

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0439
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0402/A/0384

Verzoekende partij	de nv VAN CRANENBROECK INVEST vertegenwoordigd door advocaten Chris SCHIJNS en Steven MENTEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3600 Genk, Grotestraat 122
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 februari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bocholt van 22 december 2010 gedeeltelijk en voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de bouw van een werkplaats en magazijn zoals op de [gewijzigde] plannen aangeduid en een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van de [uitbreiding] van het bestaande gebouw aangeduid als Calypro Import.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Bocholt, Steenweg op Kleine Brogel 71B, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 64a2, 64y, 64m, 64z, 64p, 64t, 51g, 64c2, 64d2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad vernietigde met een arrest van 26 augustus 2014 met nummer A/2014/0602 in de zaak met rolnummer 1011/0845/A/8/0793 de eerste beslissing van de verwerende partij van 27 april 2011. De Raad beval de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 december 2016.

Advocaat Chris SCHIJNS voert het woord voor de verzoekende partij.

De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Deze zaak heeft een voorgeschiedenis.

De verwerende partij vergunt op 8 mei 2002 een eerste maal de bouw van een hal bestemd als voorraadwinkel voor fietsen en magazijn, onder voorwaarde dat de bedrijfshal enkel dient als assemblageruimte en opslagplaats van producten voor toelevering (distributie) als groothandel.

De vergunning voor het bouwen van een eerste bedrijfshal voor het assembleren en stockeren en verkopen van fietsen op het perceel werd opnieuw toegestaan in beroep bij besluit van de verwerende partij van 10 maart 2005, onder de voorwaarde dat het winkelgedeelte beperkt blijft tot 400m², dat de bedrijfshal (20 bij 65 meter) helemaal onderkelderd is en 2 bouwlagen omvat met zadeldak en een kroonlijsthoogte van 6.10 meter, en dat op het gelijkvloers een voorraadwinkel voor fietsen, motorfietsen en dergelijke, kantoorruimte en een beperkte werkplaats voorzien is voor herstellingen en montage en een grote open ruimte in de kelder en de eerste verdieping bestemd als magazijn.

Op 30 juni 2005 weigert de verwerende partij een vergunning voor het bouwen van een nieuwe assemblagehal met magazijn voor fietsen omdat de aanvraag verder gaat op een fragmentaire ontwikkeling van het gebied.

Op 14 december 2009 werd proces-verbaal opgesteld voor het uitvoeren van werken zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

2.

Op 13 september 2010 dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bocholt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een werkplaats (assemblage) en magazijn en de regularisatie van een bestaand gebouw”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO’s.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 oktober 2010 tot en met 8 november 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Watering De Vreenebeek adviseert op 22 oktober 2010 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 5 november 2010 voorwaardelijk gunstig.

Infrax adviseert op 8 november 2010 gunstig.

VMM adviseert op 17 november 2010 voorwaardelijk gunstig

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bocholt adviseert op 24 november 2010 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bocholt weigert op 22 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij overeenkomstig het bindend ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 9 december 2010.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 21 januari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 maart 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Deel 2. Stedenbouwkundige beoordeling

Het aanpalende bedrijf General Carpet werd opgenomen in het BPA zonevreemde bedrijven. Het achterliggende agrarisch gebied werd in functie van de uitbreiding van dit bedrijf omgezet tot KMO-zone.

Ten opzichte van het achterliggend perceel dient derhalve planologisch geen grote bufferzone voorzien te worden. Wel dient voor een aangepaste groenaanleg en inkleding gezorgd te worden.

De aanvraag is gesitueerd op het terrein dat de ‘Oude Kazerne’ wordt genoemd. Vroeger was dit gebied militair domein. Later werd het ingekleurd als ambachtelijke zone op het gewestplan. Het gebied met de gebouwen van de oude legerkazerne is nooit voor KMO ontwikkeld en werd zonder de nodige vergunningen omgevormd tot een winkelcentrum. Vergunningsaanvragen voor nieuwbouw of verbouwen zijn steeds geweigerd omwille van de tegenstrijdigheid van de handelsbestemming met de voorschriften van het gewestplan. Door de gemeente Bocholt werd een ontwerp-BPA ‘Oude Kazerne’ dat voorzag in de omzetting van dit KMO-gebied naar een kleinhandelszone met ruime parkeerfaciliteiten werd ongunstig geadviseerd en stopgezet.

Volgens het ontwerp ruimtelijk structuur plan gemeente dient de huidige bestemming van ambachtelijke zone behouden te blijven.

Op p. 45 wordt gesteld dat de bestaande bedrijventerreinen, met o.a. “steenweg op Kleine Brogel” fungeren als lokale bedrijventerreinen. De bestaande zones worden geoptimaliseerd in functie van lokale bedrijvigheid. Voor de zone ‘steenweg op Kleine Brogel’ betekent dit concreet dat functies zoals kleinhandel of grootschalige detailhandel geweerd worden. De ontwikkeling moet zich richten op lokale ambachtelijke bedrijfjes. De site waar nu de oude kazerne staat biedt hiervoor mogelijkheden.

Het verslag van het overleg met R&E 15/7/2010

Aanwezig Dominic Vincken, R&E Limburg.

- De ontwikkeling moet zich richten op lokale ambachtelijke bedrijfjes.*

- Op termijn zal enkel handel kunnen in functie van een productie of assemblage ter plaatse.
- De opwaardering van deze site kan als positief beschouwd worden en ook de functie van assemblage hoort thuis op deze site.
- Het aandeel showroom mag niet de overhand nemen.
- Voorstel om de showroom af te scheiden van de andere bedrijfsruimten. Zo ontstaat er 1 showroom voor de verschillende activiteiten en is de rest van de bedrijfsruimten niet toegankelijk voor bezoekers.
- De opmaak van een RUP wordt nog steeds aanbevolen gelet op de geringe geloofwaardigheid van het voorgestelde inrichtingsplan.

De nieuwe hal gaat verder op de bestaande ruimtelijke indeling.

Volgens het inplantingsplan is de ganse zone eigendom van de aanvrager.

De aanvrager is derhalve tevens verantwoordelijk voor de onvergunde handelsbestemmingen in de bestaande gebouwen. Het plan voorziet door haar inplanting de bestendiging van deze kleinhandel zonder dat hiervoor enige maatregelen voor voorzien worden.

De aanvraag omvat zelfs nog een uitbreiding van het gebouw Calypro Export, aangeduid als export en import van kleding, verpakkingsafdeling met showroom, dewelke momenteel een handelsbestemming heeft.

Er wordt een inrichtingsplan bijgevoegd, met beperkte landschappelijke inkleding en bufferzones.

De aanvraag gaat tevens verder op een fragmentaire ontwikkeling voor dit gebied.

Aangezien aanvrager eigenaar is van het ganse gebied kan een verder uitbouw van dit bedrijf pas aanvaard worden indien er perspectieven geboden worden omtrent de afbouw van de kleinhandel en heroriëntering van het ganse gebied in functie van lokale bedrijvigheid.

De voorgestelde ontwikkeling van een mogelijk bedrijvencentrum is te vrijblijvend.

Prioriteit dient gegeven aan het vervangen van de oude gebouwen en handelsbestemmingen door nieuwe bedrijfsgebouwen. Er werden door de deputatie reeds toegevingen gedaan door het verlenen van een vergunning voor een bedrijfsloods op het perceel. Ondertussen is echter nog steeds geen werk gemaakt van het vervangen van de bestaande handelsbestemmingen.

Het feit dat door de BD een vergunning werd verleend voor het bouwen van een hal (die reeds eerder werd vergund) kan niet als argument dienen om verdere onsamenhangende ontwikkelingen op het terrein toe te staan.

Het gebouw wordt veel te kort bij de perceelsgrens ingeplant, waardoor geen ruimte meer overblijft voor groenaanleg. Tevens dient rekening gehouden met mogelijke circulatieruimte achter het gebouw.

Regularisatie uitbreiding kledingmagazijn

De regularisatie dient met dezelfde criteria beoordeeld te worden als een nieuwe bouwaanvraag. Het kan immers niet zijn dat de regularisatie soepeler zou beoordeeld worden, om reden dat de werken reeds uitgevoerd zijn.

In dat geval zou de overtreder beloond worden.

Dit betekent in feite dat de aanvrager gestimuleerd wordt om te bouwen zonder vergunning.

Deze regularisatie heeft betrekking op de uitbreiding van een handelsbestemming die binnen de KMO-zone niet aanvaardbaar is.

De uitbreiding wordt te kort bij de perceelsgrens voorzien waardoor er geen ruimte meer overblijft voor een degelijke groenbuffer.

De uitbreiding voldoet verder niet aan de gewestelijke verordening inzake opvang en buffering van hemelwater.

Het beroepschrift wordt ongunstig geadviseerd.

De vergunning kan niet worden verleend.

...

Na de hoorzitting van 8 maart 2011 beslist de verwerende partij op 27 april 2011 om het beroep gedeeltelijk en voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

Overwegende dat volgens het goedgekeurd gewestplan het perceel gelegen is binnen een gebied voor ambachtelijke bedrijven of een gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen; dat deze overeenkomstig art.

7.2.0. deze bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven; dat ze een bufferzone omvatten; dat voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel kunnen omvatten; dat tevens in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven worden toegelaten, namelijk : bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop;

Overwegende dat de louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, niet thuishoren in industriegebied;

Overwegende dat er ter plaatse geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn; dat overeenkomstig artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 dient de vergunning slechts afgegeven, ook al is de aanvraag niet in strijd met de voorschriften van het gewestplan, indien de uitvoering van de werken en handelingen verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat de aanvraag niet gelegen is binnen een overstromingsgevoelig gebied, maar wel een omvangrijke oppervlakte heeft; dat door de watering de Vreenebroek een gunstig advies werd verleend onder de voorwaarde dat de buffercapaciteit vergroot wordt van 16 m³ tot 20 m³; dat door de VMM een gunstig advies verleend werd onder voorwaarden; dat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is mits rekening gehouden wordt met de opgelegde voorwaarden;

Overwegende dat er geen openbaar onderzoek vereist is aangezien het gebouw gelegen is binnen een KMO-gebied;

Overwegende dat door het agentschap Wegen en Verkeer een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend; dat de voorwaarden bindend zijn en bij een vergunning dienen

opgelegd te worden;

Overwegende dat het aanpalende bedrijf General Carpet werd opgenomen in het BPA zonevreemde bedrijven; dat het achterliggende agrarisch gebied in functie van de uitbreiding van dit bedrijf werd omgezet tot KMO-zone; dat ten opzichte van het achterliggend perceel derhalve planologisch geen grote bufferzone dient voorzien te worden; dat wel voor een aangepaste groenaanleg en inkleding dient gezorgd te worden;

Overwegende dat de aanvraag gesitueerd is op het terrein dat de 'Oude Kazerne' wordt genoemd; dat vroeger dit gebied militair domein was; dat later het werd ingekleurd als ambachtelijke zone op het gewestplan; dat door de gemeente Bocholt een ontwerp-BPA 'Oude Kazerne' dat voorzag in de omzetting van dit KMO- gebied naar een kleinhandelszone met ruime parkeerfaciliteiten ongunstig werd geadviseerd en stopgezet;

Overwegende dat volgens het ontwerp ruimtelijk structuurplan van de gemeente de huidige bestemming van ambachtelijke zone dient behouden te blijven; dat op pagina 45 wordt gesteld dat de bestaande bedrijventerreinen, waaronder "steenweg op Kleine Brogel", fungeren als lokale bedrijventerreinen; dat de bestaande zones worden geoptimaliseerd in functie van lokale bedrijvigheid; dat voor de zone 'steenweg op Kleine Brogel' dit concreet betekent dat functies zoals kleinhandel of grootschalige detailhandel geweerd worden; dat de ontwikkeling zich moet richten op lokale ambachtelijke bedrijfjes; dat de site waar nu de oude kazerne staat hiervoor mogelijkheden biedt;

Overwegende dat door de gemeente het verslag van het overleg met de administratie Ruimte en Erfgoed van 15/7/2010 werd overgemaakt met volgende afspraken:

- de ontwikkeling moet zich richten op lokale ambachtelijke bedrijfjes;*
- op termijn zal enkel handel kunnen in functie van een productie of assemblage ter plaatse;*
- de opwaardering van deze site kan als positief beschouwd worden en ook de functie van assemblage hoort thuis op deze site;*
- het aandeel showroom mag niet de overhand nemen;*
- voorstel om de showroom af te scheiden van de andere bedrijfsruimten. Zo ontstaat er 1 showroom voor de verschillende activiteiten en is de rest van de bedrijfsruimten niet toegankelijk voor bezoekers;*
- de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt nog steeds aanbevolen gelet op de geringe geloofwaardigheid van het voorgestelde inrichtingsplan;*

Overwegende dat de nieuwe hal verder gaat op de bestaande ruimtelijke indeling; dat volgens het inplantingsplan de ganse zone eigendom is van de aanvrager;

Overwegende dat uit de aanvraag blijkt dat het gebouw een functie krijgt als assemblagehal en magazijn voor de bouw van land- en tuinbouwmachines, fietsen en elektrische scooters; dat in deze nieuwbouw geen verkoopsruimte voorkomt; dat het verkoopsgedeelte wordt ondergebracht in de bestaande gebouwen; dat deze bestemming van assemblagehal en magazijn ter plaatse wel aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag tevens nog een uitbreiding omvat van het gebouw Calypro Export, aangeduid als export en import van kleding, verpakkingsafdeling met showroom,

dewelke momenteel een handelsbestemming heeft; dat deze uitbreiding strijdig is met de bestemmingsvoorschriften en derhalve niet aanvaard kan worden;

Overwegende dat er een inrichtingsplan wordt bijgevoegd, met landschappelijke inkleding en bufferzones;

Overwegende dat het gebouw te kort bij de perceelsgrens wordt ingeplant, waardoor geen ruimte meer overblijft voor groenaanleg; dat tevens rekening dient gehouden met mogelijke circulatieruimte achter het gebouw; dat het perceel hier grenst aan een aanpalend woongebied; dat het aangewezen is dat het gebouw in te planten op minimum 8 meter van de perceelsgrens; dat het bestaande gebouw tegen de perceelsgrens dient afgebroken te worden met uitzondering van de electriciteitscabine;

Overwegende dat naar aanleiding van de hoorzitting van 8 maart 2011 door de aanvrager een aangepast plan werd opgemaakt met volgende aanpassingen:

- inplanting van de loods op 8m van de perceelsgrens;*
- afbraak van het bestaande gebouw tegen de perceelsgrens;*
- de elektriciteitscabine wordt behouden;*

Overwegende dat door de VMM en AWW adviezen werden verleend met voorwaarden die bij een vergunning dienen opgelegd te worden;

Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd voor de bouw van een werkplaats en magazijn onder volgende voorwaarden:

- het bestaande gebouw tegen de perceelsgrens dient integraal afgebroken te worden, met uitsluiting van de elektriciteitscabine;*
- de nieuwe parking moet kunnen afwateren naar de onverharde randzones, zoniet moet het hemelwater aangesloten worden op een infiltratievoorziening in overeenstemming met de voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening terzake;*
- het ondergrondse infiltratiesysteem dient vergroot te worden van 16 m³ naar 20 m³ (zie advies Watering De Vreenebeek);*
- de ruimte voor detailhandel op het gelijkvloers wordt beperkt tot 30 % van de totale productie- en opslagruimte, dit geldt voor de volledige site;*
- het advies van Infrax dient strikt gevolgd te worden en voor de aanvang der werken dient de bouwheer de dan geldende liggingsplannen van de leidingen bij Infrax aan te vragen (zie advies Infrax);*
- de voorwaarden in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer dienen nageleefd te worden*
- voor de start der werken dient een gunstig brandweeradvies voorgelegd te worden*

dat het beroep niet kan worden ingewilligd voor de regularisatie van de uitbreiding van het bestaande gebouw aangeduid als Calyproexport;

Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en late wijzigingen) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;

Gehoord het verslag van Walter Cremers, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Het door de heer Luc Schuurmans, Sint-Odilialaan 99, 3930 Hamont-Achel ingesteld beroep wordt gedeeltelijk en voorwaardelijk ingewilligd.

Vervolgens wordt aan Van Cranenbroek Invest nv de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een werkplaats en magazijn onder volgende voorwaarden:

- *het bestaande gebouw tegen de perceelsgrens dient integraal afgebroken te worden, met uitsluiting van de elektriciteitscabine binnen het jaar na afgifte van onderhavige vergunning en vooraleer de nieuwe constructies in gebruik worden genomen;*
- *de nieuwe parking moet kunnen afwateren naar de onverharde randzones, zoniet moet het hemelwater aangesloten worden op een infiltratievoorziening in overeenstemming met de voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening terzake;*
- *het ondergrondse infiltratiesysteem dient vergroot te worden van 16 m³ naar 20 m³ (zie advies Watering De Vreenebeek);*
- *de ruimte voor detailhandel op het gelijkvloers wordt beperkt tot 30 % van de totale productie- en opslagruimte, dit geldt voor de volledige site;*
- *het advies van Infrax dient strikt gevolgd te worden en voor de aanvang der werken dient de bouwheer de dan geldende liggingsplannen van de leidingen bij Infrax aan te vragen (zie advies Infrax);*
- *de voorwaarden in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer dienen nageleefd te worden*
- *voor de start der werken dient een gunstig brandweeraadvies voorgelegd te worden*

de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van de uitbreiding van het bestaande gebouw aangeduid als Calypro-export;
...

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar tekent tegen deze beslissing op 30 mei 2011 beroep aan bij de Raad.

De Raad vernietigt de beslissing van 27 april 2011 met een arrest van 26 augustus 2014 met nummer A/2014/0602 op basis van volgende beoordeling:

“ ...
1.

De aanvraag is volgens het gewestplan Neerpelt-Bree, vastgesteld bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. In deze zone zijn de stedenbouwkundige voorschriften op industriegebied van toepassing zoals bepaald in artikel 7.2.0 en 8.2.1.3 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. De omzendbrief van 8 juli 1997 die toelichting verschaft bij het inrichtingsbesluit vermeldt dat louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, niet thuishoren in industriegebied.

2.

De bestreden beslissing weigert de gevraagde uitbreiding van het gebouw Calypro Export omwille van de voorziene handelsbestemming hetgeen terecht strijdig wordt geacht met de gewestplanbestemming en kent enkel een vergunning toe voor de bouw van een werkplaats en magazijn, hetgeen op zich een gewestplanconforme bestemming is.

Uit de bestreden beslissing blijkt evenwel dat het showroomgedeelte verhuist naar een reeds bestaand gebouw, en 30% van de totale productie- en opslagruimte conform de toegekende vergunning als detailhandel aanvaard wordt.

De Raad stelt vast dat de vergunning niet motiveert waarom 30%, hetzij bijna 1/3 van de totale vloeroppervlakte als detailhandel aanvaardbaar wordt geacht in een zone voor ambachtelijk gebied. Het aangegeven percentage lijkt bijgevolg arbitrair te zijn bepaald, waarbij evenmin enige complementariteit is opgelegd met de vergunde hoofdfunctie, zodat de bestreden beslissing de facto bijkomende detailhandel mogelijk maakt op de site die niet subsidiair of complementair is met de gewestplanconforme bestemming.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO laat niet toe af te wijken van bestemmingsvoorschriften. Het toelaten van detailhandel ten belope van 30% van de totale gelijkvloerse oppervlakte van de site, zonder enige motivering van het toegestane percentage en zonder enige beperking naar de aard van de toegelaten detailhandel is strijdig met het gewestplan.

...

De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 oktober 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij bevestigt zijn eerdere ongunstige advies en voegt hier aan toe :

“..."

Volgend op de hoorzitting d.d. 8 maart 2011 werden door de aanvrager plannen bijgebracht met volgende aanpassingen:

- inplanting van de loods op 8m van de perceelsgrens*
- afbraak van het bestaande gebouw tegen de perceelsgrens*
- behoud van elektriciteitscabine.*

Heden (29-10-2014) wordt vastgesteld dat de stedenbouwkundige vergunning die op datum van 27 april 2011 werd verleend voor de bouw van een werkplaats (assemblage) en magazijn reeds werd gerealiseerd en dat op de site handelszaken aanwezig zijn (zie foto's in bijlage).

In haar vernietigingsarrest oordeelde de RvVb met betrekking tot de aanwezige handelszaken op de site als volgt: (...)

Een aanvraag voor een overdekte buitenruimte, aansluitend op de reeds gerealiseerde bouw van een werkplaats (assemblage) en magazijn, werd op datum van 8 mei 2014 door het college van burgemeester en schepenen van Bocholt geweigerd om redenen dat de voorwaarden bij het vergunningsbesluit d.d. 27 april 2011 van de deputatie niet werden nageleefd. In dit weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen wordt gesteld dat de door de deputatie opgelegde voorwaarden m.b.t. het voorleggen van een gunstig brandweerattest en de uitbreiding van het ondergronds infiltratiesysteem (van 16m³ naar 20m³) niet werden nageleefd.

In navolging van het vernietigingsarrest van de RvVb wordt het ongunstig advies d.d. 3 maart 2011 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herhaald.

Aan de deputatie wordt voorgesteld het beroep niet in te willigen en geen stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor deze gebouwen.

...”

Na de hoorzitting van 4 november 2014 beslist de verwerende partij op 6 november 2014 dat het toekennen van een gedeeltelijke vergunning in overweging kan worden genomen indien de afspraken tijdens de hoorzitting gemaakt worden nageleefd, namelijk mits het bijbrengen van een gunstig brandweeradvies en een verduidelijking of wijzigingen op de plannen in verband met de uitbreiding van het ondergronds infiltratiesysteem van 16m³ naar 20m³.

Met een nota van 13 januari 2015 deelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar mee dat de gevraagde documenten werden bijgebracht.

Op 5 februari 2015 wil de verwerende partij het beroep gedeeltelijk en voorwaardelijk in; zij weigert een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de uitbreiding van het bestaande gebouw aangeduid als Calypro Import en verleent een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een werkplaats en magazijn onder de voorwaarden dat:

- betreffende de brandweerstand, de brandreactie en de brandveiligheid en de evacuatievoorzieningen van de constructie, het advies van de brandweer van 3 december 2014, gevoegd bij onderhavige beslissing, strikt wordt gevolgd;
- in het reeds gerealiseerde gebouw (werkplaats en magazijn) geen detailhandel kan plaatsvinden,
- de nieuwe parking moet kunnen afwateren naar de onverharde randzones, zoniet moet het hemelwater aangesloten worden op een infiltratievoorziening in overeenstemming met de voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening terzake,
- de voorwaarden in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer dienen nageleefd te worden,
- de niet vergunde uitbreiding van het bestaande gebouw aangeduid als Calypro Import afgebroken wordt.

De verwerende partij motiveert:

“ ...

Overwegende dat volgens het goedgekeurd gewestplan het perceel gelegen is binnen een gebied voor ambachtelijke bedrijven of een gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen; (...)

Overwegende dat de louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, niet thuishoren in een gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen, zijnde een industriegebied;

Overwegende dat er ter plaatse geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn; dat overeenkomstig artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 de vergunning slechts wordt afgegeven, ook al is de aanvraag niet in strijd met de voorschriften van het gewestplan, indien de uitvoering van de werken en handelingen verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat de aanvraag niet gelegen is binnen een overstromingsgevoelig gebied, maar wel een omvangrijke oppervlakte heeft; (...)

Overwegende dat er geen openbaar onderzoek vereist is aangezien het gebouw gelegen is binnen een KMO-gebied;

Overwegende dat door het agentschap Wegen en Verkeer een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend; dat de voorwaarden bindend zijn en bij een vergunning dienen opgelegd te worden;

Overwegende dat het aanpalende bedrijf General Carpet werd opgenomen in het BPA zonevreemde bedrijven; dat het achterliggende agrarisch gebied in functie van de uitbreiding van dit bedrijf werd omgezet tot KMO-zone;

dat ten opzichte van het achterliggend perceel derhalve planologisch geen grote bufferzone dient voorzien te worden; dat wel voor een aangepaste groenaanleg en inkleding dient gezorgd te worden;

Overwegende dat de aanvraag gesitueerd is op het terrein dat de 'Oude Kazerne' wordt genoemd; dat vroeger dit gebied militair domein was; dat later het werd ingekleurd als ambachtelijke zone op het gewestplan;

dat door de gemeente Bocholt een ontwerp-BPA 'Oude Kazerne' dat voorzag in de omzetting van dit KMO- gebied naar een kleinhandelszone met ruime parkeerfaciliteiten ongunstig werd geadviseerd en dat de procedure werd stopgezet;

Overwegende dat volgens het ontwerp ruimtelijk structuurplan van de gemeente de huidige bestemming van ambachtelijke zone dient behouden te blijven; dat op pagina 45 wordt gesteld dat de bestaande bedrijventerreinen, waaronder "steenweg op Kleine Brogel", fungeren als lokale bedrijventerreinen; dat de bestaande zones worden geoptimaliseerd in functie van lokale bedrijvigheid; dat voor de zone 'steenweg op Kleine Brogel' dit concreet betekent dat functies zoals kleinhandel of grootschalige detailhandel geweerd worden; dat de ontwikkeling zich moet richten op lokale ambachtelijke bedrijfjes; dat de site waar nu de oude kazerne staat hiervoor mogelijkheden biedt;

Overwegende dat door de gemeente het verslag van het overleg met de administratie Ruimte en Erfgoed van 15/7/2010 werd overgemaakt met volgende afspraken:

- de ontwikkeling moet zich richten op lokale ambachtelijke bedrijfjes;
- op termijn zal enkel handel kunnen in functie van een productie of assemblage ter plaatse;
- de opwaardering van deze site kan als positief beschouwd worden en ook de functie van assemblage hoort thuis op deze site;
- het aandeel showroom mag niet de overhand nemen;
- voorstel om de showroom af te scheiden van de andere bedrijfsruimten. Zo ontstaat er 1 showroom voor de verschillende activiteiten en is de rest van de bedrijfsruimten niet toegankelijk voor bezoekers;
- de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt nog steeds aanbevolen gelet op de geringe geloofwaardigheid van het voorgestelde inrichtingsplan;

Overwegende dat de nieuwe hal verder gaat op de bestaande ruimtelijke indeling; dat volgens het inplantingsplan de ganse zone eigendom is van de aanvrager;

Overwegende dat uit de aanvraag blijkt dat het gebouw een functie krijgt als assemblagehal en magazijn voor de bouw van land- en tuinbouwmachines, fietsen en elektrische scooters; dat in deze nieuwbouw geen verkoopruimte voorkomt; dat het verkoopgedeelte wordt ondergebracht in de bestaande gebouwen; dat de bestemming van assemblagehal en magazijn bestaanbaar is met de gewestplanvoorschriften en derhalve ter plaatse planologisch aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag tevens nog een uitbreiding omvat van het gebouw Calypro Import, aangeduid als export en import van kleding, verpakkingsafdeling met showroom,

dewelke momenteel een handelsbestemming heeft; dat deze uitbreiding strijdig is met de bestemmingsvoorschriften en derhalve niet aanvaard kan worden;

Overwegende dat er een inrichtingsplan wordt bijgevoegd, met landschappelijke inkleding en bufferzones;

Overwegende dat het gebouw, dit is de werkplaats (assemblage) en magazijn, reeds werd gerealiseerd conform de stedenbouwkundige vergunning die op datum van 27 april 2011 door de deputatie werd verleend;

Overwegende dat door aanvrager tijdens de hoorzitting nogmaals werd bevestigd dat er in de nieuwbouw (werkplaats en magazijn) geen detailhandel plaatsvindt en dat deze nieuwbouw dient als centraal depot voor opslag en toelevering aan andere vestigingen en tevens voor assemblage, en dat deze activiteiten derhalve in overeenstemming zijn met de bestemming van het gebied;

Overwegende dat naar aanleiding van de hoorzitting 4 november 2014 een voorwaardelijk gunstig brandweeradvies werd bijgebracht evenals een aangepast plan waarop de gerealiseerde uitbreiding van het ondergronds infiltratiesysteem van 16m³ naar 20m³ wordt aangeduid;

Overwegende dat door de VMM en AWV adviezen werden verleend met voorwaarden die bij een vergunning dienen opgelegd te worden;

Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd voor de bouw van een werkplaats en magazijn onder volgende voorwaarden:

- dat betreffende de brandweerstand, de brandreactie en de brandveiligheid en de evacuatievoorzieningen van de constructie, het advies van de brandweer van 3 december 2014, gevoegd bij onderhavige beslissing, strikt wordt gevolgd;*
- in het reeds gerealiseerde gebouw (werkplaats en magazijn) kan geen detailhandel plaatsvinden;*
- de nieuwe parking moet kunnen afwateren naar de onverharde randzones, zo niet moet het hemelwater aangesloten worden op een infiltratievoorziening in overeenstemming met de voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening terzake;*
- de voorwaarden in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer dienen nageleefd te worden;*

dat het beroep niet kan worden ingewilligd voor de regularisatie van de uitbreiding van het bestaande gebouw aangeduid als Calypro Import; dat deze uitbreiding afgebroken moeten worden; dat voormelde voorwaarden dus worden uitgebreid met de voorwaarde dat:

- de niet vergunde uitbreiding van het bestaande gebouw aangeduid als Calypro Import wordt afgebroken;*

Gelet op artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen, verder VCRO) dat bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie;

Overwegende dat deze planaanpassing kan worden aangenomen in toepassing van artikel 4.3.1.§1 VCRO; dat deze planaanpassingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening; dat ze betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken; dat ze kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich

meebrengt; dat de deputatie van oordeel is dat op basis van de planaanpassing het ontwerp ter plaatse wel aanvaardbaar is;

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van *“artikel 4.2.19, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, machtsafwendings, machtsoverschrijding en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.”*

De verzoekende partij meent dat de door de verwerende partij in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde *“dat de niet vergunde uitbreiding van het bestaande gebouw aangeduid als Calypso Import afgebroken wordt”* onredelijk is in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij zet uiteen dat haar aanvraag enerzijds de bouw van een werkplaats en magazijn omvatte en anderzijds de regularisatie van de uitbreiding van een bestaand gebouw (Calypso import) (waarvan zij stelt naderhand afstand gedaan te hebben, zie de behandeling van het tweede middel), maar dat beide gebouwen noch juridisch, noch feitelijk gerelateerd zijn. Dat het om een totaal ander gebouw gaat, blijkt volgens haar ook uit citaten uit de motivering van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij stelt vast dat nergens uit blijkt dat de aangevraagde werkplaats en magazijn niet aanvaardbaar en vergunbaar zouden zijn zonder de opgelegde voorwaarde. Bovendien vindt de verzoekende partij dat de voorwaarde niet handelt over een bijkomend of bijkomstig gegeven.

De verzoekende partij ziet in het opleggen van de voorwaarde een verkapte weigering.

Tenslotte wijst de verzoekende partij er op dat de verwerende partij haar bevoegdheden heeft aangewend op een wijze die niet tot de haar toegewezen bevoegdheden behoort. De verwerende partij heeft niet de bevoegdheid om een dergelijke voorwaarde op te leggen. Het is niet aan de verwerende partij om zich bezig te houden met de handhaving van de ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij de bewuste voorwaarde inderdaad niet heeft opgelegd om de aanvraag voor het onderdeel met betrekking tot de bouw van de werkplaats en het magazijn in overeenstemming te brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede alinea VCRO, aangezien deze overeenstemming kon gegarandeerd worden met de eerste vier opgelegde voorwaarden.

De verwerende partij geeft aan dat zij de bewuste voorwaarde duidelijk heeft gekoppeld aan het onderdeel van de aanvraag en van de beslissing dat betrekking heeft op de onvergunde (en middels het bestreden besluit consequent opnieuw geweigerde) uitbreiding van het bestaande gebouw Calypso Import.

Zij heeft willen beklemtonen dat het gebouw niet alleen niet vergund, noch vergunbaar is, maar dat dit tevens impliceert dat het gebouw moet worden afgebroken.

Aangezien de verzoekende partij erkent dat de uitbreiding niet voor vergunning in aanmerking komt, stelt de verwerende partij de vraag of de verzoekende partij wel belang heeft om de voorwaarde aan te vechten.

Tenslotte meent de verwerende partij zich met het opleggen van de voorwaarde niet op het domein van de handhaving van de ruimtelijke ordening te hebben begeven. Het is pas wanneer de vergunningsbeslissing en de bijbehorende voorwaarden niet zouden worden nageleefd dat de stedenbouwkundig handhavende instanties kunnen optreden.

3.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar betoog en voegt er aan toe dat vergunningsvoorwaarden enkel kunnen opgelegd worden om het vergunde aanvaardbaar te maken. Dit impliceert dat een vergunningsvoorwaarde enkel kan worden opgelegd wanneer het aangevraagde vergund wordt. Het onderdeel Calypso Import wordt niet vergund en bijgevolg kan er ook geen vergunningsvoorwaarde aan verbonden worden.

Zij wijst er op dat aangezien de bestreden vergunning enkel de werkplaats en het magazijn vergunt, de geviseerde vergunningsvoorwaarde dan ook betrekking heeft op deze vergunde constructies. Zo zal er slechts sprake zijn van een vergunde werkplaats en magazijn wanneer alle vergunningsvoorwaarden, inclusief de betwiste voorwaarde tot afbraak, worden nageleefd. Anders gezegd, zal de werkplaats en het magazijn volgens de verzoekende partij pas vergund zijn op het moment dat de uitbreiding van Calypso Import is afgebroken.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partij geen belang heeft om de voorwaarde aan te vechten, nu de aanbouw toch niet voor vergunning in aanmerking komt.

Deze stelling kan niet gevolgd worden. Een vergunning is één en ondeelbaar en alle voorwaarden dienen uitgevoerd te worden opdat er sprake kan zijn van een vergunde toestand.

Dat de aanbouw zoals omschreven in de aanvraag niet voor de aangevraagde vergunning in aanmerking komt wegens strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften, impliceert bovendien nog niet dat de aanbouw moet afgebroken worden.

2.

De mogelijkheid tot het opleggen van voorwaarden in het kader van de vergunningverlening wordt geregeld door artikel 4.2.19, § 1 en artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

Art. 4.2.19, §1 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden kan verbinden wanneer zij voldoende precies en redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen en kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van de vergunning voorwaarden opleggen om de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening te waarborgen, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Sinds de decreetwijziging van 16 juli 2010 kunnen voorwaarden zowel in eerste aanleg als in het kader van het administratief beroep opgelegd worden. De verwerende partij is als orgaan van actief bestuur bijgevolg bevoegd om voorwaarden op te leggen binnen het toepassingskader van artikel 4.2.19, §1 en artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

3.

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de door de verwerende partij opgelegde voorwaarde niet beoogt om het aangevraagde in overeenstemming te brengen “met het recht en de goede ruimtelijke ordening” maar ertoe strekt om te garanderen dat de aanbouw van een ander losstaand gebouw, waarvan het beoogde gebruik volgens de verwerende partij in strijd is met de bestemmingsvoorschriften, wordt afgebroken.

De voorwaarde voldoet aldus niet aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. De verwerende partij beslist onrechtmatig door aan de vergunbaarheid van de oprichting van een bepaalde constructie een voorwaarde te koppelen die betrekking heeft op een ander hiervan losstaand gebouw en die niet bedoeld is om de oprichting van de beoogde werkplaats en magazijn in overeenstemming te brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij overschrijdt door het opleggen van een dergelijke voorwaarde haar bevoegdheid als vergunningverlenend overheidsorgaan en schendt artikel 4.2.19, § 1 VCRO.

Het middel is gegrond.

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van “*de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.*”

De verzoekende partij acht deze bepalingen en beginselen geschonden nu de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening heeft gehouden met het feit dat zij in haar “nota voor de deputatie” uitdrukkelijk afstand had gedaan van het deel van de aanvraag houdende het regulariseren van de aanbouw aan het bestaande gebouw van Calypso Import.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij door dit onderdeel van de aanvraag toch (als strijdig met de bestemmingsvoorschriften) te beoordelen, onzorgvuldig is geweest en dat de bestreden beslissing niet gebaseerd is op motieven die in rechte en in feite juist zijn.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het niet onwettig is, noch onredelijk om in beroep over de aanvraag te oordelen zoals deze werd ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van Bocholt en zoals deze het voorwerp uitmaakte van het openbaar onderzoek en de eerdere beslissing van 22 december 2010 van het college van burgemeester en schepenen van Bocholt en haar eigen eerdere beslissing.

De verzoekende partij heeft tijdens de herneming van haar beroepsdossier in een met het oog op de hoorzitting ingediende nota van 3 november 2014 gesteld dat zij *“in deze nota niet verder ingaat op de regularisatie van het bestaand gebouw van Calypro Import”*, anders gezegd dat deze nota *“zich enkel beperkt tot de bouw van de werkplaats (assemblage) annex magazijn”*.

De verzoekende partij heeft dus volgens de verwerende partij zelf nergens expliciet gewag maakt van de “afstand” van een deel van haar vergunningsaanvraag, zoals zij nu in haar verzoekschrift beweert gedaan te hebben.

Zelfs al mocht de “beperking van het voorwerp van de vergunningsaanvraag” (titel IV van de bewuste nota van de verzoekende partij) kunnen gezien worden als de gedeeltelijke afstand van haar vergunningsaanvraag, meent de verwerende partij niet onzorgvuldig of kennelijke onredelijk gehandeld te hebben door zich uit te spreken over de beide onderdelen van de aanvraag, zoals deze werd ingediend en voorwerp uitmaakte van de eerdere besluitvorming.

Omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer en met het oog op de consistentie in haar eigen besluitvorming achtte de verwerende partij het nodig zich opnieuw en uitdrukkelijk negatief te moeten uitspreken over het onderdeel van de aanvraag m.b.t. de aanbouw aan het bestaande gebouw Calypro Import.

De verwerende partij stelt het belang van de verzoekende partij in vraag om kritiek te uiten op dit onderdeel van de beslissing, aangezien zij zelf minstens impliciet erkent dat geen vergunning kan worden toegekend voor de aanbouw aan deze winkel, gelet op de strijdigheid met de gewestplanbestemming als KMO-zone.

De verwerende partij ziet niet in welk nadeel de verzoekende partij lijdt bij de formele weigering van dat onderdeel van de aanvraag of welk wettig belang zij heeft bij een vernietiging ervan, nu er geen twijfel over bestaat dat er geen vergunning is, noch kan worden toegekend voor een handelsbestemming in KMO-gebied.

Een vernietiging van het besluit in zoverre hierin uitdrukkelijk op negatieve wijze uitspraak wordt gedaan over de aanvraag tot regularisatie van de aanbouw levert de verzoekende partij geen enkel voordeel op. Ook indien de verwerende partij zich niet had uitgesproken over dit onderdeel van de aanvraag, was de vergunningstoestand van de aanbouw van de verzoekende partij dezelfde onvergunde en onvergunbare toestand geweest.

3.

In haar wederantwoordnota neemt de verzoekende partij nota van de betwisting van de verwerende partij maar voegt niets wezenlijks toe aan haar argumentatie.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij werpt op dat de verwerende partij ten onrechte de aanvraag tot regularisatie van de aanbouw bij het bestaand gebouw heeft beoordeeld. Zij stelt dat zij in haar nota voor de deputatie afstand heeft gedaan van dit onderdeel van de aanvraag.

Los van de vraag of de verzoekende partij belang heeft bij dit middel stelt de Raad vast dat de verzoekende partij niet aantoonde dat zij uitdrukkelijk afstand heeft gedaan van dit onderdeel van de aanvraag. Zij heeft in haar nota voor de deputatie enkel meegedeeld dat de nota niet verder ingaat op deze regularisatie. Het beschikkend gedeelte van de nota maakt evenmin melding van enige beperking van het voorwerp van de aanvraag, voor zover dergelijke beperking in graad van administratief beroep al mogelijk zou zijn.

Ingevolge de devolutive werking van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 februari 2015, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van een bestaand gebouw en een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een werkplaats (assemblage) en magazijn op de percelen gelegen te Bocholt, Steenweg op Kleine Brogel 71B en met als kadastrale omschrijving 3^e afdeling, sectie D, nummers afdeling 3, sectie D, nummers 64a2, 64y, 64m, 64z, 64p, 64t, 51g, 64c2, 64d2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. 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 zitting van 20 december 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH