

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/S/1718/0415  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0817/SA

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Edward Adrieaan DUBBELAAR</b> 2. mevrouw <b>Lien Myriam DERMAUT</b>  wonende te 9800 Deinze, De Volderstraat 38, waar woonplaatskeuze wordt gedaan  vertegenwoordigd door advocaat Andries DE KEYSER
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de bvba <b>MADY</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9800 Deinze

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 juli 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 14 februari 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een bergplaats met bureelgedeelte op een perceel gelegen te 9800 Deinze (Petegem-aan-de-Leie), Kouterlosstraat 61, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 518R7.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 september 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 30 oktober 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomenende partij betreffende de vordering tot schorsing is verrat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 28 november 2017.

Advocaat Andries DE KEYSER voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN *loco* advocaat Wim DE CUYPER voert het woord voor de tussenkomenende 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.

Op 13 november 2013 dient de tussenkomenende partij een eerdere aanvraag in voor het bouwen van een bergplaats met bureelgedeelte en het slopen van een garage.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze verleent op 18 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning. Na indiening van een beroep, onder meer door de huidige verzoekende partijen, verleent de verwerende partij op 31 juli 2014 opnieuw een vergunning aan de tussenkomenende partij. Met een arrest 24 maart 2015 met nummer S/2015/0023 schorst de Raad de tenuitvoerlegging van deze beslissing. Na een gebrek aan een verzoek tot voortzetting van de procedure, vernietigt de Raad vervolgens op 5 mei 2015 de beslissing van de verwerende partij van 31 juli 2014 en beveelt deze een nieuwe beslissing te nemen over het ingestelde beroep en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest. Deze zaak heeft als rolnummer 1415/0029/SA/3/0001. De verzoekende partijen zijn geen betrokken partijen in deze zaak.

Ingevolge het vernietigingsarrest neemt de verwerende partij op 3 september 2015 een nieuwe beslissing over de eerste aanvraag. Tegen deze beslissing wordt opnieuw een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging bij de Raad ingediend. Met een arrest van 27 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0093 bekrachtigt de Raad evenwel een bemiddelingsakkoord van 2 september 2016. Deze zaak heeft als rolnummer 1516/RvVb/0072/SA. De verzoekende partijen zijn geen betrokken partijen in deze zaak.

2.

De tussenkomenende partij dient op 28 oktober 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een bergplaats met bureelgedeelte" op een perceel gelegen te 9800 Deinze, Kouterlosstraat 61. Deze aanvraag zou met naleving van het bemiddelingsakkoord van 2 september 2016 zijn ingediend.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze', goedgekeurd op 6 april 2012.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 november 2016 tot en met 15 december 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 14 februari 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...

Overeenstemming met dit plan

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.*

...

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

...

- *De oprit achteraan vanaf de spoorweg wordt gebruikt door de aanvrager en hierbij zou de gevel van een garage en de garagepoort beschadigd zijn door de aanvrager of werknemers van de aanvrager.*
- *Het gebruik van deze toegang vanaf de kant van de spoorweg wordt niet getolereerd door de omwonenden.*
- *De beloofde garageweg voor bewoners van de De Volderstraat wordt niet voorzien in deze aanvraag.*
- *Het gebouw is te groot en hoort niet thuis in woonzone. Een bedrijf van dergelijke grootorde dient afgezonderd te worden in een daartoe geëigende KMO zone.*
- *De aanvraag is niet in overeenstemming met schaal en voorkomen van de onmiddellijke omgeving,*
- *Daarnaast wordt geen groenbuffer voorzien.*
- *Bestendiging van de hinder/overlast.*
- *Het vergunnen van deze aanvraag zou mogelijks een precedent vormen voor gelijkaardige aanvragen bij omliggende percelen waarbij eveneens loodsen van deze grootorde opgericht zouden kunnen worden.*

Evaluatie bezwaren

*De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een bergplaats met bureelgedeelte.*

*Een bestaande losstaande garage wordt afgebroken.*

*Het gebouw wordt ingeplant op  $\pm 15\text{m}$  uit de achtergevel van de woning en tegen de linkse perceelsgrens met rechts een bouwvrije strook van minstens  $\pm 4\text{m}$ <sup>10</sup>.*

*Het gebouw bevat vooraan de burelen die zich tegen de rechter perceelsgrens bevinden, met een breedte van  $\pm 8\text{m}$  en een diepte van  $\pm 12\text{m}$ . Rechts van de burelen is een bouwvrije strook van  $\pm 8\text{m}$ <sup>41</sup>. De burelen zijn voorzien van één bouwlaag, afgewerkt met een plat dak met kroonlijsthoogte voorzien op  $\pm 3\text{m}$ <sup>50</sup>.*

*Achter de burelen is het magazijn voorzien, tot tegen de rechtse perceelsgrens met een breedte voorzien op  $\pm 12\text{m}$ <sup>30</sup> met een diepte van  $\pm 45\text{m}$ <sup>56</sup>.*

*Het magazijn bevat één bouwlaag met een plat dak met een kroonlijsthoogte voorzien op  $\pm 5\text{m}$ .*

*Overwegende dat het terrein ontsloten wordt via de achterliggende openbare dienstweg.*

*Overwegende dat de uitrit naar de Volderstraat gescheiden is van het fietspad door middel van een afsluiting waardoor er geen sprake is van vermenging van fiets- en autoverkeer. Het gebruik van een openbare weg kan niet ontzegd worden.*

*De vermoedelijke beschadiging van de berging van één van de bezwaarindieners dient eveneens burgerrechtelijk geregeld te worden en bevat geen stedenbouwkundige argumenten.*

*De beloofde garageweg staat los van deze aanvraag. Deze weg kan pas voorzien worden mits akkoord van betrokken partijen.*

*Overwegende dat de ontsluiting van het voorziene gebouw net op een veilige manier gebeurt langs de dienstweg aan de achterzijde van het perceel.*

*Overwegende dat de bouw van de loods er voor zorgt dat de omgeving netter zal worden, omdat de bouwmaterialen binnen gestockeerd zullen worden.*

*Overwegende dat er binnen het stedelijk weefsel gebouwd kan worden tot op de perceelsgrens. Overwegende dat dit in deze omgeving een gangbare bouwstijl is waardoor er geen bufferzone ter hoogte van de bebouwing op de perceelsgrens voorzien dient te worden.*

*Overwegende dat de er rondom het terrein voor de gedeeltes die onbebouwd zijn op de perceelsgrens geen bufferzone voorzien werd, dient er voor de gedeeltes die onbebouwd blijven rondom een bufferzone voorzien te worden met een breedte van  $\pm 1\text{m}$  en een hoogte van  $\pm 2\text{m}$  aangelegd met inheemse struiksoorten.*

*Het gebouw heeft een lagere bezettingsgraad dan vorige aanvragen. Het gebouw heeft een aanvaardbare hoogte en gelet op de grootte van het perceel is de oppervlakte van het voorziene gebouw aanvaardbaar.*

*Overwegende dat de woningen uit de De Volderstraat relatief diepe ( $\pm 35\text{m}$ ) tuinen hebben. Een beperkte verweving van functies is stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

*Overwegende dat de hinder van dit bedrijf zich beperkt tot het laden en lossen van materiaal en materieel. Er wordt geen productie voorzien.*

*Overwegende dat elke bouwaanvraag steeds afzonderlijk bekeken dient te worden en dat dit geen precedent kan vormen bij gelijkaardige aanvragen.*

*De bezwaren kunnen beschouwd worden als ontvankelijk en ongegrond voor wat betreft de stedenbouwkundige aspecten.*

...

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

...

*Gelet op het collegebesluit van 14/02/2017 betreffende de bezwaren waarin gunstig advies verleend wordt mits het aanplanten van een groenbuffer rondom de parking achteraan het perceel met een inheemse haag met een breedte van  $\pm 1\text{m}$  en een hoogte van  $\pm 2\text{m}$ .*

*De vormgeving, het materiaalgebruik, de aard en omvang van de voorziene werken zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

*Huidige aanvraag, gelegen binnen een woongebied, is in overeenstemming met de omgeving en brengt de ruimtelijke draagkracht in de omgeving van het bouwperceel niet in het gedrang.*

#### **Algemene conclusie**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*Uit stedenbouwkundig oogpunt zijn er bijgevolg geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag mits het aanplanten van een groenbuffer rondom de parking achteraan het perceel met een inheemse haag met een breedte van  $\pm 1\text{m}$  en een hoogte van  $\pm 2\text{m}$ .*

*Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 14/02/2017 het volgende:*

...

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, mits te voldoen aan de voorwaarden hieronder vermeld.*

...

#### **De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:**

*- De voorwaarden gesteld in het advies van de Brandweerzone Centrum dd. 16/11/2016 stipt na te leven.*

- *Vóór de ingebruikname van het gebouw zal de Brandweerzone Centrum door de bouwheer worden uitgenodigd om het volledige gebouw te controleren inzake de uitvoering van de opgelegde maatregelen voor wat betreft de brandveiligheid.*
- *De voorwaarden gesteld in het advies van Infrabel dd. 13/12/2016 stipt na te leven.*
- *Ter hoogte van de parking achteraan op het perceel dient ter hoogte van de perceelsgrenzen een groenbuffer voorzien te worden met een inheemse haag met een breedte van ± 1m en een hoogte van ± 2m.*
- *De werken uit te voeren conform bijgaand plan.*
- *De aanvraag valt onder de toepassing van de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater*
- ...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 24 maart 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 mei 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

### 2.3 De juridische aspecten

#### A. Toetsing aan de gewestplanbestemming

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*In het beroepsschrift wordt opgemerkt dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de planologische bestemming van het gebied.*

*De stad Deinze is van mening dat de aanvraag een loutere opslagfunctie betreft en geen productieactiviteit waardoor deze niet dient afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied.*

*In eerste instantie dient opgemerkt dat de oprichting van gebouwen in functie van kleinbedrijf / ambacht onder bepaalde voorwaarden aanvaardbaar zijn in woongebied. De vraag naar de aard van de onderneming stelt zich niet enkel bij zijn eerste inplanting, maar kan zich ook stellen naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Een uitbreiding van een kleinbedrijf kan er toe leiden dat deze niet langer als een kleinbedrijf kan worden beschouwd, zodat de uitbreiding binnen het woongebied niet meer toelaatbaar is. Zo zal bv. een éénmansbedrijf eventueel wel toelaatbaar zijn in woongebied en een omvangrijker bedrijf met dezelfde bedrijfsspecialisatie niet meer.*

*De aanvraag bevat evenwel geen gegevens over de omvang van het bedrijf. Enkel blijkt uit de aanvraag dat de bedrijfsactiviteit van de aanvrager bestaat uit dakbedekkingswerken/dichtingsmaterialen.*

*Ook ondanks het gegeven dat reeds bij de eerdere aanvraag uit 2013 werd gesteld dat de omvang/activiteit van het bedrijf weinig toegelicht werd, wordt dit ook in huidige aanvraag niet nader omschreven.*

*Bijgevolg dient de aanvraag beoordeeld op basis van de beschikbare gegevens. Het is duidelijk dat het gaat om meer dan een éénmanszaak. Het bedrijf beschikt over een aanzienlijk wagenpark en nagenoeg de volledige site staat/stond in functie staat van het dakbedekkingsbedrijf. In het beroepsschrift wordt gemeld dat de activiteiten en opslag van Mady bvba zich al ruim een jaar op een andere site bevinden. De omvang van de gevraagde loods (560 m<sup>2</sup>) versterkt het vermoeden dat de aanvraag betrekking heeft op*

een grotere bedrijvigheid, eveneens wordt een aanzienlijke bureelruimte voorzien (96 m<sup>2</sup>). Uit dit alles dient besloten dat er geenszins sprake is van een kleinschalig bedrijf.

Een aanvraag waarbij een perceelsoppervlakte van 2.337 m<sup>2</sup> nagenoeg volledig wordt benut in functie van de bedrijfsactiviteit zonder ruimte te laten voor afdoende buffering naar de aanpalende woonkavels kan niet beschouwd worden als bedrijvigheid op schaal van de residentiële woonomgeving. Achterliggend en in tweede bouwzone wordt een activiteit (uitbating dakbedekkingsbedrijf) uitgevoerd die hinderlijk is ten overstaan van de aanliggende tuinzones die eerder rustbehoevend zijn. De hinder is de ganse dag aanwezig en bestaat uit laden en lossen van de werknemers, aan- en afrijden van toeleveringsbedrijven, containerdiensten en het stapelen van bouwmaterialen die leiden tot een onaantrekkelijk visueel geheel.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het bouwen van bergplaats met bureelgedeelte en slopen van garage, is bijgevolg in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, gelet op het onverenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, en dient om reden van goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd.

Het bestendigen van dit historisch gegroeid bedrijf -dat de draagkracht van dit perceel is komen te overstijgen- op deze plek door het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een loods van dergelijke omgeving zal de goede ruimtelijke ordening van deze plek niet ten goede komen, wel integendeel. In plaats van een bestemming dient gedacht aan een herlocalisatie van het bedrijf.

#### B. Toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Bijkomend dient de bemerking van appellant bijgetreden dat een strijdigheid wordt vastgesteld met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen Bouwreglement' welke definitief werd vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van 30 januari 2014, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 27 maart 2014 en waarvan de goedkeuring is verschenen in het Belgisch Staatsblad op 7 april 2014.

In artikel 6.1 van deze verordening wordt met name bepaald:

“Een nieuw bedrijfsgebouw, zowel industriebedrijfsgebouw als landbouwbedrijfsgebouw, moet zowel harmonisch opgenomen worden in het omringende landschap als in harmonie zijn met de bijhorende andere bebouwing.

In het bouwplan moet een smaakvolle verweving uitgewerkt worden aangaande een goede inplanting, een fraaie vormgeving, een smaakvolle keuze van materialen en kleuren.”

De in het project voorgestelde inplanting, bouwtypologie, omvang en uitwerking zijn niet in die mate dat kan gesproken van harmonie of een smaakvolle verweving, zoals wordt beschreven in volgende rubriek 2.5.

De gemeentelijke verordening trad in werking 10 dagen na publicatie in het Belgisch staatsblad.

