hundelgemsesteenweg 23 - 25 te Merelbeke, kadastraal bekend sectie A, nrs. 184/x6, 184/a6, 184/w5 en 184/z6.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 123.836 van 3 oktober 2003 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 29 januari 2004. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Adjunct-auditeur Rita Van Den Eeckhout heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De eerste verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 6 november 2009.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bruno Fonteyn, die loco advocaat Patrick Thiel verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Eva De Witte, die loco advocaten Isabelle Larmuseau, Peter De Smedt en Bert Roelandts verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Paul Aerts, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Yves Loix, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Rita Van Den Eeckhout heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 22 november 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij een aanvraag in voor het aanleggen van een parkeerterrein op een perceel gelegen aan de Hundelgemsesteenweg te Merelbeke, kadastraal bekend sectie A, nrs. 184/x6, 184/a6, 184/w5 en 184/z6.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het is eveneens gelegen binnen het gebied van het bij ministerieel besluit van 30 juni 1994 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Stationswijk", meer bepaald in een zone voor alleenstaande achtergebouwen. Het grootste gedeelte van het betrokken perceel maakt evenwel deel uit van een gebied waarvoor de goedkeuring van het betrokken plan werd geweigerd omdat geen aanvaardbare oplossing werd gegeven aan de ontsluiting van de parking en omdat de zonering niet aangepast is aan de bestaande toestand.

Artikel 9 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg bepaalt het volgende:

> "Art. 9. Zone voor alleenstaande achtergebouwen:
> 9.1. Bestemming:
> 1. Hoofdbestemming: glastuinbouw, niet hinderlijke bedrijven, private autobergplaatsen, werkplaatsen en bergplaatsen en private diensten.
> 2. Nevenbestemming: toegangen tot achterliggende percelen, autobergplaatsen, stapelruimten, burelen, bufferzones.
> De niet bebouwde terreinen worden tuinzone.
> De bestemmingen zijn gebonden aan de woning in de aanpalende woonzone.
> De bestemmingen mogen voor de omgeving geen abnormale hinder bezorgen i.v.m. water-, bodem-, of luchtvervuiling, noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar, geluidshinder, stank- of trilling veroorzaken.
> Zijn verboden:
> Nieuwe woningen, Horeca (o.a. dancings, disco's) en Bio-industriële bedrijven.
> 9.2. Percelering:
> Volgens plan.
> 9.3. Inplanting:
> Zij- en achtergevels op de perceelsgrenzen mits overeenkomst met de geburen, zoniet op minstens 4 m van de perceelsgrens.
> 9.4. Volumes:
> Bedrijfsgebouwen:

1. Hoogte der gebouwen:

De hoogte wordt bepaald vertrekkende van max. 4 m hoogte vanaf de toelaatbare bouwgrens in een hellend vlak van 45° naar boven tot een maximale kroonlijsthoogte van 10 m, dit peil wordt gemeten aan de inkomdorpel. Schouwen en luchtfilters niet inbegrepen.

Alle peilen worden bepaald t.o.v. de openbare weg waarlangs de toegang gebeurt.

2. Dakvorm:

Plat of hellend met een max. helling van 45°.

Bestaande woningen:

Zie zone voor woningbouw Art. 6, 7 of 8

9.5. Indexen:

Bij nieuwbouw en uitbreiding van bestaande gebouwen zijn volgende indexen geldig:

V/T: max. 0,75

Gr/T: 0,05 (privaat groen onder vorm van bufferzones)

I/T: 3

9.6. Welstand der gebouwen:

Zie Art. 4

9.7. Bouwvrije stroken:

Binnen de zone dienen alle zijdelingse en achterliggende stroken voor 30 % beplant te worden met bosgoed.

Het saldo dient voor toegangswegen, brandweerwegen, parkeerplaatsen en gazon.

De brandweerwegen zijn van het type grindgazon of betongrasdal.

Het groen dient te worden gerealiseerd binnen het jaar na de aanvang van een deel of het geheel der gebouwen. Het groenplan is een onderdeel van de bouwvergunning. De groenaanleg dient te worden in stand gehouden.

De verplichting tot het houden en het inrichten van een bouwvrije strook binnen de zone vervalt als de zone raakt aan een ontworpen bufferzone en als deze bufferzone gerealiseerd wordt door de aanpalende betrokkenen.

9.8. Bufferzones:

Elk bedrijf zorgt voor de nodige bufferzones, al of niet aangeduid op het plan op zijn eigen terrein.

Indien het bedrijf niet aanleunt aan een bufferzone van het BPA zal ze op eigen terrein een bufferzone inrichten van min. 6 m breedte t.o.v. de achterste perceelsgrens.

Het bedrijf zal ook een minimum van groen voorzien vlgs. de groenindex (privaat groen).

9.9. Publiciteit:

Is toegelaten zie Art. 3.A en B".

4. Uit de plannen bij de vergunningsaanvraag blijkt dat wordt voorzien in een aantal parkeerplaatsen en in een circulatieruimte. Er wordt ook in een omheinde buitenverkoopruimte van 350 m² voorzien, deels gelegen op het perceel waarop de te dezen bestreden vergunning betrekking heeft, deels op het rechtsaanpalende perceel.

Voor het rechtsaanpalend perceel heeft het college van burgemeester en schepenen op 21 maart 2003 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van een handelsconstructie met omliggende parkeergelegenheid. Deze stedenbouwkundige vergunning werd eveneens

aangevochten met een annulatieberoep (A.137.441/X-11.437), waarover vandaag het arrest 203.205 wordt gewezen.

5. Van 9 december 2002 tot 7 januari 2003 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd. Er worden drie bezwaren ingediend, waaronder een door de verzoekster.

6. Op 24 januari 2003 behandelt het college de ingediende bezwaren en bevindt ze gegrond voor wat betreft de ontbrekende aanduiding van het niveauverloop tussen de eigendommen van de verzoekster en de bouwheer, de afwateringsproblematiek, het ontbreken van enige groenvoorziening en de aantasting van de privacy van de bezwaarindieners.

7. Op dezelfde datum stuurt het college van burgemeester en schepenen het dossier door aan de gemachtigde ambtenaar met het volgende gunstige advies:

> "De bouwplaats is deels gelegen binnen de begrenzing van het BPA 1 Stationswijk, goedgekeurd bij M.B. van 30 juni 1994, meer bepaald in de zone voor alleenstaande achtergebouwen waarvoor art. 9 van de stedenbouwkundige voorschriften van voormeld BPA van toepassing is.
> De aanvraag ligt echter voor het grootste deel in het woongebied volgens de planologische voorzieningen van het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14/09/1977) waarvoor art. 5,1.0 en art. 6 van toepassing is.
> De aanvraag betreft het aanleggen van een parkeerterrein en is bijgevolg principieel in overeenstemming met voormelde bepalingen.
> Op 24 januari 2003 werd door ons College reeds de vergunning verleend tot afbraak van het handelsgebouw op het perceel 184/Z6 en nieuwbouw van een commerciële ruimte, gezien dit ontwerp volledig kaderde binnen de voorschriften van voormeld bijzonder plan. (zie hiervoor kopie plan en vergunning in bijlage)
> De voorliggende aanvraag betreft nu het bijkomend voorzien van een buitenverkoopruimte en het uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen, alsook een wijziging van de schikking van een deel van de parkeerplaatsen uit het vorig dossier.
> Gezien de ligging van voorliggende aanvraag in het woongebied, maar niet in de onmiddellijke omgeving van een vergund gebouw, dient het advies van de gemachtigde ambtenaar te worden genomen".

8. Op 14 februari 2003 geeft de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

> "Overwegende de ligging van de aanvraag in een heterogeen bebouwde omgeving met bestemming wonen en/of kleinhandel;
> Overwegende de hierboven vermelde stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat het aanleggen van een parking, circulatieruimte voor voertuigen en oprichten van een open verkoopruimte bij een handelszaak verenigbaar zijn met de bestemming van het gebied;
Sluit mijn bestuur zich aan bij het collegebesluit van 24-01-2003 en de erin vermelde voorwaarden".

De algemene conclusie van de gemachtigde ambtenaar luidt als volgt:

"Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving".

9. Bij de bestreden beslissing van 21 maart 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning. Zij motiveert haar standpunt als volgt:

"Het College sluit zich eensluidend aan bij het advies van de gemachtigde ambtenaar".

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

A. Exceptie van laattijdigheid

Uiteenzetting van de exceptie

10. De eerste verwerende partij betwist de tijdigheid van het verzoekschrift. De verzoekster kon op 2 april 2003 het dossier inkijken, maar had kennelijk reeds vroeger kennis van het dossier. In elk geval werd het verzoekschrift pas op 13 juni 2003 ter griffie neergelegd en is het beroep bijgevolg laattijdig ingesteld.

Beoordeling

11. De verzoekster stelt in een brief, gericht aan het college van burgemeester en schepenen, dat zij op 2 april 2003 een afschrift van het vergunningsdossier heeft ontvangen. De eerste verwerende partij laat na enig concreet gegeven aan te brengen waaruit blijkt dat de verzoekster reeds vroeger kennis had van de bestreden vergunning.

Uit de gegevens van het dossier blijkt voorts dat de verzoekster de aangetekende brief met het verzoekschrift op 2 juni 2003 aan de postdiensten heeft afgegeven. Het beroep is bijgevolg tijdig ingesteld.

De exceptie is niet gegrond.

B. Exceptie wegens gebrek aan belang

Uiteenzetting van de exceptie

12. De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekster, die nalaat duidelijk de ligging van haar perceel ten opzichte van de terreinen van de tussenkomende partij te specifiëren. Het perceel van de verzoekster grenst slechts over een zeer geringe afstand aan het perceel van de tussenkomende partij. Voorts ondervindt de verzoekster nauwelijks hinder van de vergunde constructies.

Beoordeling

13. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het perceel van de verzoekster onmiddellijk grenst aan het perceel waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft. Bovendien blijkt uit het door de verzoekster voorgelegde fotomateriaal dat zij van op haar perceel rechtstreeks uitzicht heeft op de vergunde werken en constructies. In die omstandigheden beschikt de verzoekster over het rechtens vereiste belang.

De exceptie is niet gegrond.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste en tweede middel

Uiteenzetting van de middelen

14. In een eerste middel wordt de schending van de motiveringsplicht aangevoerd.

In een tweede middel wordt de schending aangevoerd van het bestemmingsvoorschrift “strook voor lichte nijverheid” van het bij koninklijk besluit van 12 april 1971 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

De verzoekster stelt dat de aanvraag niet aan het bestemmingsvoorschrift voor lichte nijverheid werd getoetst en dat de aanleg van

een parkeerterrein en een open verkoopruimte in strijd is met dit bestemmingsvoorschrift.

Beoordeling

15. Overeenkomstig artikel 172 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening besliste de Vlaamse regering op 23 februari 2001 het bijzonder plan van aanleg "Stationswijk", goedgekeurd bij koninklijk besluit van 12 april 1971, niet te behouden in het plannenregister van de gemeente Merelbeke. Dit opheffingsbesluit werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 26 april 2001. Dit heeft tot gevolg dat op het ogenblik van de vergunningsaanvraag niet langer de voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg van toepassing waren, maar wel de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Het eerste en tweede middel missen feitelijke grondslag.

B. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

16. In een derde middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 117 en 135 van de nieuwe gemeentewet, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de materiële motiveringsplicht.

De verzoekster argumenteert dat de aanleg van bijkomende parkeergelegenheid aanleiding geeft tot een aanzienlijke wijziging van de verkeerssituatie, waarover ten onrechte geen advies aan de gemeenteraad werd gevraagd.

In haar laatste memorie stelt de verzoekster nog dat in het bestreden besluit geen overwegingen voorkomen met betrekking tot de vraag of een wijziging van de openbare wegenis, zoals het aanleggen van een invoegstrook, zich opdrong of niet.

Beoordeling

17. Artikel 135, § 2 van de nieuwe gemeentewet bepaalt onder meer dat de gemeenten moeten waken over alles wat verband houdt met een veilig en vlot verkeer op de openbare wegen.

De verzoekster toont niet aan dat de aanleg van bijkomende parkeergelegenheid een aanzienlijke wijziging van de verkeerssituatie met zich

meebrengt of een element van onveiligheid oplevert dat het college van burgemeester en schepenen had moeten doen besluiten dat de bevoegdheid van de gemeenteraad op basis van artikel 135, § 2 van de nieuwe gemeentewet in het gedrang kwam en dat bijgevolg zijn advies moest worden ingewonnen.

Het derde middel is niet gegrond.

C. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

18. In een vierde middel wordt de schending aangevoerd van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de materiële motiveringsplicht, alsook van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekster stelt dat haar meest essentiële bezwaren niet op een afdoende wijze werden weerlegd. Het bestreden besluit verwijst zonder meer naar het advies van de gemachtigde ambtenaar en bevat geen eigen oordeel over de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving. Er kan niet kennelijk zonder meer worden aangenomen dat het beoogde parkeerterrein, evenals de open verkoopruimte, in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan of het bijzonder plan van aanleg “Stationswijk”.

Beoordeling

19. De verzoekster beperkt haar kritiek op de behandeling van haar tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift tot de stelling dat “de meest essentiële bezwaren” onterecht als ongegrond werden afgewezen. Een dergelijke algemeen geformuleerde grief, die niet op enige concrete wijze wordt toegelicht, kan niet op ontvankelijke wijze worden aangevoerd.

Voor wat betreft de kritiek op de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en met de gewestplanbestemming blijkt dat het college van burgemeester en schepenen zich aansluit bij de beoordeling door de gemachtigde ambtenaar, waarvan de overwegingen integraal worden weergegeven in het bestreden besluit. Daarin wordt in essentie gesteld dat het bouwperceel met een verouderd commercieel gebouw met parking gelegen is in een heterogene bebouwde omgeving met bestemming wonen en/of kleinhandel en dat de aanleg van een parkeerterrein, een circulatieruimte en een open verkoopruimte met deze omgeving verenigbaar is. De verzoekster komt er voorts niet toe deze

beoordeling inhoudelijk te bekritiseren, behalve dan met de algemene stelling dat “niet kennelijk zonder meer kan worden aangenomen dat het beoogde parkeerterrein, evenals de open verkoopruimten in overeenstemming (zijn) met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, dan wel van het BPA Stationswijk”.

Het vierde middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tweeëntwintig april 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,

bijgestaan door

Astrid Truyens,	griffier

De griffier **De voorzitter**

Astrid Truyens **Roger Stevens**