Bijgevolg bestaat er ook omwille van de strijdigheid met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening een legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het betreffende perceel bevindt zich in een woonomgeving, ten zuiden aansluitend bij de stationsomgeving van Deinze. In de omgeving van de bouwplaats komen voornamelijk eengezinswoningen voor, in open en halfopen verband. Aan de achterzijde van de bouwplaats bevindt zich een spoorlijn. Aan de linkerzijde paalt het terrein aan diverse achtertuinen van woningen gelegen in de De Volderstraat.

*Het betrokken perceel, dat vooraan bebouwd is met een halfopen woning, heeft een ruime oppervlakte van 2.337 m<sup>2</sup> doch het terrein is relatief smal (16 m) en uitzonderlijk diep (170 m) wat het terrein reeds minder geschikt maakt om een grote bergruimte nog op een kwalitatieve manier te kunnen inplanten.*

*De gevraagde ontworpen loods wordt opgericht centraal in de achtertuinstrook, en tegen de linker perceelsgrens. In tegenstelling tot de aanvraag uit 2013 waar de bebouwing over de volledige breedte van het terrein was voorzien, wordt nu ten opzichte van de rechter perceelsgrens een afstand gerespecteerd van 4,0 m, rekening houdend met het bemiddelingsakkoord dat werd bekomen met de rechter aanpalende buur.*

*De bouw heeft een oppervlakte van 656 m<sup>2</sup> met een diepte van totaal 57,6 m en wordt afgewerkt met plat dak met hoogte 5,0 m voor de loods en 3,5 m voor het gedeelte bureel. Het volume omvat 3.136 m<sup>3</sup>.*

*De hinder die ontstaat door hetgeen hier voorgesteld wordt is merkelijk groter dan deze die verwacht kan worden bij het gewoonlijke nabuurschap, door het eventueel oprichten van een garage of bergruimte, mede door de zeer lange gevelwand en het hoge gabariet.*

*Langs de linker perceelsgrens, die de scheiding vormt met diverse achtertuinen van rijwoningen gelegen langs de De Volderstraat, wordt tegen deze perceelsgrens een blinde gevel opgericht van ± 270 m<sup>2</sup>, wat een visuele hinder veroorzaakt. Een gebouw met zijgevel van 57,6 m diep met een hoogte van overwegend 5 m inplanten op de perceelsgrens betekent een buitenmaatse burenhinder.*

*De 45°-regel is hier allerm minst gerespecteerd, waar bij een hoogte van 5 m een afstand van 5 m van de zijkavelgrens zou moeten worden gehanteerd.*

*Een dergelijk volume van magazijn, ingeplant op perceelsgrens, is qua schaal niet inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.*

*Het terrein leent zich door zijn configuratie en ligging niet voor de oprichting van de voorgestelde loods in functie van het zelfstandig bedrijf.*

*Inzake materiaalgebruik wordt vastgesteld dat de loods uitgevoerd wordt in betonplaten, waardoor het geheel een industrieel uitzicht krijgt, nog versterkt door de omvang van het gebouw, wat moeilijk inpasbaar is binnen het woongebied. Het voorzien van een groenscherm zou hiervoor enige uitkomst kunnen bieden. Gelet op de inplanting op de linkerperceelsgrens is langs deze zijde een groenbuffering reeds onmogelijk. Ook langs de rechterzijde voorziet de aanvraag niet in groenaanplanting in de 4 m-vrije strook.*

*Het dossier vermeldt geen gegevens over wijziging van de verharding op het terrein, zodat kan verwacht worden dat bestaande verharding behouden blijft en verder zal gebruikt worden als parkeerruimte en voor opslag in open lucht.*

*Het gevraagde is naar functie, inplanting, schaal en uitwerking niet inpasbaar in deze woonomgeving.*

*Voorliggende aanvraag voor het bouwen van een loods schaadt de goede ruimtelijke ordening en leidt tot een bebouwingstoestand waarbij de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving wordt overschreden.*

*De aanvraag komt zowel om legaliteits- als opportuniteitsoverwegingen niet voor vergunning in aanmerking.*

## **2.5 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

Na de hoorzitting van 16 mei 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 juni 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

## **1. Feitelijke en juridische gronden**

...

### **1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project**

*De eigendom maakt deel uit van een residentiële woonomgeving ten zuiden aansluitend op de stationsomgeving van Deinze. Het betreft een vrij dicht bebouwd gebied.*

*De bouwplaats is gelegen langs de noordzijde van de Kouterlosstraat, een lokale en volwaardig uitgeruste gemeenteweg, in de nabijheid van de De Volderstraat. De bebouwing langs de Kouterlosstraat bestaat in hoofdzaak uit residentiële eengezinswoningen, type halfopen of gesloten, ingeplant vanaf de voorste perceelsgrens en opgetrokken binnen een gabariet van twee bouwlagen onder hellende bedaking.*

*Het terrein van de aanvraag omvat het kadastrale perceel 518R7, is 2.337 m<sup>2</sup> groot en nagenoeg rechthoekig van vorm. Het eigendom behoort tot een reeks percelen die allen hetzelfde kenmerk vertonen, namelijk relatief smal (16 m), en uitzonderlijk diep (170 m). Langs de achterzijde geven enkele van deze percelen, waaronder ook het perceel van de aanvraag, uit op een bedieningsweg langs de spoorlijn Gent – Kortrijk. Langs de linkerkant sluit het eigendom aan op de tuinzone van de woningen langs de aanliggende De Volderstraat en enkele garageboxen.*

*Het eigendom is langs de Kouterlosstraat bebouwd met een residentiële woning van het halfopen type en achterbouwen, gekoppeld aan de bebouwing op het rechts aanpalende perceel. Centraal op de eigendom en langs de linkse perceelsgrens is een kleinschalig bijgebouw opgericht. De zone tussen de woning en het bijgebouw is nagenoeg volledig verhard met steenslag, behoudens een kleine groenzone langs de woning. Het achterste gedeelte van het eigendom wordt gebruikt als stapel / stortplaats. De site wordt gebruikt door de aldaar gevestigde firma Mady-dakwerken.*

*Voorliggend project beoogt het slopen van de bestaande garage en het bouwen van een ruime bergplaats met bureelgedeelte.*

*Het nieuwe gebouw wordt ingeplant op ± 54 m achter de voorste perceelsgrens en staat ingeplant tot tegen de linker perceelsgrens.*

*Het voorste bureelgedeelte is 12,0 m diep op 8,0 m breed en heeft een hoogte van 3,5 m afgewerkt met plat dak.*

*De aansluitende achterliggende loods is 45,6 m diep en heeft een breedte van 12,3 m. Er blijft een afstand van minimaal 4,0 m tot de rechter perceelsgrens gevrijwaard. Het gebouw bestaat uit een éénlaags gebouw onder platte bedaking met een dakrandhoogte van 5,0 m. Het gebouw zal als loods gebruikt worden in functie van het dakdekkersbedrijf van de aanvrager.*

*Het nieuwe gebouw wordt afgewerkt in gladde lichtgrijze gevelpanelen in architectonisch beton. De sectionaalpoorten en het schrijnwerk worden uitgevoerd in aluminium.*

*Toegang tot het gebouw wordt voorzien zowel in de voor- als achtergevel van het gebouw via een sectionaalpoort van 3,2 m breed op 3,5 m diep. De hoofdtoegang bevindt zich aan de voorzijde. De bestaande toegang achteraan via de verharde dienstweg langs de spoorlijn blijft eveneens behouden.*

*De nieuwbouw heeft een volume van 3.136 m<sup>3</sup>.*

*In de beschrijvende nota geeft de aanvrager aan dat het ontwerp voldoet aan het bemiddelingsakkoord met de geuur rechts. De rechterbuur ondertekende het plan voor akkoord.*

...

### **1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinstellers**



*Derde-beroepinstellers zijn de eigenaars-bewoners van de woning De Volderstraat 38. Zij dienden tevens bezwaar in tijdens het openbaar onderzoek; het ingestelde beroepschrift is nagenoeg identiek aan het bezwaarschrift.*

*Appellant brengt ter herinnering dat er in 2013 reeds een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd gedaan. Appellant stelt dat de verschillen tussen het bouwplan van 2013 en het plan van 2016 minimaal zijn en dat alle gemaakte wijzigingen voor de bewoners van De Volderstraat nadelig zijn.*

*Appellant geeft een uitgebreid overzicht van het traject dat de aanvraag uit 2013 heeft doorlopen. Appellant verwijst hierbij naar de negatieve verslagen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Ten gronde wordt in het beroepschrift met betrekking tot de schaal aangevoerd dat Mady bvba dat aanvankelijk een klein bedrijf was een veel grotere onderneming geworden is met een groot aantal bestelwagens en heel wat personeel. Appellant verzoekt de deputatie de kleinschaligheid van het bedrijf afdoende te onderzoeken. Het betreft een aanvraag waarbij een perceel van 2.337 m<sup>2</sup> nagenoeg volledig wordt benut in functie van de bedrijfsactiviteit, terwijl het perceel historisch gezien steeds een residentieel perceel was zoals de omliggende percelen dat nog steeds zijn.*

*Qua schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel vormelijke elementen wordt een breuk gevormd met de onmiddellijke omgeving. De constructie zal visueel zeer storend zijn en is in tegenspraak met de goede ruimtelijke ordening. Het gaat om een residentiele woonomgeving (woningen met zadeldak uitgewerkt in baksteen en met dakpannen en aanwezigheid van grote tuinoppervlaktes) en het is niet opportuun het betreffende perceel te gebruiken voor het uitbaten van een groot bedrijf en het inrichten van een opslagplaats met industriële schaal en voorkomen.*

*Appellant wijst op een strijdigheid met het algemeen bouwreglement, daar de loods niet in harmonie is met de omringende gebouwen.*

*In het aangevraagde ontbreekt enige vorm van buffering naar de zijde van appellant toe zodat de bewoners van de De Volderstraat onmogelijk kunnen ontsnappen aan de vele hinderlijke factoren (verlies van licht, zonlicht, industriële mastodont opgetrokken met banale materialen, verlies tuingenot, confrontatie industriële activiteit, lawaaihinder, etc.). Het woongenot op de aanpalende percelen komt in het gedrang en de waarde van het vastgoed zal dalen. De omstreden bouw wordt voorzien op de perceelsgrens over een lengte van 45 m met een hoogte van 5 m. De loods heeft een zeer grootschalig karakter en door haar materiaalgebruik krijgt ze een industrieel aanzicht. Foto's bij het beroepschrift illustreren de impact van de nieuwbouw vanuit de tuin en de woning van appellant.*

*Appellant gaat nader in op de geluidshinder waar men in het verleden reeds mee geconfronteerd werd.*

*Er wordt gewezen op de gevolgen voor de omgeving op langere termijn en op het gegeven dat een precedent geschapen wordt voor de overige percelen in de omliggende woonwijk. Tot slot wordt de noodzakelijkheid van de achterliggende dienstweg voor Infrabel in vraag gesteld. De weg heeft geen bestaansreden meer en kan evengoed plaatsmaken voor een strook begroeiing zoals de rest van de weg. De vergunning voor de loods is gebaseerd op een dienstweg die geen nut meer heeft.*

## **2. Motivering**

...

### **2.3 De juridische aspecten**

#### **A. Toetsing aan de gewestplanbestemming**

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*In het beroepsschrift wordt opgemerkt dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de planologische bestemming van het gebied.*

*De stad Deinze is van mening dat de aanvraag een loutere opslagfunctie betreft en geen productieactiviteit waardoor deze niet dient afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied.*

*In eerste instantie dient opgemerkt dat de oprichting van gebouwen in functie van kleinbedrijf / ambacht onder bepaalde voorwaarden aanvaardbaar zijn in woongebied.*

*De oprichting van gebouwen in functie van kleinbedrijf / ambacht is principieel aanvaardbaar in woongebied.*

*Deze site wordt gebruikt in functie van het dakbedekkingsbedrijf, waar ter plaatse zo goed als niets geproduceerd wordt aangezien de meeste activiteiten op de werven zelf uitgevoerd worden.*

*De aanvraag bestendigt de bestaande toestand en voorziet in een uitbreiding van de overdekte bedrijfsruimte.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van bergplaats met bureelgedeelte en slopen van garage, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, voor zover het gevraagde verenigbaar wordt geacht met de onmiddellijke omgeving, en niet om redenen van goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd dient te worden.*

*Het behoud en versterken van dit historisch gegroeid bedrijf op deze plek door het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een loods in dergelijke omgeving zal, in weerwil van het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar daaromtrent, de goede ruimtelijke ordening van deze plek niet in het gedrang brengen, wel integendeel: het gevraagde zal – mede gelet op de door de gemeente opgelegde voorwaarde met betrekking tot het groenscherp – bijdragen in een sanering van de site. De stad Deinze heeft correct geoordeeld dat de bouw van de loods er voor zal zorgen dat de omgeving netter zal worden omdat de bouwmaterialen binnen gestockeerd zullen worden.*

*Van enig intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf is geen sprake op heden, noch mag dit verwacht worden door het uitvoeren van onderhavige vergunningsaanvraag. Op de site worden goederen opgeslagen in functie van het dakwerkersbedrijf, wat niet als intrinsiek hinderlijk of storend kan worden aangemerkt.*

*De aanvrager heeft in het kader van zijn aanvraagdossier en naar aanleiding van de hoorzitting m.b.t. voorgaande aanvragen voldoende aangegeven dat de site 's morgens wordt gefrequentieerd door de werknemers van het bedrijf, maar deze meteen naar de werf vertrekken en pas 's avonds terug het terrein betreden.*

*Overdag is er, behoudens maximaal 1 levering van goederen per dag, geen enkele activiteit op de site. Er is dan ook geen sprake van een "ganse dag hinder" zoals aangegeven door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in diens verslag, vormt dan ook geen correcte weergave van de realiteit.*

*Daarnaast wordt ook op het plan de toekomstige ordening van de percelen aan de linkerzijde van de bouwplaats aangegeven.*

*Op heden valt vanaf de straatzijde geen visuele hinder van het bedrijf waar te nemen. De aanvrager heeft in het verleden reeds op eigen kosten en op eigen terrein ervoor gezorgd dat er een voldoende afsluiting aanwezig is met alle aanpalende burelen.*

*In de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats komen meerdere bedrijven voor in het woongebied, welke van vergelijkbare aard zijn.*

*Uit voorgaande blijkt dat de bestaande exploitatie en de gevraagde uitbreiding verenigbaar zijn met de bestemming woongebied en bijgevolg niet in een daartoe afzonderlijke zone dient te worden afgezonderd.*

*De visie en de beoordeling van de stad Deinze hieromtrent, welke de omgeving het best kan inschatten, dient aldus te worden bijgetreden.*

*In haar arresten nr. S/2015/0023 van 24 maart 2015 en nr. A/2015/0282 van 5 mei 2015 oordeelde Raad voor vergunningsbetwistingen als volgt:*

*“De bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient te gebeuren rekening houdend met de aard en de omvang van het bedrijf, het eventuele intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, en eventueel rekening houdend met het bijzonder karakter van het woongebied. Dit houdt een onderzoek in naar de ruimtelijke draagkracht van de functie wonen in het woongebied en de impact daarop door de andere functie.”*

*De Raad was van oordeel dat in de voorgaande vergunningsbeslissing onvoldoende uitsluitsel werd gegeven over de precieze aard en omvang van het bedrijf noch van de concrete activiteiten die in de bergplaats met bureelgedeelte zullen worden uitgevoerd.*

*De precieze aard en omvang van het bedrijf zijn zeer duidelijk als volgt te omschrijven: de BVBA MADY heeft volgens de statuten tot doel het plaatsen van dakbedekking van ongeacht welk materiaal en het plaatsen van dakgoten en regenafvoerbuizen. De BVBA MADY doet alle werken (zowel renovaties als nieuwbouwprojecten) in functie van zowel hellende als platte daken. Zij doen ook het noodzakelijke timmerwerk en het hermeten van schouwen, het plaatsen van dakgoten en regenafvoerbuizen, alsook isolatiewerken aan daken. Het is evident dat deze werkzaamheden NIET op de bedrijfszetel (en dus de bouwplaats) plaatsvinden, maar op bij de klanten thuis of op hun bedrijf. De bouwplaats wordt enkel gebruikt als stapelplaats en als afspreekpunt waar 's morgens de werknemers van het bedrijf (20 personeelsleden op afsluitdatum van de laatst neergelegde jaarrekening) samenkomen om naar de werven te vertrekken en 's avonds terug komen om de werkdag te beëindigen.*

*De concrete activiteiten in de bergplaats en het bureelgedeelte zijn even duidelijk: in de bergplaats worden enkel de materialen die op de werven gebruikt zullen worden opgeslagen (er gebeurt geen enkele productie op de bouwplaats) terwijl in het bureelgedeelte de administratieve en boekhoudkundige verwerking gebeurt van de binnengekomen orders.*

*Het oprichten van de loods heeft enkel tot doel om de huidige situatie, waarvan terecht wordt opgemerkt dat deze op vandaag een onverzorgde indruk geeft, te saneren en de opslag van de materialen op een deftige, overdekte manier te laten gebeuren.*

*Gelet op het voorgaande moet evenwel ook m.b.t. de hinderlijkheid of het storend karakter van die activiteiten ten aanzien van het bestaande woonweefsel, worden vastgesteld dat de activiteiten op het terrein tot een absoluut minimum beperkt blijven en geen (bijkomende) hinder veroorzaken ten aanzien van het bestaande woonweefsel. Integendeel, gelet op de vaststelling dat de loods precies wordt opgericht om de stockage die nu op het open perceel gestapeld worden binnen een gebouw te laten plaatsvinden, kan worden gesteld dat één en ander juist zal leiden tot een aantrekkelijker visueel geheel.*

*Daarenboven moet ook worden vastgesteld dat het bestaande woonweefsel hoegenaamd niet homogeen en ongeschonden is. Binnen een straal van 1 kilometer bevinden zich nog een 30-tal bedrijven, gaande van een vergelijkbare opslagplaats van een schilder over een drukkerij, een meubelmaker, een opslagplaats van de NMBS tot nog een dakbedekkersbedrijf. Het is dan ook duidelijk dat in casu in concreto de voorgenomen activiteit wel degelijk verenigbaar is met het bestaande woonweefsel.*

*Door als voorwaarde op te leggen dat een groenbuffer dient te worden aangeplant rondom de parking achteraan het perceel met een inheemse haag met een breedte van 1m en een hoogte van 2m wordt bovendien ook de (visuele) hinder ten aanzien van de onmiddellijk aanpalende percelen tot een aanvaardbaar minimum beperkt.*

*Er is geen sprake van een ganse dag hinder: er is geen continu laden en lossen van de werknemers (zoals gezegd komen de werknemers 's morgens toe om naar de werf te*

vertrekken en komen zij na de werkdag terug) en is er geen sprake van een aan- en afrijden van toeleveringsbedrijven (hooguit één levering per dag).

Onderhavige vergunningsaanvraag is bijgevolg principieel verenigbaar met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan.

*B. Bijkomend dient de bemerking Toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening*

*In tegenstelling tot de bemerking van appellant bijgetreden dat een strijdigheid zou worden vastgesteld met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen Bouwreglement' welke definitief werd vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van 30 januari 2014, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 27 maart 2014 en waarvan de goedkeuring is verschenen in het Belgisch Staatsblad op 7 april 2014.*

*In artikel 6.1 van deze verordening wordt met name bepaald:*

*“Een nieuw bedrijfsgebouw, zowel industriebedrijfsgebouw als landbouwbedrijfsgebouw, moet zowel harmonisch opgenomen worden in het omringende landschap als in harmonie zijn met de bijhorende andere bebouwing.*

*In het bouwplan moet een smaakvolle verweving uitgewerkt worden aangaande een goede inplanting, een fraaie vormgeving, een smaakvolle keuze van materialen en kleuren.”*

*De in het project voorgestelde inplanting, bouwtypologie, omvang en uitwerking zijn zo uitgewerkt dat kan gesproken worden van harmonie en kwalitatieve verweving.*

*De aanvraag doorstaat de legaliteitstoets.*

*2.4 De goede ruimtelijke ordening*

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*De gevraagde ontworpen loods wordt opgericht centraal in de achtertuinstrook, en tegen de linker perceelsgrens. In tegenstelling tot de aanvraag uit 2013 waar de bebouwing over de volledige breedte van het terrein was voorzien, wordt nu ten opzichte van de rechter perceelsgrens een afstand gerespecteerd van 4,0 m, rekening houdend met het bemiddelingsakkoord dat werd bekomen met de rechter aanpalende buur.*

*De bouw heeft een oppervlakte van 656 m<sup>2</sup> met een diepte van totaal 57,6 m en wordt afgewerkt met plat dak met hoogte 5,0 m voor de loods en 3,5 m voor het gedeelte bureel. Het volume omvat 3.136 m<sup>3</sup>.*

*Wat betreft de functionele inpasbaarheid kan worden verwezen naar hetgeen werd uiteengezet inzake de verenigbaarheid met het woongebied. De aanvraag is dan ook functioneel inpasbaar in de omgeving.*

*Qua mobiliteitsimpact wordt vastgesteld dat deze vergunningsaanvraag geen aanzienlijke impact heeft op de mobiliteit in de omgeving van het bouwperceel. De voorliggende Kouterlosstraat is een voldoende uitgeruste weg, die voldoende draagkrachtig is om de transportbewegingen van en naar het bedrijf op te vangen. Enige (bijkomende) hinder valt niet te verwachten.*

*Qua schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen dient gesteld dat de schaal van de constructies niet van die aard is dat deze een breuk vormen met de constructies in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel. De burelen zijn voorzien van één bouwlaag, afgewerkt met een plat dak met kroonlijsthoogte voorzien op  $\pm 3,50\text{m}$ . Achter de burelen is het magazijn voorzien, met één bouwlaag met een plat dak met een kroonlijsthoogte voorzien op  $\pm 5\text{m}$ . De constructie wordt afgeschuind naar de perceelsgrenzen om de impact naar de aanpalende percelen te beperken. Door middel van het oprichten van de bergplaats zal het perceel netter worden en kan het laden en lossen van goederen in het magazijn gebeuren. Het voorliggend ontwerp resulteert in een sanering van de huidige toestand.*

*Dat dit verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand mag blijken uit het feit dat er zich in de onmiddellijke omgeving nog gelijkaardige bedrijfsactiviteiten bevinden. De door de stad Deinze opgelegde voorwaarde in verband met het voorzien van een groenbuffer op eigen perceel komt tegemoet aan de kritiek van bezwaarindieners, de huidige derde beroepsindieners, daarin gedeeltelijk bijgetreden door de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, als zou er geen buffering zijn.*

*De constructie van de bergplaats met bureaugedeelte, integreert geluiden van het laden en lossen zodat dit, samen met de voorwaarde opgelegd door de stad Deinze in verband met een groenbuffer op eigen perceel, de hinder – die op vandaag al beperkt is – nog verder zal verminderen.*

*Gelet op het voorgaande is de aanvraag, in tegenstelling tot het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in deze, wel degelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg.*

## **2.5 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken.

De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

### **A. Ernstige middelen**

#### **Eerste middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen aan dat de tussenkomende partij geen eigenaar is van het onroerend goed waarvoor een bouwvergunning wordt gevraagd en aldus geen hoedanigheid noch belang had om voorliggende aanvraag in te dienen of te verkrijgen. Zij verwijzen naar de verkoopbelofte aangegaan tussen de stad Deinze en de heer El Haouari ELMAHDI en mevrouw El BERKANI, waaruit zou blijken dat deze laatsten eigenaar zijn van het perceel van de aanvraag.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de VCRO geen eigendomsvereiste oplegt voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning en stelt dat het zakelijk karakter van een stedenbouwkundige vergunning inhoudt dat de aanvrager ervan niet noodzakelijk de eigenaar van het bouwperceel dient te zijn.

3.

De tussenkomende partij verwijst naar artikel 4.2.22, §1 VCRO en naar de rechtspraak terzake van de Raad. Op grond hiervan zou het feit dat de heer El Haouari ELMAHDI en mevrouw El BERKANI eigenaars zijn van het perceel van de aanvraag en dat de heer El Haouari ELMAHDI de zaakvoerder is van de tussenkomende partij, geen enkele rol spelen in de vergunningsverleningsprocedure en de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Evenmin bestaat er enige twijfel dat de tussenkomende partij de vergunning zal kunnen uitvoeren.

##### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.2.22, §1 VCRO luidt als volgt:

*“§1. Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.”*

Ingevolge dit artikel moet, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning niet noodzakelijk de eigenaar zijn van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Het feit dat de tussenkomende partij niet de eigenaar zou zijn van het betrokken perceel heeft geen invloed op de wettigheid van de bestreden beslissing.

Het middel is niet ernstig.

## **Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, evenals de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het zorgvuldigheids-, rechtszekerheids-, en motiveringsbeginsel.

Zij zetten als volgt uiteen:

“ ...

*Zeer duidelijk: het gebouw in kwestie past niet in een woongebied.*

*In een woongebied zijn uiteraard handel, ambacht en kleinbedrijf mogelijk op basis van ondermeer art. 5.1.0 van het Koninklijk Besluit van 28/12/1972 maar dit enkel indien 2 voorwaarden worden nageleefd:*

► *er moet nagegaan worden of het bedrijf omwille van redenen van goede ruimtelijk ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, hetgeen gaat over de ‘bestaanbaarheid met de omgeving’;*

► *het bedrijf moet verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Aan deze voorwaarden wordt in casu volstrekt niet voldaan.*

*i) bestaanbaarheid met de omgeving.*

*De Omzendbrief van 8/7/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt ondermeer:*

...

*Art. 4.3.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt bovendien:*

...

*In casu heeft de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen geen beslissing genomen in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening van het gebied.*

*De bestreden beslissing van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen is ook niet logisch noch consistent, noch gesteund op feiten.*

*De motivering van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen is niet pertinent noch draagkrachtig.*

*Derhalve zijn de motivering en de beslissing van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen ook in strijd met de motiveringsplicht.*

*En niet alleen omdat de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen in haar bestreden beslissing spreekt van afgeschuinde daken, die evenwel niet op het bouwplan terug te vinden zijn.*

*Het gebied, zo blijkt uit de stukken 0.1 tot en met 0.7 en I.3.a tot en met I.3.e. is een woongebied, historisch en actueel slechts bevolkt door gezinnen en andere particuliere bewoners, waar zeer druk fietsverkeer plaatsvindt, waar de Stad Deinze maatregelen heeft genomen om zwaar verkeer te breken en af te remmen en fietsverkeer aan te moedigen, en in een Stad die nauwelijks of geen woonvoorraad heeft.*

*Mady BVBA, voornoemd, had al lang in een afgezonderd gebied moeten worden gelocaliseerd, en thans nog eens extra, rekening houdende met de loods annex burelen die zij wil bouwen en de finaliteit die zij eraan wil geven.*

*De Stad Deinze heeft eigen KMO-zones. Die zijn er met een reden, zoals er ook woongebieden met een reden zijn.*

*De bestaanbaarheid met de bestemming van het woongebied is in casu ronduit nihil.*

► *aard en omvang van het bedrijf.*

*Mady BVBA, voornoemd, is een bouwbedrijf -hetgeen hoe dan ook al zeer aanzienlijke hinder op het vlak van lawaai, verkeer, stof, schade aan onroerende goederen en wegdek, ..., veroorzaakt-, dat volgens haar statuten en activiteiten in de Kruispuntbank van Ondernemingen, ook aan productie kan en mag doen.*

*Het is een bedrijf dat bovendien, gezien p. 8 van de voormelde bestreden beslissing van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, van zins is om in de loods niet alleen bouw -en andere materialen 'voor het zicht en het lawaai' in onder te brengen, maar ook daadwerkelijk er productie te beginnen.*

*Het bedrijf telt inmiddels maar liefst 24 personeelsleden, die van 's morgens vroeg tot 's avonds laat letterlijk rond razen met vrachtwagens en met Mercedes Printers.*

*De rust die mag worden verondersteld en vereist in een woongebied, laat dergelijk zwaar en omvangrijk verkeer niet toe; het verkeersbeleid van de Stad Deinze in het algemeen en haar fietsmotiverend beleid in het bijzonder, en de specifieke eigenschappen van de De Volderstraat en de Kouterlosstraat [gaande van hun ligging op door fietsers zeer druk bereden fietsroutes tot en met verkeersremmende bloembakken op het wegdek toe] zoals dit blijkt in de stukken 0.1 tot en met 0.7 en I.3.a tot en met I.3.e, laten dit evenmin toe.*

*Het weze overigens opgemerkt dat grote leveringen aan Mady BVBA, voornoemd, zullen moeten worden verricht met vrachtwagens met opleggers. Die opleggers zullen eveneens via het voormelde infrastructuurloos kiezelwegeltje achteraan, de site van Mady BVBA, voornoemd, moeten oprijden. Op de foto's door verzoekers voorgelegd, blijkt zeer duidelijk dat dergelijk wegeltje en dat De Volderstraat dit niet aankunnen en daarvoor niet zijn uitgerust.*

*Een bouwbedrijf van die omvang past bovendien niet in de groene omgeving die door de Stad Deinze wordt beoogd en opgebouwd rondom de De Volderstraat; het groene karakter gaat van de bomen te zien in de stukken 0.1 tot en met 0.5, tot de nabij gelegen Gampelaeredreef, Astenedreef, Konijnenbos, en Stadsbos [zie ook de kaarten in stuk I.3.a]. De bouw van burelen impliceert bovendien dat het de bedoeling van Mady BVBA, voornoemd, is, om van de site in de Kouterlosstraat 61 een commercieel centrum te maken rondom en betreffende haar activiteiten, waar klanten, vertegenwoordigers, leveranciers, ..., zullen langskomen. Dit betekent zo mogelijk nog meer verkeer, dus nog meer overlast en hinder.*

*Volledigheidshalve betwisten verzoekers de stelling van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen als zou de bouw van de loods annex burelen een bestendiging van de bestaande toestand impliceren en slechts voorzien in een uitbreiding van de overdekte bedrijfsruimte.*

*Er is op dit moment géén loods op de site in de Kouterlosstraat 61. Dus hoe kan de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen dan beweren dat er een bestendiging zou zijn van de bestaande toestand en een uitbreiding van de overdekte bedrijfsruimte? Dit klopt totaal niet. Mocht er overigens toch al een overdekte bedrijfsruimte zijn -quod certe non-, dan zou Mady BVBA, voornoemd niet verhuisd zijn naar de site aan de Liefkemeierstraat te Deinze!?*

► *intrinsiek hinderlijk en storend karakter van het bedrijf.*



*Mady BVBA, voornoemd, is een bouwbedrijf, en draagt dus intrinsiek een hinderlijk en storend karakter [lawaai, verkeer, stof, schade aan onroerende goederen en wegdek, ...], en dit zal nog verergeren met de bouw van de loods annex burelen.*

*Mady BVBA, voornoemd, is gezien p. 8 van de voormelde bestreden beslissing van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, van zins is om in de loods niet alleen bouwen en andere materialen 'voor het zicht en het lawaai' in onder te brengen, maar ook daadwerkelijk er productie te beginnen.*

*Uit hetgeen Mady BVBA, voornoemd, uitricht op haar site in de Liefkesmeierstraat in Deinze [stuk 0.6] blijkt dat Mady BVBA, voornoemd, geen interesse heeft in een ordelijke, nette site, in tegenstelling tot wat de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen in navolging van de Stad Deinze beweren.*

*Er valt in hoofde van Mady BVBA, voornoemd, geen sanering van de site te verwachten, maar alleen een privaat stortterrein.*

*Hoe de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen in haar bestreden beslissing kan beweren -men krijgt, als men die bestreden beslissing leest, werkelijk de indruk dat de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen de advocaat is van Mady BVBA, voornoemd- dat van het huidige bedrijf Mady BVBA, voornoemd intrinsiek geen hinder noch storing uitgaat, is verzoekers niet duidelijk, maar dit klopt geenszins.*

*Verzoekers stellen zich overigens de vraag hoe de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen zou kunnen weten of er heden intrinsiek hinder of storing uitgaat van Mady BVBA, voornoemd, of niet. Is de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen dan misschien gevestigd in de De Volderstraat? Of heeft zij daar een onderzoek uitgevoerd? Zo ja, waarom ligt het verslag van dit onderzoek dan niet voor?*

► *geen kleinbedrijf.*

*Dit is nu reeds het geval, gezien de omvang van het bedrijf, en gezien de aard van de ongemakken van het bedrijf, en nog des te meer mochten de loods annex burelen waarvoor vergunning werd bekomen, worden gebouwd.*

*Qua omvang van het bedrijf, dient vastgesteld dat de site meer dan 2.000,00m<sup>2</sup> beslaat, van waaruit 24 personeelsleden met elk eigen vervoermiddelen werkzaam zijn, en een brutomarge van €1.779.893,00 wordt gegenereerd.*

*Dit is verre van 'een kleinschalige drukkerij' die als voorbeeld van kleinbedrijf geldt volgens de voormelde omzendbrief d.d. 8/7/1997.*

*De aard van de activiteit is die van bouwbedrijf. Dit impliceert een massa activiteit: productie en opslag van goederen met alle stof, lawaai, en schade van dien, onaanvaardbare en ondraaglijke verkeersbelasting -personeel, leveranciers, klanten, ..., -*

*Verzoekers leggen in hun stuk I.2.e een uittreksel voor van een arrest d.d. 17/2/2015 met nummer A/2015/0064 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, waaruit blijkt dat bedrijven van een omvang als Mady BVBA, voornoemd, gesitueerd in een woongebied als dat van de De Volderstraat, niet conform een goede plaatselijke ruimtelijke ordening is.*

*ii | verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.*

*...*

*In casu is de inrichting waarvoor door Mady BVBA, voornoemd, bouwvergunning werd gevraagd en bekomen, niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.*

*Het is van belang in dit onderdeel van de discussie de notie 'onmiddellijke omgeving' correct in te vullen.*

*Daar waar de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen verkeerdelijk deze notie meent te kunnen invullen met een gebied tot bij manier van spreken een kilometer rondom de site, gaat het volgens voormelde rechtspraak uitsluitend om die percelen waarop de inplanting en exploitatie van de loods annex burelen een invloed kan hebben.*

*In casu vrij eenvoudig: elkeen wiens perceel paalt aan de site te Kouterlosstraat 61 waarop de loods annex burelen zouden komen, valt onder de notie 'onmiddellijke omgeving', want ondervindt impact vanuit die site of kan impact vanuit die site ondervinden; de rest van Deinze, is geen 'onmiddellijke omgeving'.*

*Derhalve houdt de -ten andere compleet foute, onbewezen, niet gemotiveerde, niet gedetailleerde, en betwiste- bewering van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen als zouden er in de onmiddellijke omgeving, tot een kilometer in de omtrek, tientallen bedrijven gelocaliseerd zijn van het kaliber van Mady BVBA, voornoemd, totaal geen steek. Welnu: uit de foto's in de stukken 0.1 tot en met 0.5, en uit de stukken I.3.a tot en met I.3.e, blijkt overduidelijk dat particuliere woningen, en alleen particuliere woningen, de onmiddellijke omgeving rondom de site te Kouterlosstraat 61, vormen.*

*Het gaat om puur woongebied, met alle vereisten van en noden aan rust, groengevoel, ruimtegevoel, ..., van dien.*

*Het gaat om puur woongebied, met alle vereisten van en noden van veiligheid van / voor de kinderen uit de er wonende gezinnen van dien, ook maar niet alleen op het vlak van verkeersveiligheid.*

*Het gaat bovendien om puur woongebied, dat ligt op zeer druk bereden fietsroutes.*

*Het gaat bovendien om puur woongebied, waarin het gros van de woningen geen eigen garage heeft, maar het moet doen met parking langsheen de straatkant.*

*Het gaat voorts om puur woongebied, met woningen waarvan de tuinen geen weids karakter hebben, dus elke beperking die er nog eens bijkomt, is er teveel aan.*

*Het gaat tot slot om puur woongebied, in een Stad waar de woonvoorraad al zeer klein is; in dit verband dient overigens te worden opgemerkt dat de Stad Deinze al diverse oude bedrijfssites heeft laten omturnen tot woongebied.*

*Een bouwbedrijf in volle groei en expansie zoals Mady BVBA, voornoemd, dat een loods met burelen van dergelijke omvang wil bouwen, staat compleet haaks op een dergelijke onmiddellijke omgeving, en heeft daar niets te zoeken.*

*Meer nog, een dergelijk bedrijf is er zelfs zelf bij gebaat om zich in een K.M.O.-zone te vestigen, gezien aldaar meer ruimte is om zich te ontplooien, de visibiliteit en bereikbaarheid beter is naar andere bedrijven toe, klanten, leveranciers, ... .*

*In dit verband doen verzoekers overigens ook opmerken dat het de plicht was van de Stad Deinze, en daarin ook te volgen door de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, om nauwkeurig en concreet te controleren op basis van een omstandige analyse van de algemene aanleg van het betrokken gebied en van de weerslag van [de uitbating van] het gebouw op de levensomstandigheden van de wijk.*

*Die analyse en controle zijn nooit gebeurd. Niet door de Stad Deinze, en niet door de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen.*

*Dit blijkt alleen al uit het feit dat klakkeloos, en tegen waarheid en feiten in, in termen van pure gemeenplaatsen wordt aangenomen dat de onmiddellijke omgeving een zone tot op een straal van een kilometer zou beslaan, binnen dewelke tientallen bedrijven als Mady BVBA, voornoemd, zich zouden bevinden.*

*Verzoekers wachten tot op de dag van vandaag nog altijd op de precieze detaillering, namen en adressen inbegrepen, van die beweerde 'tientallen' bedrijven, nog los van het feit dat de onmiddellijke omgeving zich slechts beperkt tot de wijk, en dus in casu tot de percelen grenzende aan de site aan de Kouterlosstraat 61.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

*“ ...*

*In een tweede middel stellen de verzoekende partijen dat het aangevraagde niet past in de bestemming 'woongebied', noch in de onmiddellijke omgeving. Zij menen dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden voor verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Echter, de verzoekende partijen komen niet verder dan het formuleren van een eigen mening over wat zij ruimtelijk bestaanbaar achten met de betreffende bestemming en omgeving. Zij stellen slechts waarom zij van mening zijn dat het bestaande bedrijf uit zijn aard en omvang niet verenigbaar is met de omgeving. Zij lichten de aard en omvang van het bestaande bedrijf toe en hun vrees dat deze activiteiten (en bijhorende hinder) op de site zullen toenemen (p. 27 verzoekschrift). Vervolgens zetten zij nogmaals de (te verwachten) hinderaspecten uiteen die het bedrijf zou veroorzaken (p. 28). Tot slot bevat het middel nog de persoonlijke mening van de verzoekers dat het aangevraagde niet zou thuishoren in woongebied maar in KMO-zone.*

*Hiermee geven de verzoekende partijen louter opportunistiekritiek, waarvoor uw Raad geen vernietigingsbevoegdheid heeft. De Raad heeft als administratief rechtscollege immers enkel een vernietigingsbevoegdheid waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan.*

*De Raad mag in de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij rechtmatig en niet kennelijk onredelijk tot haar voorstelling van de feiten is kunnen komen. De Raad kan dus enkel nagaan of de feiten die de deputatie als uitgangspunt heeft genomen, vaststaan in het licht van de gegevens die beschikbaar waren, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Het betreft hier slechts een marginale toetsing waarbij de Raad enkel tot de vernietiging zal besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid (Rvvb 31 juli 2012, nr. A/2012/0309 in de zaak 1112/0153/A/2/0121).*

*In de mate dat de verzoekende partijen aan uw Raad een opportuniststoets vragen, is het middel dan ook onontvankelijk.*

*Bovendien stellen de verzoekers op geen enkel ogenblik in hun verzoekschrift dat de beslissing van de deputatie 'kennelijk onredelijk' zou zijn.*

*Nu het aan de verzoekende partijen is om de grenzen van het juridisch debat te trekken, kan uw Raad slechts deze aandachtspunten onderzoeken waarvan de schending door de verzoekende partijen wordt ingeroepen. De verzoekende partij trekt immers de grenzen van het debat en het is niet aan de Raad om ambtshalve een middel uit te breiden of andere schendingen ambtshalve te gaan inroepen (Rvvb 22 mei 2012, nr. A/2012/0203 in de zaak 1112/0216/A/2/0181).*

*Waar de verzoekers in dit middel nog stellen dat de beslissing van de deputatie zou "niet logisch, noch consistent, noch gesteund op feiten" zijn, houden zij het slechts bij ongestaafde beweringen. Zij lichten deze stellingen niet toe en vervallen opnieuw grotendeels in opportunistiekritiek. Over de (schending van de) motiveringsplicht stellen de verzoekers slechts dat deze "niet pertinent, noch draagkrachtig is", maar tonen ook de gegrondheid van deze stelling niet in concreto aan.*

*Het is nochtans de verantwoordelijkheid van de verzoekende partijen om de geschonden wetsbepalingen of beginselen van behoorlijk bestuur aan te duiden en vervolgens op duidelijke wijze toe te lichten op welke wijze deze bepalingen of beginselen door de bestreden beslissing geschonden werden. Dit laten de verzoekende partijen echter na. Het is niet aan uw Raad om een bruikbaar middel te moeten distilleren uit het verzoekschrift.*

*Slechts op enkele punten betwisten de verzoekers de feitenvinding zoals deze door de deputatie werd uitgevoerd. De deputatie zou in haar beslissing op volgende punten zijn uitgegaan van de verkeerde feiten:*

- *De verzoekers menen dat de deputatie ten onrechte stelt dat de bouw van de loods annex burelen een “bestendiging van de bestaande toestand is en slechts voorziet in een uitbreiding van overdekte bedrijfsruimte”, aangezien er nu géén loods aanwezig zou zijn op de betreffende locatie.*

*Op heden bestaat de bouwplaats uit volgende bebouwing:*

*“Het eigendom is langs de Kouterlosstraat bebouwd met een residentiële woning van het halfopen type en achterbouwen, gekoppeld aan de bebouwing op het rechts aanpalende perceel. Centraal op de eigendom en langs de linkse perceelsgrens is een kleinschalig bijgebouw opgericht. De zone tussen de woning en het bijgebouw is nagenoeg volledig verhard met steenslag, behoudens een kleine groenzone langs de woning. Het achterste gedeelte van het eigendom wordt gebruikt als stapel / stortplaats. De site wordt gebruikt door de aldaar gevestigde firma Mady-dakwerken.*

*Voorliggend project beoogt het slopen van de bestaande garage en het bouwen van een ruime bergplaats met bureelgedeelte.”*

*Terecht kon de deputatie dan ook oordelen dat de aanvraag een “uitbreiding van de overdekte bedrijfsruimte” behelst. Dit is geenszins feitelijk onjuist.*

*Ook de vaststelling dat de aanvraag “de bestaande toestand bestendigt” stemt overeen met de feiten. Op heden wordt de site immers gebruikt in functie van het dakbedekkingsbedrijf, waar ter plaatse zo goed als niets geproduceerd wordt aangezien de meeste activiteiten op de werven zelf uitgevoerd worden. Dit wordt overigens niet door de verzoekende partijen, noch door de PSA betwist.*

*Nu de aanvraag gericht is op het creëren van een mogelijkheid om de benodigde bouwmaterialen binnen – in plaats van momenteel buiten – te stockeren, kan het geen twijfel lijden dat de aanvraag enkel een bestendiging van de bestaande toestand beoogt. De loutere hypothesen van de verzoekende partijen met betrekking tot de vermeende uitbreiding van de plaatselijke activiteiten, vinden daarentegen geen enkele weerslag in de feiten.*

- *Verzoekers menen daarnaast dat de deputatie ten onrechte uitgaat van het feit dat Mady bvba een ‘kleinbedrijf’ in de zin van artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 zou zijn.*

*Voor zover zij zich daarvoor baseren op de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, moet worden vastgesteld dat een omzendbrief geen bindende bepalingen bevat en dat enige afwijking van een omzendbrief bijgevolg geen vernietigingsgrond kan uitmaken.*

*De verzoekers verwijzen nog naar het aantal personeelsleden, de grondoppervlakte van het bedrijf, de omzet en de aard van de activiteit om te besluiten dat het bestaande (en toekomstige) bedrijf niet als een ‘kleinbedrijf’ kan worden beschouwd.*

*Niet alleen betwisten de verzoekers daarmee (opnieuw) slechts de opportuniteit van de beslissing, daarenboven gaan zij zelf uit van bepaalde foutieve gegevens om tot dit besluit te komen. Zo beschouwen zij de activiteiten van Mady bvba verkeerdelijk als een ‘massactiviteit’ of als de ‘productie van bouw materiaal’.*

*Op basis van volgende motivering komt de deputatie tot haar beoordeling van de plaatselijke activiteiten als horende bij een ‘kleinbedrijf’:*

*...*

*Opnieuw betwisten de verzoekers de redelijkheid van dit oordeel niet, minstens tonen zij niet aan hoe of waarom het oordeel van de deputatie op dit punt kennelijk onredelijk of foutief zou zijn.*

- Tot slot zou de deputatie volgens de verzoekers uitgaan van verkeerde invulling van de ‘onmiddellijke omgeving’, nl. zij zou dit begrip te ruim invullen en daardoor verkeerdelijk oordelen dat de omgeving mede wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van andere bedrijven.

De verzoekers gaan er echter aan voorbij dat de deputatie in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de omgeving zowel rekening houdt met de zeer onmiddellijke als de iets ruimere, doch nog steeds onmiddellijke omgeving.

Uit de motivering van de betreden beslissing blijkt dat zowel de verenigbaarheid van de aanvraag met de hoofdzakelijk (doch niet uitsluitend) residentiële functies in de Kouterlosstraat en de De Volderstraat werd getoetst, als met het niet-homogene karakter van het bestaande woonweefsel, waarin zich inderdaad verschillende bedrijfsactiviteiten bevinden.

- Tot slot merken de verzoekers – mede in het kader van de vermeende ‘foutieve motivering’ in de bestreden beslissing – nog op dat de deputatie pertinent onjuist zou beweren dat van het huidige bedrijf Mady bvba geen intrinsieke hinder of storing zou uitgaan.

Opnieuw betreft dit gedeeltelijk een opportuniteitsbeoordeling van wat de deputatie als (al dan niet) intrinsieke hinder zou moeten beschouwen. Het is echter niet aan de verzoekende partijen, noch aan uw Raad om deze beoordeling in de plaats van de deputatie te maken. In de bestreden beslissing blijkt in ieder geval dat de deputatie tot deze vaststelling komt op basis van volgende overwegingen:

...

De verzoekers tonen opnieuw niet aan dat deze vaststellingen kennelijk onredelijk of foutief zouden zijn.

Het tweede middel is dan ook (niet ernstig en is) onontvankelijk, minstens ongegrond.”

3.

De tussenkomende partij stelt het volgende:

“ ...

Inzake de bestaanbaarheid van de inrichting met de bestemming woongebied werd door het college van burgemeester en schepenen in het kader van de vorige vergunningsaanvraag dd. 18 maart 2014 reeds uiteengezet hetgeen volgt:

“Overwegende dat de bouw van een magazijn voor opslag in de woonzone aanvaardbaar is, voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.

Huidige aanvraag betreft een loutere opslagfunctie en bevat geen productie-activiteit waardoor geoordeeld wordt dat deze niet dient afgezonderd te worden in een KMO-zone.

Overwegende dat de bouw van de loods ervoor zorgt dat de omgeving netter zal worden, omdat de bouwmaterialen binnen gestockeerd zullen worden. De grond achter de loods naar de spoorweg toe wordt ingericht als parking voor het stallen van het wagenpark.”

Het college van burgemeester en schepenen, als bestuursorgaan die als beste geplaatst is om de bouwomgeving in te schatten, heeft aldus geoordeeld dat het dakbedekkingsbedrijf en het magazijn niet hinderlijk is voor de omgeving en intrinsiek niet hinderlijk is.

Ook in haar beoordeling van onderhavige, in zeer grote mate gelijkende, stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft het college van burgemeester en schepenen tot de planologische verenigbaarheid van het aangevraagde besloten. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing eveneens op een omstandige wijze de bestaanbaarheid van het dakbedekkingsbedrijf met het woongebied gemotiveerd in het onderdeel '2.3 juridische aspecten':

...

Uit voorgaande mag afdoende blijken dat zowel het college van burgemeester en schepenen, alsook verwerende partij onderhavige vergunningsaanvraag, meer bepaald de bouw van een magazijn met bureelruimte voor het dakbedekkingsbedrijf, niet als intrinsiek hinderlijk of storend naar de omgeving toe bevinden.

Evenmin nopen de aard en omvang van de exploitatie tot het afzonderen van de inrichting naar een daartoe aangewezen gebied.

In de mate verzoekende partijen van uw Raad verlangen een eigen beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de gewestplanbestemming te maken, dient uw Raad zich hiervoor onbevoegd te verklaren.

#### 4.

De loutere 'copy-paste' door verzoekende partijen uit de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, noopt geenszins tot het vaststellen van een onwettigheid van de in het bestreden besluit opgenomen motivering door verwerende partij.

Op de eerste plaats moet worden opgemerkt dat de omzendbrief van 8 juli 1997, zoals later gewijzigd, louter richtsnoeren bevat en geen bindend karakter heeft, zodat niet naleving van de bepalingen ervan niet tot de onwettigheid van een vergunningsbesluit aanleiding kan geven. De rechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals bevestigd (RvS 25 mei 2005, nr. 145.008, DIERCKX; RvS 6 juni 2005, nr. 145.429, TIMMERMANS e.a.; RvS 5 mei 1994, nr. 47.235, POLFLIET e.a.; RvS 18 november 2008, nr. 188.036, MENTEN). Ook Uw Raad heeft reeds meermaals geoordeeld dat de omzendbrief van 8 juli 1997 over geen bindend karakter beschikt en louter een 'toelichting' betreft:

...

De verzoekende partijen kunnen dan ook niet met goed gevolg voor Uw Raad aanvoeren dat de beweerde afwezigheid van overeenstemming van de aanvraag met een niet-bindende omzendbrief zou moeten leiden tot de vernietiging van het bestreden besluit, laat staan dat hieruit zou blijken dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de gewestplanbestemming.

Uw Raad zal niettemin willen vaststellen dat verwerende partij op zeer uitgebreide wijze het aangevraagde heeft getoetst aan de onmiddellijke omgeving en de al dan niet hinderlijkheid van de exploitatie heeft beoordeeld.

Door verzoekende partijen wordt niet aangegeven op welke wijze verwerende partij kennelijk onredelijk of op manifest foutieve wijze tot voormeld besluit zou zijn gekomen.

#### 5.

Louter volledigheidshalve wenst tussenkomende partij enkele manifeste onwaarheden zoals geponeerd in het verzoekschrift te weerleggen:

- Omtrent de bestaanbaarheid met de omgeving van het bedrijf, stellen verzoekende partijen dat de omgeving enkel wordt bevolkt door gezinnen en andere particuliere bewoners. Quod non.

Verwerende partij heeft, op basis van documenten die zich in het administratief dossier bevinden, maar kennelijk niet werden ingezien door verzoekende partijen, terecht geoordeeld dat meerdere bedrijven zich in de omgeving van de bouwplaats bevinden en

de omgeving aldus geenszins louter uit woningen zouden bestaan. Hierbij kan bijvoorbeeld worden verwezen naar de bedrijfsgebouwen in de Toekomststraat en in het bijzonder NV IMERYS TOITURE BELGIE (Toekomststraat 18).

...

Ter informatie verschaft tussenkomende partij in bijlage nogmaals het desbetreffende document, alwaar verwerende partij zich op gebaseerd heeft (zie bijlage 2).

- Inzake de aard en omvang van het bedrijf laten verzoekende partijen uitschijnen dat tussenkomende partij aan productie wenst te doen. Quod certe non.

In elke vergunningsaanvraag dat tussenkomende partij reeds heeft gedaan, werd aan het vergunningverlenend bestuursorgaan bevestigd dat geen productie plaatsvindt op het bedrijf en de werken worden uitgevoerd op de werven.

Terecht heeft verwerende partij overal aangegeven dat de bouwplaats enkel wordt gebruikt als stapelplaats en als afspreekpunt waar 's morgens de werknemers van het bedrijf (20 personeelsleden op afsluitdatum van de laatst neergelegde jaarrekening) samenkomen om naar de werven te vertrekken en 's avonds terug komen om de werkdag te beëindigen.

In de bergplaats worden enkel de materialen die op de werven gebruikt zullen worden opgeslagen (er gebeurt geen enkele productie op de bouwplaats) terwijl in het bureelgedeelte de administratieve en boekhoudkundige verwerking gebeurt van de binnengekomen orders.

Door verzoekende partijen wordt op geen enkel punt aangegeven dat op heden productie zou plaatsvinden op de site. In de mate tussenkomende partij enige productie op het perceel zou wensen uit te voeren, zouden hiervoor de nodige vergunningen in het kader van de (thans nog) milieuwetgeving dienen te worden bekomen en kunnen verzoekende partijen zich alsdan daartegen verzetten of kan de bestuurlijke overheid handhavend optreden mocht tussenkomende partij de geldende regelgeving niet naleven.

- Verzoekende partijen wijzen op het "razen" van vrachtwagens en Mercedes Sprinters door werknemers van tussenkomende partij in de omgeving.

Opnieuw dient tussenkomende partij vast te stellen dat hem geen politionele klachten bekend zijn door verzoekende partijen omtrent zijn wagenpark of zijn aangestelden.

Tussenkomende partij en zijn aangestelden dienen net zoals iedereen de verkeerswetgeving na te leven en dit kan bezwaarlijk worden beschouwd als teken dat het dakwerkersbedrijf niet inpasbaar is in de omgeving.

- Stelling van verzoekende partijen dat hun woning in De Volderstraat zou gelegen zijn in een groene omgeving dient ten eerste te worden genuanceerd.

In het noorden wordt De Volderstraat begrensd door het station van Deinze, de stationsparking en de spoorweg tussen Kortrijk en Gent, hetgeen bezwaarlijk als groen kan worden beschouwd.

Ten noorden van de spoorweg bevindt zich de bebouwing langs de N43, met onder meer baanwinkels, horeca en supermarkten.

De Volderstraat laat zich bovendien kenmerken door lintbebouwing aan beide zijden, enkel de diep ingesneden tuinen bevatten hier en daar beplantingen, maar van een groene omgeving is niet meteen sprake.

...

Verwerende partij kon bijgevolg redelijkerwijze tot het oordeel komen dat het aangevraagde in overeenstemming is met de gewestplanbestemming woongebied, aangezien het voorzien van een magazijn (opslagfunctie) en kantoorgebouw voor tussenkomende partij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en niet dient te worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied.

6.

*Van enige schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen noch van een schending van een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel, is gelet op voorgaande uiteenzetting geen sprake.*

*Verzoekende partijen wijzen tevens naar artikel 4.3.4 VCRO, zonder echter in de uiteenzetting van het middel te duiden op welke wijze zij dit artikel geschonden achten.*

*Het middel is bijgevolg onontvankelijk in de mate het een schending van artikel 4.3.4 VCRO opwerpt.*

7.

*Uit voorgaande mag genoegzaam komen vast te staan dat verwerende partij, in navolging van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze, de aanvraag van tussenkomende partij (die zij ondertussen reeds driemaal heeft dienen te beoordelen) op grondige wijze heeft onderzocht en op basis van feitelijk correcte en juridisch pertinente motieven tot de bestreden beslissing is gekomen.*

*Van enige schending van de door verzoekende partijen opgeworpen artikelen en beginselen is in hoofde van verwerende partij dan ook geen sprake.*

*Uw Raad dient het tweede middel bijgevolg te verwerpen als onontvankelijk bij gebrek aan belang, minstens als ongegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied. Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

*“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”*

Uit deze bepaling volgt dat in een woongebied “wonen” de hoofdbestemming is en dat inrichtingen voor “handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf” als nevenbestemming slechts worden toegelaten onder de dubbele voorwaarde dat zij bestaanbaar zijn met de hoofdbestemming wonen, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Dit impliceert dat deze taken van bedrijf om reden van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.

Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met het bestemmingsgebied woongebied dient het vergunningverlenend bestuursorgaan overeenkomstig artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit in de eerste plaats na te gaan of het aangevraagde (bouwen van een bergplaats met bureelgedeelte) aangemerkt kan worden als “handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf”, aangezien uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aangevraagde werken niet louter betrekking hebben op een woonfunctie.



Eens dit vastgesteld is, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan de bestaanbaarheid van de gevraagde loods en burelen met de bestemming woongebied na te gaan. De bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient te gebeuren rekening houdend met de aard en de omvang van het bedrijf, het eventuele intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, en anderzijds rekening houdend met het bijzonder karakter van het woongebied. Dit houdt een onderzoek in naar de ruimtelijke draagkracht van de functie wonen in het woongebied en de impact daarop door de andere functie. De vraag naar de bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van woongebied rijst niet enkel bij het oprichten van een bedrijf, maar evenzeer bij de beoordeling van latere aanvragen betrekking hebbende op dit bedrijf.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard, het gebruik of de bestemming van die omgeving.

2.

De verzoekende partijen voeren in dit tweede middel in essentie aan dat de motivering in de bestreden beslissing betreffende de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften niet consistent, pertinent en draagkrachtig is.

De Raad kan zijn beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit en met de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

In tegenstelling tot de vorige beslissing van de verwerende partij van 24 maart 2015 over een eerste aanvraag van de tussenkomende partij, moet vastgesteld worden dat de huidige bestreden beslissing een uitvoerige motivering bevat inzake de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemming woongebied. Met name wordt op concrete wijze onderzoek gevoerd naar de aard van de activiteiten, de omvang van het bedrijf, en de mogelijke hinder voor de omwonenden.

Uit het betoog van de verzoekende partijen blijkt duidelijk dat zij het niet eens zijn met de beoordeling van de verwerende partij inzake de bestaanbaarheid van de loods en bureel met het woongebied. Evenwel sturen de verzoekende partijen hiermee kennelijk aan op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het afleveren van de betwiste stedenbouwkundige vergunning, waarover de Raad gelet op de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan niet bevoegd is. Het poneren van een eigen of tegengestelde visie inzake de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemming woongebied, volstaat dan ook niet om aan te tonen dat de beoordeling in de bestreden beslissing de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt. De verzoekende partijen werpen bovendien de schending van de kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing niet op.

Daarnaast moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen niet overtuigen in hun tegengestelde standpunt en niet aantonen dat de verwerende partij zou uitgegaan zijn van de onjuiste feitelijke gegevens. Zo houden zij vol dat het bedrijf van de tussenkomende partij productieactiviteiten beoogt en de loods niet louter als opslag zou dienen. Evenwel brengen zij hiertoe geen gegevens bij die deze bewering kunnen staven en staat hiertegenover de vaststelling dat een loods met burelen wordt aangevraagd om het materiaal waarover het bedrijf beschikt in onder te brengen. Nergens worden gegevens aangereikt die zouden wijzen op een vermeende productieactiviteit of uitbreiding van het bedrijf. Ook de stelling dat er 24 personeelsleden de hele

dag rond razen met vrachtwagens en Mercedes Printers wordt nergens gestaafd en valt niet af te leiden uit de bijgebrachte foto's. De verwijzing naar een druk bereiden fietsroute en verkeersremmende bloembakken is dan ook niet dienstig om aan te tonen dat het woongebied de beweerde omvangrijke mobiliteitsimpact niet toelaat. Bovendien moet uit de foto's van de verzoekende partijen opgemerkt worden dat de fietsroute die achter het perceel van de aanvraag langs de spoorweg loopt, afgescheiden is van de losweg waarlangs de bedrijfsvoertuigen het terrein oprijden.

In de bestreden beslissing wordt in dit verband een uitvoerige motivering opgenomen en gesteld dat de aanvrager voldoende heeft aangegeven dat de werknemers van het bedrijf 's morgens op het terrein samen komen en vervolgens naar de werven vertrekken om pas 's avonds terug te keren. Ook wordt verwezen naar de statuten, waaruit blijkt dat de werkzaamheden van het bedrijf bestaan uit werken aan daken, welke evident op de bouwplaats zelf plaatsvinden en niet op het bedrijventerrein. Het beweerde hinderlijk en storend karakter van het bedrijf wordt door de verzoekende partijen gestoeld op de stelling dat er daadwerkelijk een productie wordt beoogd, maar zoals reeds gesteld wordt dit niet aangetoond. De bestreden beslissing bevat daarentegen een afdoende motivering waaruit blijkt dat de hinder mede gelet op de aard en omvang van de activiteiten, het opgelegde groenscherm en de beoogde sanering aanvaardbaar blijft.

Voor zover de verzoekende partijen nog verwijzen naar de toelichting over artikel van 5.1.0. van het Inrichtingsbesluit in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen om de aangevoerde gebrekkige motivering te ondersteunen, dient opgemerkt te worden dat de omzendbrief geen reglementair karakter heeft maar slechts de waarde van een toelichting. De eventuele niet-naleving van de in die omzendbrief vermelde onderrichtingen kan dan ook, bij gebreke van enig verordenend karakter ervan, op zich niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

De Raad stelt op het eerste gezicht vast dat de verwerende partij op grond van een uitvoering onderzoek en een motivering van de aard en omvang van de activiteiten, de feitelijke toestand van de site en hetgeen aangevraagd wordt terecht kon besluiten dat de aanvraag een kleinbedrijf betreft dat bestaanbaar is met de bestemming woongebied. De verzoekende partijen slagen er niet in het tegendeel aan te tonen, noch de kennelijk onredelijke aard van de motieven aan te duiden.

Vervolgens zijn de verzoekende partijen van mening dat voor de onmiddellijke omgeving enkel de onmiddellijk aanpalende percelen in rekening mogen worden genomen en in de bestreden beslissing onterecht wordt verwezen naar de aanwezigheid van tientallen bedrijven binnen een straal van een kilometer.

Vastgesteld wordt dat de verwerende partij rekening houdt met de naburige woningen in het kader van de toetsing aan de gewestplanbestemming, en de impact hierop onderzoekt. Bij de omschrijving van de omgeving en de bouwplaats wordt melding gemaakt van de aansluiting op de tuinzone van de woningen in de De Volderstraat. In de beoordeling van de verenigbaarheid met het woongebied wordt voorts verwezen naar de groenbuffer die wordt opgelegd zodat de hinder ten aanzien van de onmiddellijk aanpalende percelen tot een aanvaardbaar minimum wordt beperkt. De verzoekende partijen betwisten dit niet. Tevens wordt gesteld dat er geen sprake is van continu laden en lossen door de werknemers, noch van een aan- en afrijden van toeleveringsbedrijven. Gelet op deze motivering kunnen de verzoekende partijen niet gevolgd worden waar zij menen dat de weerslag van het gebouw op de levensomstandigheden van de wijk niet zou onderzocht zijn. De omstandigheid dat de verwerende partij daarnaast een ruimere perimeter hanteert om vast te stellen dat er binnen een straal van een kilometer een dertigtal bedrijven gelegen zijn, doet aan vermelde vaststelling geen afbreuk. Met name zou het gaan om een vergelijkbare opslagplaats van een schilder, een drukkerij, een meubelmaker, een

opslagplaats van de NMBS en nog een dakbedekkersbedrijf, zodat de woonzone niet louter een residentiële functie blijkt te hebben. Een straal van een kilometer kan in het licht van de concrete gegevens van het dossier redelijkerwijze niet als een aanzienlijke afstand beschouwd worden om de aard van het woongebied te onderzoeken.

Gegeven het voorgaande maken de verzoekende partijen op het eerste gezicht niet aannemelijk dat de voormelde motivering van de bestreden beslissing zou steunen op onjuiste gegevens of op een niet correcte beoordeling van de gegevens. Rekening houdend met de marginale toetsingsbevoegdheid die de Raad ter zake heeft, brengen de verzoekende partijen in hun betoog geen overtuigende argumenten bij die aantonen dat de verwerende partij de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft overschreden en de aanvraag kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Het middel is niet ernstig.

### **Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de goede ruimtelijke ordening zoals voorzien in artikel 4.3.1 VCRO, *juncto* artikel 1.1.4 VCRO.

De verzoekende partijen zetten het volgende uiteen:

“ ...

*Art. 4.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt ondermeer:*

...

*Art. 4.3.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt:*

...

*In casus is het bouwwerk waarvoor vergunning werd verleend, een regelrechte inbreuk op alle aandachtspunten en criteria zoals opgesomd in voormeld art. 4.3.1, §2, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*i) functionele inpasbaarheid.*

*Een bouwbedrijfbedrijf als Mady BVBA, voornoemd, is, met haar ambitie, expansie, 24 personeelsleden, razend wagenpark bestaande uit vrachtwagens en Mercedes Sprinters, slordige tot zeer nalatige opslag van en omgang met eigen bouw -en andere materialen [stuk 0.6], intentie om aan productie en vervaardiging van goederen en materialen te doen, en uitbouw van burelen leidende tot een commercieel centrum waar het een komen en gaan van leveranciers, klanten, ...? zal zijn, functioneel totaal niet inpasbaar, en dit nog eens extra met de loods annex burelen die zij wenst te bouwen.*

*Dit blijkt ook uit de doelstellingen die de Stad Deinze blijkens de stukken I.3.a tot en met I.3.e propageert op haar website: de De Volderstraat, de Kouterlosstraat, ... : zij dienen woongebied te vormen, en niets anders.*

*In die zin klopt de stelling van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen in haar bestreden beslissing niet als zou de site gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg; achteraan grenst de site aan het voormelde infrastructuurloos kiezelwegeltje; vooraan is er de Kouterlosstraat, maar blijkens de stukken 0.1 tot en met 0.5 werd die straat evenwel door de Stad Deinze -zie de bloembakken op het wegdek, de verkeersdrempels, ...- opzettelijk onvoldoende uitgerust voor het zware verkeer dat gepaard gaat met een bedrijf als Mady BVBA, voornoemd.*

*Bovendien beschikt Mady BVBA, voornoemd, over geen enkele locatie waar haar vrachtwagens en Mercedes Sprinters over voldoende, veilige, draaicirkel beschikken; er moet minstens een straal van 12m ter beschikking zijn, en die is er niet.*

*Bovendien beschikt Mady BVBA, voornoemd, over geen enkele parkeerruimte om haar wagenpark op te stallen. Bijgevolg zal Mady BVBA, voornoemd, de De Volderstraat -en de Kouterlosstraat, impalmen om er haar wagenpark te plaatsen, en verliezen de omwonenden hun parkeergelegenheid [zie ook infra].*

*Aan de voorwaarde van functionele inpasbaarheid is niet voldaan.*

#### *ii | de mobiliteitsimpact.*

*Verzoekers wijzen andermaal op de stukken 0.1 tot en met 0.5 alsook de stukken I.3.a tot en met I.3.e.*

*Mady BVBA, voornoemd, veroorzaakt geen mobiliteitsimpact, maar wel verkeersinfarct, en nog eens extra indien de loods annex burelen zullen worden gebouwd, met alle verkeersonveiligheid van dien.*

*De achterzijde van de site [stuk 0.4] is zowel logistiek als infrastructuur -die zijn er gewoon niet- als qua verkeersveiligheid -alle dagen hele horden fietsers, kinderen, ... die er passeren- totaal niet geschikt om er het wagenpark van Mady BVBA, voornoemd, te laten passeren.*

*De De Volderstraat kan het verkeer van Mady BVBA, voornoemd, evenmin aan. Niet alleen omwille van het feit dat er enkel gezinnen met of zonder kinderen wonen; maar ook omdat de straat qua inrichting daarvoor niet is geschikt.*

*Het weze overigens opgemerkt dat grote leveringen aan Mady BVBA, voornoemd, zullen moeten worden verricht met vrachtwagens met opleggers. Die opleggers zullen eveneens via het voormelde infrastructuurloos kiezelwegeltje achteraan, de site van Mady BVBA, voornoemd, moeten oprijden. Op de foto's door verzoekers voorgelegd, blijkt zeer duidelijk dat dergelijk wegeltje en dat De Volderstraat dit niet aankunnen en daarvoor niet zijn uitgerust.*

*De woningen in de De Volderstraat beschikken niet over een garage; dus de bewoners dienen op straat te parkeren. Dit betekent dat langs beide zijden de Volderstraat, mede gezien de parkeerstroken nogal van de smalle soort zijn, qua breedte wordt ingeperkt. Wanneer daar een Mercedes Sprinter van 2m50 breedte wordt doorgejaagd, moet niemand anders in die straat passeren.*

*Mady BVBA, voornoemd, zal bovendien de De Volderstraat nodig hebben om haar wagenpark gestald te krijgen, want op de site in de Kouterlosstraat 61, lukt dit niet.*

*De mobiliteitsimpact laat het bouwen van een dergelijke loods annex burelen niet toe.*

#### *iii | de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid.*

*De op te richten constructie bestaat uit twee aaneensluitende delen met volgende afmetingen:*

► *een voorste bureelgedeelte met een diepte van 12,00m, een breedte van 8,00m, en een hoogte van 3,50m;*

► *een loods, aansluitend op voormeld bureelgedeelte, met een diepte van 45,60m, een breedte van 12,30m, en een hoogte van 5,00m.*

*Het gaat met andere woorden om een gebouw met een oppervlakte van 670,56m<sup>2</sup>, en 3.140,40m<sup>3</sup>.*

*Dat is een mastodont.*

*Het gebouw neemt substantieel en onaanvaardbaar en onleefbaar veel daglicht weg.*

*Het gebouw neemt bovendien alle gevoel van ruimte weg, gezien de positie tegenover de perceelsgrens.*

*Alle woongevoel -en wooncomfort, toch minimale eigenschappen en vereisten in een woongebied zoals de De Volderstraat, worden door dergelijk gebouw gefnuikt.*

*In die zin betwisten verzoekers de stelling van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen in haar bestreden beslissing als zouden de percelen langs de De Volderstraat een uitzonderlijke diepte van 170m hebben; dat wordt door de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen overigens ook niet bewezen.*

*iv| visueel – vormelijke aspecten.*

*Visueel vormelijk is zijn de loods annex burelen een tang op een varken in het woongebied. Er is geen enkel gebouw in het woongebied dat een dergelijk uitzicht heeft: niet qua vorm, niet qua materialen, niet qua kleuren [lichtgrijze gevelpanelen, architectonisch beton, aluminium, ...].*

*Bovendien is visueel - vormelijk dergelijke loods annex burelen manifest in strijd met art. 6.1 van het gemeentelijk bouwreglement van Deinze [stuk I.3.b].*

*De loods annex burelen zijn visueel en vormelijk niet aanvaardbaar.*

*v| cultuurhistorische aspecten.*

*Alleen al uit stuk 0.7 blijkt dat historisch en cultureel gezien de De Volderstraat en aansluitend de Kouterlosstraat, aldoor gekenmerkt zijn door particuliere bewoning, met hier en daar een kleine zelfstandige ertussen.*

*Nooit ofte nimmer is er sprake geweest van een bouwbedrijf van de omvang als Mady BVBA, voornoemd.*

*Cultuurhistorisch past een bedrijf als Mady BVB A, voornoemd, niet in de wijk, en nog eens extra niet met de loods annex burelen die het beoogt te bouwen.*

*vi| het bodemreliëf.*

*Uit stuk I.3.a blijkt dat de De Volderstraat is gelegen op zanderige grond.*

*Dergelijke grond heeft slechts een beperkte draagkracht, en is zeer gevoelig voor verzakkingen. Komt daar nog bij dat de woningen rondom de De Volderstraat al van een zekere eigendom zijn.*

*Het laat zich raden dat de bouw van de aan Mady BVBA, voornoemd, vergunde loods annex burelen, een zeer aanzienlijk risico op verzakkingen en dus schade aan de woningen van de omwonenden impliceert, mede gezien de positie van de loods annex burelen opzichts de perceelsgrenzen.*

*Het bodemreliëf is niet geschikt om een dergelijke loods annex burelen te bouwen.*

*vii| hinderaspecten; gezondheid.*

*Verzoekers kunnen volstaan met te verwijzen naar hun toelichting supra, waaruit blijkt dat nu reeds door Mady BVBA, voornoemd, onaanvaardbare en onleefbare hinder wordt veroorzaakt, hetgeen alleen nog maar zal verergeren indien de vergunde loods annex burelen zouden worden gebouwd.*

*Het gaat om hinder op het vlak van wooncomfort en leefbaarheid [substantiële achteruitgang van lichtinval, groengevoel, ruimtegevoel], verkeersonveiligheid, lawaaihinder, stof, ondoelmatig ruimtegebruik; bouwdichtheid; buitensporige schaal; ... .*

*Al deze factoren van hinder hebben uiteraard ook onmiskenbaar impact op de gezondheid. Bovendien devalueert de waarde van de woning van verzoekers drastisch indien de loods annex burelen zouden worden gebouwd, doordat de lichtinval substantieel is verminderd, door de nabijheid van een lawaai makend en verkeersonveiligheid veroorzakend bedrijf dat ook nog eens de schaarse parkingruimte in de omgeving inpalmt, ... .*

*Supra hebben verzoekers ook aangetoond dat er sprake is van manifest rechtsmisbruik.*

*viii| gebruiksgenot.*

*Het gebruiksgenot van de woning van verzoekers, wordt, indien de vergunde loods annex burelen zouden worden gebouwd, zee aanzienlijk aangetast doordat de lichtinval*

substantieel is verminderd, door de nabijheid van een lawaai makend en verkeersonveiligheid veroorzakend bedrijf dat ook nog eens de schaarse parkingruimte in de omgeving inpalmt, ... .

x | veiligheid in het algemeen.

Verzoekers kunnen volstaan met te verwijzen naar hun toelichting supra omtrent de verkeersveiligheid.

Indien de vergunde loods annex burelen zouden worden gebouwd, dan ontstaat een zo mogelijk nog meer verkeersonveilige situatie in de De Volderstraat en de Kouterlosstraat, dan nu al het geval is, en dit tégen visie die de Stad Deinze blijkens de stukken I.3.a tot en met I.3.e propageert te hebben en uit te dragen.

xi | volledigheidshalve: aan de voorwaarden van Infrabel en de brandweer van Deinze wordt niet voldaan.

Volgens verzoekers is niet voldaan / zal niet worden voldaan aan de voorwaarden gesteld door de Brandweer van Deinze en van Infrabel:

► Voorwaarden gesteld door de Brandweer van Deinze [stuk III.1]:

- de buitenopslag van brandbare goederen is niet toegelaten; stuk 0.6 evenwel doet vrezen dat Mady BVBA, voornoemd, zich daar geen moer zal van aantrekken;
- de opritten zijn geen 4m breed, zoals vereist; ook is niet voldaan aan de minimale draaistralen die zijn vereist;
- het terrein is, gezien de zanderige ondergrond, onvoldoende draagkrachtig.

Zeker de laatste twee voorwaarden, hebben volgens verzoekers, in tegenstelling tot wat de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen in haar bestreden beslissing beweert, niets / niet uitsluitend iets te zien met brandveiligheid, maar ook met stedenbouwkundige aspecten.

► Voorwaarden gesteld door Infrabel [stuk III.2]:

- er is geen 10m bouwvrije strook langs het spoor voorzien.

Bewijs dat aan de voorwaarden van de Brandweer van Deinze en van Infrabel is / zal worden voldaan, wordt ook niet geleverd door de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen noch door Mady BVBA, voornoemd.

Het is duidelijk dat door de Mady BVBA, voornoemd, misbruik wordt gemaakt van het eigendomsrecht door de concrete inplanting en de concrete omvang van het gebouw, waarbij de hinder die het complex veroorzaakt [zonlicht, schaduw, ...] maximaal bij de burelen wordt gelegd en zo min mogelijk op het eigen terrein, en dat de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen Mady BVBA, voornoemd, daarin klakkeloos volgt en ondersteunt.

Dit is rechtsmisbruik van het zuiverste water.

Er is bijvoorbeeld rechtsmisbruik als iemand een recht uitoefent op een wijze die hem een voordeel oplevert dat onevenredig is met het nadeel voor een ander [disproportionaliteit of onevenredigheid] [Cass. 10/9/1971, R.W. 1971-1972, 321, concl. W. Ganshof Van der Meersch].

Het gaat hier om een zuivere proportionaliteitstoets [W. Van Gerven, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht. Algemeen deel: veertig jaar later*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium, 2010, 551]. Er wordt een belangenafweging gedaan [K. Raes, "Recht en ethiek in rechtstatelijk perspectief. Het leerstuk van het rechtsmisbruik en de eigenheid van rechtsbeginselen" in *Liber Amicorum Paul De Vroede*, Diegem, Kluwer, 1994, 1152].

Meijers sprak zich in 1937 al uit voor een ruime interpretatie van het begrip rechtsmisbruik op basis van belangenafweging.

Er is niet enkel rechtsmisbruik als men handelt met het oog op benadeling, maar ook als er een onevenredigheid is tussen het belang van diegene die zijn recht uitoefent en

*andermans belang dat erdoor geschaad wordt [W. Van Gerven, "Variaties op het thema misbruik", R.W. 1979-1980, 2468].*

*Het miskennen van het algemeen belang houdt eveneens rechtsmisbruik in [Cass. 16/11/1961, Pas. 1962, I, 332].*

*Ook een abnormaal gebruik van het eigendomsrecht dat een bovenmatige hinder teweegbrengt, is rechtsmisbruik [H. Vuye en S. Stijns, "Zakenrecht: tweehonderd jaar oud of tweehonderd jaar jong", in D. Heirbaut en G. Martyn, Napoleons nalatenschap. Tweehonderd jaar Burgerlijk Wetboek in België, Mechelen, Kluwer, 2005, 162].*

*Rechtsmisbruik kan ook bestaan in het verschalken van iemands rechtmatige verwachtingen, al wordt dit in de rechtspraak niet expliciet als criterium gehanteerd [Brussel 28/1/1958, J.T. 1959, 491]*

*Rechtsmisbruik is onverzoenbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het is duidelijk dat de Stad Deinze, door de door de Mady BVBA, voornoemd, beoogde vergunning toe te kennen, rechtsmisbruik heeft veroorzaakt, en dat de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, voornoemd, de Stad Deinze in dat rechtsmisbruik heeft ondersteund en bevestigd.*

*Er kan geen sprake van zijn dat een rechtscollege zoals de Raad voor Vergunningsbetwistingen via haar rechtspraak consolideert die puur rechtsmisbruik inhoudt, zoals in casu het geval is.*

*Indien de Raad voor Vergunningsbetwistingen via haar rechtspraak een situatie die puur rechtsmisbruik inhoudt, consolideert, dan is dit een regelrechte aanfluiting van de rechtsstaat.*

*In dat verband zij overigens volledigheidshalve ook gewezen op art. 4.3.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat bepaalt:*

*...*  
*..."*  
*...*

## 2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

*" ...*

*In een derde middel herhalen de verzoekers (deels) hun kritiek uit het tweede middel. In essentie uiten zij opnieuw slechts inhoudelijke kritiek op het oordeel van de deputatie, maar klagen zij de wettigheid van de beslissing niet aan. Zij geven slechts hun eigen mening ten aanzien van de verschillende ruimtelijke criteria waaraan de aanvraag zou moeten voldoen en voeren aldus een eigen toetsing aan de goede ruimtelijke ordening uit.*

*Zoals reeds werd uiteengezet, is het oordeel van de deputatie een opportuniteitsoordeel. De verzoekende partijen mogen het dan misschien niet eens zijn met dit oordeel, dit toont daarom nog niet de onwettigheid van de beslissing aan.*

*Het feit dat de verzoekende partijen een andere mening zijn toegedaan omtrent de oprichting van de loods binnen het woongebied, toont aan dat de verzoekende partijen met hun beroep kennelijk enkel aansturen op een herbeoordeling van de Raad over de opportuniteit van het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning. Het komt aan de Raad evenwel niet toe om als administratief rechtscollege een dergelijke uitspraak te doen. De Raad heeft immers, als administratief rechtscollege, enkel een vernietigingsbevoegdheid, waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan (zie bvb. Rvvb 19 februari 2013, nr. A/2013/0064 in de zaak 2010/0122/A/2/0109).*

*In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke*

*gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.*

*In ieder geval moet eens te meer worden vastgesteld dat de verzoekende partijen in geen enkel opzicht de kennelijke onredelijkheid van de beslissing van de deputatie opwerpen.*

*Louter ondergeschikt staat het daarenboven vast dat ook de stad Deinze tot eenzelfde beslissing of oordeel als de deputatie is gekomen en zodoende de vergunning heeft verleend. Alleen al uit dit gegeven blijkt dat het oordeel van de deputatie niet kennelijk onredelijk kan zijn, aangezien een kennelijke onredelijke beslissing slechts kan voorliggen wanneer de beslissing van de deputatie dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen (Rvvb 22 november 2011, nr. A/2011/0168 in de zaak 2010/0498/A/2/510).*

*Tot slot is ook de aanklacht tegen het (vermeende) rechtsmisbruik door de aanvrager, de stad Deinze als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg of de deputatie als verwerende partij, niet relevant in de huidige procedure. Niet alleen maken de verzoekende partijen niet duidelijk waarom de opportuniteitsstoets van de deputatie rechtsmisbruik zou uitmaken, maar daarenboven is uw Raad is niet bevoegd om zich hierover uit te spreken.*

*De verwijzing in dit verband naar artikel 4.3.3. VCRO raakt bovendien kant noch wal.*

*Ook het derde middel is (niet ernstig en) niet gegrond.*

*...*

3.

De tussenkomen partij stelt:

*“ ...*

*2.*

*Door het college van burgemeester en schepenen werd dd. 14 februari 2017 met betrekking tot de ingediende bezwaren en de goede ruimtelijke ordening van het project in deze vergunningsprocedure reeds geoordeeld dat:*

*...*

*Diverse aspecten van de goede ruimtelijke ordening, zoals functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, visueel-vormelijke aspecten, bezettingsgraad en mobiliteit van het aangevraagde worden door het college van burgemeester en schepenen gunstig beoordeeld.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft bijgevolg als vergunningverlenend bestuursorgaan de bezwaren van onder meer verzoekende partijen tegen het project uitgebreid weerlegd en het project reeds (voor de tweede maal) in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening bevonden.*

*3.*

*Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening overweegt verwerende partij in het bestreden besluit hetgeen volgt:*

*...*

*Het standpunt van verzoekende partij kan dan ook niet worden bijgetreden daar waar een niet afdoende motivering of gebrekkige motivering door verwerende partij zou voorhanden zijn, nu uit de bestreden beslissing mag blijken dat verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening afdoende heeft gemotiveerd op de criteria zoals opgenomen in artikel 4.3.1 VCRO.*

*Zowel naar functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, visueel-vormelijke aspecten, mobiliteitsimpact, bouwdichtheid, enz. wordt door verwerende partij nader ingegaan en het standpunt van het college van burgemeester en schepenen ook bijgetreden.*



*Gezien het college van burgemeester en schepenen het project reeds driemaal verenigbaar heeft bevonden met de goede ruimtelijke ordening, kan verwerende partij als zorgvuldig handelend bestuur géén kennelijk onredelijke beslissing genomen hebben, die dermate zou afwijken van het normaal te verwachten beslissingspatroon van een vergunningverlenend bestuursorgaan geplaatst in dezelfde omstandigheden.*

*Verwerende partij heeft in toepassing van haar discretionaire bevoegdheid het dossier volledig onderzocht, de stelling van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze bijgetreden en niettemin een eigen afdoende motivering opgenomen in het bestreden besluit.*

*Er dient te worden opgemerkt dat verwerende partij voor alle elementen die verzoekende partij in haar verzoekschrift aanhaalt, deze in de beoordeling van het dossier heeft betrokken.*

*Verzoekende partij verwijst in haar verzoekschrift omtrent de goede ruimtelijke ordening naar de individuele aspecten van de goede ruimtelijke ordening zoals behandeld door verwerende partij. Aan uw Raad wordt op dergelijke wijze verzocht over te gaan tot beoordeling van de zaak ten gronde, alwaar uw Raad niet voor bevoegd is.*

*Uit voorgaande mag bijgevolg blijken dat verwerende partij alle relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening voor het dossier, zeker wat betreft de draagkracht van het perceel en de schaal van het project ten opzichte van de omgeving, in haar beoordeling heeft betrokken en een schending van artikel 4.3.1, §§1-2 VCRO bijgevolg niet voorhanden is.*

#### **4.**

*Overeenkomstig rechtspraak van de Raad is het toetsingsrecht omtrent de door verwerende partij gemaakte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening slechts marginaal:*

*...*

*Uw Raad kan zich dan ook niet in de plaats stellen van verwerende partij en kan slechts nagaan of verwerende partij steunend op juiste feitelijke gegevens tot de bestreden beslissing is gekomen.*

*Bovendien is verwerende partij conform vaste rechtspraak van de Raad niet verplicht punt voor punt te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die in de procedure naar voor komen:*

*...*

*Verwerende partij heeft echter op alle argumenten en bezwaren die van essentieel belang zijn in onderhavig dossier gerepliceerd en daarenboven de motivering van het college van burgemeester en schepenen tot de hare gemaakt.*

*Verzoekende partij verwijst tevens naar de door de deputatie aangehaalde vergelijkbare bedrijven, als ware deze verwijzing incorrect.*

*Tussenkomende partij wenst volledigheidshalve hieromtrent op te merken dat verwerende partij in de bestreden beslissing terecht verwijst naar de in de onmiddellijke omgeving bestaande bedrijven van vergelijkbare aard en omvang, zoals bovenstaand reeds aangetoond.*

*Door tussenkomende partij werd aan verwerende partij een overzicht overgemaakt van dergelijke vergelijkbare bedrijven in zowel de onmiddellijke, alsook de ruimere omgeving van het bouwperceel (zie bijlage 2).*

*Meer nog, door middel van de door verzoekende partij opgesomde bedrijven, mag blijken dat het in deze omgeving geen uniform woongebied betreft, maar wel degelijk een woongebied doorspekt met bedrijfsactiviteiten allerhande, zelfs nog een dakbedekkingsbedrijf.*

*In de mate verzoekende partij dan ook zou aan sturen op een opportuniteitsbeoordeling door Uw Raad, dient Uw Raad zich onbevoegd te verklaren en het middel als ongegrond af te wijzen.*

5.

*Verzoekende partijen werpen voorts rechtsmisbruik op in hoofde van BVBA MADY van het eigendomsrecht en dit zou worden 'geconsolideerd' door zowel de stad Deinze en de deputatie Oost-Vlaanderen.*

*Tussenkomen de partij wenst vooreerst aan te geven dat zij zich distantieert van en alle voorbehoud maakt inzake de lasterlijke aantijgingen van belangenvermenging en beweerde CD&V- samenzweringstheorieën, die door verzoekende partijen worden gemaakt in het verzoekschrift.*

*Daarnaast valt niet in te zien op welke wijze tussenkomen de partij enig rechtsmisbruik zou kunnen worden verweten door het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning en deze ook middels de daartoe bevoegde vergunningverlenende organen te bekomen.*

*In dit kader dient nogmaals te worden gewezen op artikel 4.2.22 VCRO, hetgeen inhoudt dat stedenbouwkundige vergunningen over een zakelijk karakter beschikken en worden verleend afgezien van de burgerlijke rechten op het goed.*

*In de mate verzoekende partijen enig beweerd rechtsmisbruik voor uw Raad inroepen, dient uw Raad zich dan ook onbevoegd te verklaren gezien dit een burgerlijk recht betreft.*

*Ten slotte valt niet in te zien met welk goed gevolg door verzoekende partijen in deze context (van beweerd rechtsmisbruik) kan worden verwezen naar artikel 4.3.3 VCRO.*

*Het louter citeren van een artikel uit de VCRO kan voor uw Raad geen aanleiding geven tot het onwettig verklaren van een stedenbouwkundige vergunning, indien verzoekende partijen hierbij geen toelichting verschaffen omtrent de wijze waarop het desbetreffende artikel geacht te zijn geschonden.*

*Het derde middel is dan ook, indien ontvankelijk, niet ernstig en ongegrond in al zijn 'onderdelen'.*

6.

*Uw Raad dient het derde middel bijgevolg te verwerpen als onontvankelijk bij gebrek aan belang, minstens als ongegrond bij gebrek aan geschonden wetsbepalingen en beginselen.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen werpen in hun derde middel een schending van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op en stellen dat het bouwwerk waarvoor een vergunning wordt aangevraagd een inbreuk vormt op alle aandachtspunten en criteria opgesomd in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Vervolgens toetsen zij de aanvraag aan elk van deze criteria.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen

wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Er moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen geen schending van het motiveringsbeginsel noch de kennelijke onredelijkheid van de motivering opwerpen.

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat zij gekant is tegen het vergund project. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partij die de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot het formuleren van een eigen en *in casu* tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, 1° van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

Uit de bestreden beslissing blijkt op het eerste gezicht dat er een concreet onderzoek is gevoerd naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, daarbij gebruik makend van de vermelde aandachtspunten of criteria voor zover die noodzakelijk of relevant zijn in de concrete omstandigheden van de zaak, en dat de beslissing een afdoende en zorgvuldige motivering bevat in het licht van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Mede gelet op hetgeen in het voorgaande middel reeds werd geoordeeld inzake de toedracht van de feiten, tonen de verzoekende partijen in hun betoog niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

3.

In een laatste onderdeel werpen de verzoekende partijen rechtsmisbruik van het eigendomsrecht in hoofde van de tussenkommende partij op, doordat met de aanvraag de hinder maximaal bij de burens wordt gelegd en zo min mogelijk op het perceel van de tussenkommende partij zelf.

Evenwel wordt een stedenbouwkundige vergunning op grond van artikel 4.2.22, §1 VCRO steeds verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. De Raad is dan ook niet bevoegd om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten, die door de bestreden beslissing zouden zijn aangetast.

Het middel is niet ernstig.

#### **Vierde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In het vierde en laatste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van “het legaliteitsbeginsel (*patere legem quam ipse fecisti*) en van de goede ruimtelijke ordening zoals voorzien in artikel 4.3.1 §2 VCRO, *juncto* artikel 1.1.4 VCRO”.

De verzoekende partijen zetten dit als volgt uiteen:

“ ...

*De Stad Deinze hanteert eigen regels en voorschriften inzake ondermeer de bouw van bedrijfsgebouwen, die ze publiceert op haar website. Het gaat om de documenten terug te vinden in de stukken I.3.a tot en met I.3.f.*

*Deze regels en voorschriften zijn bindend voor alle rechtsonderhorigen die een stedenbouwkundige vergunning voor een perceel gelegen op het grondgebied van de Stad Deinze vragen.*

*Deze regels en voorschriften zijn specifiek door de Stad Deinze uitgevaardigd ter vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening.*

*De Stad Deinze is dan ook gehouden deze regels en voorschriften onverkort toe te passen op alle rechtsonderhorigen en dit ter vrijwaring en bescherming van de goede ruimtelijke ordening.*

*De Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, voornoemd, is ertoe gehouden mede erover te waken en ervoor te zorgen dat de Stad Deinze aan haar voormelde verplichtingen voldoet. De Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, voornoemd, dient zich te onthouden van beslissingen die de Stad Deinze ondersteunen of toelaten de eigen regels en voorschriften uitgevaardigd ter vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening, met de voeten te treden, naast zich neer te leggen, of toe te passen zoals het haar uitkomt.*

*In casu is evenwel het zogeheten legaliteitsbeginsel manifest geschonden.*

*Het gaat niet alleen om schending van art. 6.1 van het gemeentelijk bouwreglement dat werd geschonden.*

*Het gaat ook om het beleid, de visie, de maatregelen, ..., die de Stad Deinze propageert, zoals terug te vinden in de stukken I.3.a tot en met I.3.f: de opbouw en consolidatie van wijken als de De Volderstraat tot / als woongebied, verkeersveiligheid, fietsbemoediging, ... Er blijkt dan ook dat het verzoek van de Mady BVBA, voornoemd, geen aanleiding kon noch mocht geven tot het verstrekken van enige bouwvergunning.*

*De Stad Deinze, en een niveau boven haar de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, voornoemd,, dienen erover te waken dat aanvragen correct worden ingediend en dat alle regels en voorschriften inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, ..., worden nageleefd.*

*In deze zijn deze regels -de eigen voorschriften van de Stad Deinze- niet consequent door de Stad Deinze toegepast noch nageleefd.*

*Verzoekers hebben recht op een correcte toepassing en naleving van de regels en voorschriften inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, ..., ter bescherming van de goede ruimtelijke ordening en van hun individuele belangen.*

*Verzoekers hebben recht om niet te worden verschalkt in hun verwachtingen en in de hen door de Stad Deinze voorgespiegelde beloften aangaande ruimtelijke ordening, stedenbouw, ... .*

*Ook uit deze schending van het legaliteitsbeginsel vloeit manifeste rechtstreekse [minstens onrechtstreekse] hinder en nadeel voor verzoekers voort.*

...”

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

*In het vierde en laatste middel hekelen de verzoekers dat de stad Deinze zich niet zou hebben gehouden aan haar eigen 'regels en voorschriften'. De deputatie wordt verweten dat zij de stad Deinze heeft "toegelaten de eigen regels en voorschriften uitgevaardigd ter vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening, met de voeten te treden, naast zich neer te leggen of toe te passen zoals het haar uitkomt". Met andere woorden menen de verzoekers dat de deputatie onvoldoende 'toezicht' zou hebben uitgeoefend op de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg.*

*In het vernietigingsberoep voor uw Raad is het echter niet de beslissing van de stad Deinze die ter beoordeling voorligt. De bezwaren die de verzoekers opwerpen ten aanzien van de handelingen van de stad Deinze bij haar beoordeling van de aanvraag in eerste aanleg zijn dan ook niet relevant.*

*De bevoegdheid van de deputatie is bovendien niet van die aard dat zij de stad Deinze kan "toelaten" om al dan niet haar eigen beleidsregels toe te passen. De deputatie heeft conform de VCRO enkel de bevoegdheid om de aanvraag zélf opnieuw te beoordelen. Ingevolge de devolutieve werking is de deputatie daarbij trouwens geenszins gebonden door de eerdere beslissing in eerste aanleg.*

*De verzoekers tonen echter niet aan dat de beslissing van de deputatie het legaliteitsbeginsel zou schenden.*

*Het middel is dan ook onontvankelijk, minstens niet ernstig en niet gegrond.*

*...*

3.

De tussenkomenende partij stelt:

*" ...*

*1.*

*Verzoekende partijen verwijzen naar de documenten in haar stukken I.3.a tot en met I.3.f ter staving van hun standpunt dat de stad Deinze haar "eigen regels en voorschriften inzake ondermeer bouw van bedrijfsgebouwen" zou hebben overtreden.*

*Tussenkomenende partij dient vast te stellen dat de desbetreffende documenten waarnaar verzoekende partijen verwijzen uittreksels en kaartmateriaal uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Deinze betreffen.*

*Verzoekende partijen gaan opnieuw voorbij aan de zeer duidelijke bepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals opgenomen in artikel 2.1.2, §7 VCRO, luidend als volgt:*

*"De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig attest."*

*Het valt dan ook niet in te zien op welke wijze de stad Deinze of de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen zich niet aan "eigen regels en voorschriften" zou houden, die tot de weigering van de stedenbouwkundige vergunning zouden nopen.*

*Enige schending van het legaliteitsbeginsel is in hoofde van verwerende partij of de stad Deinze volledig afwezig.*

*2.*

*Verzoekende partijen stellen in het vierde middel dat de schending van de legaliteit niet alleen betrekking heeft op artikel 6.1 van het gemeentelijk bouwreglement, zonder echter toe te lichten in welke zin zij het desbetreffende artikel geschonden achten.*

*Tussenkomenende partij kan enkel verwerende partij bijtreden, daar waar zij in de bestreden beslissing met betrekking tot artikel 6.1 van het gemeentelijk bouwreglement stelt:*

*...*

*Gelet op de afwezigheid van enige uiteenzetting door verzoekende partijen omtrent de schending van artikel 6.1 van het gemeentelijk bouwreglement, dient dit onderdeel van het vierde middel als onontvankelijk te worden verworpen.*

*Evenmin wordt in dit middel door verzoekende partijen uiteengezet op welke wijze artikel 4.3.1, §2 en artikel 1.1.4 van de VCRO wordt geschonden geacht. Voor zover het middel een schending viseert van voormelde artikelen van de VCRO dient het eveneens als onontvankelijk te worden verworpen.*

3.

*Gelet op voorgaande mag genoegzaam blijken dat geen schending van het legaliteitsbeginsel in hoofde van verwerende partij voorligt, waardoor het middel, in zoverre het als onontvankelijk kan worden beschouwd, dient te worden verworpen bij gebreke aan geschonden regelgeving of beginselen.*

...

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partijen verwijzen in hun middel naar voorschriften en regels waarvan ze stellen dat ze zijn uitgevaardigd door en van toepassing zijn op de stad Deinze, en die door de stad zouden zijn geschonden bij het verlenen van voorliggende stedenbouwkundige vergunning.

In de mate dat de verzoekende partijen met hun betoog kritiek uiten op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze, moet worden opgemerkt dat een beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet kan worden aangemerkt als een vergunningsbeslissing die in laatste administratieve aanleg werd genomen in de zin van artikel 4.8.2, 1° VCRO, zodat de Raad niet bevoegd is zich hierover uit te spreken.

Daarnaast kunnen de verzoekende partijen niet gevolgd worden voor zover zij menen dat de verwerende partij er bij het nemen van een vergunningsbeslissing in een administratieve beroepsprocedure eveneens dient over te waken dat voornoemde voorschriften worden nageleefd door het college van burgemeester en schepenen. Ingevolge de devolutive werking van het administratief beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid (artikel 4.7.21, §1 VCRO). 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 van burgemeester en schepenen, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten. De deputatie heeft niet als taak om de beslissing in eerste aanleg te verbeteren of om het college van burgemeester en schepenen instructies te geven, maar wel om een nieuwe vergunningsbeslissing te nemen.

De documenten van de stad Deinze waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, betreffen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het gemeentelijk bouwreglement van de stad Deinze.

Uit artikel 2.1.2, §7 VCRO volgt dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond vormt voor een vergunningsaanvraag. Een eventuele strijdigheid met beleidsdoelstellingen of visies uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan dan ook niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Verder stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de bemerking van de verzoekende partijen inzake de toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening beantwoordt en weerlegt. De verzoekende partijen laten na om de beoordeling die de verwerende partij heeft gemaakt inzake artikel 6.1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in de uiteenzetting van dit middel te betrekken. Ze tonen niet aan dat deze beoordeling in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk is.

Waar de verzoekende partijen tot slot nog de schending van artikel 4.3.1 §2 VCRO, *juncto* artikel 1.1.4 VCRO inroepen, moet vastgesteld worden dat deze schending niet wordt toegelicht.

Het middel is niet ernstig.

## **B. Hoogdringendheid**

Aangezien in het vorige onderdeel de middelen van de verzoekende partijen niet ernstig worden bevonden, is een onderzoek naar de hoogdringendheid niet meer aan de orde.

### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 januari 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO