

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0553 van 12 augustus 2014  
in de zaak 1213/0463/SA/4/0526

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Johan VANSTIPELEN  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dany SOCQUET  
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer **Kenny VAN EYCKEN**
2. mevrouw **Kristel FREZZA**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Hans-Kristof CARÊME  
kantoor houdende te 3001 Heverlee, Industrieweg 4, bus 1  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 maart 2013, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 17 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent van 5 november 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een industrieloods voor herstellingen van autovoertuigen met magazijnruimte.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Herent, Nieuwe Bornestraat zn en met kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie C, nummer 189x2.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Met het arrest van 15 oktober 2013 met nummer S/2013/0235 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer

Het schorsingsarrest van 15 oktober 2013 met nummer S/2013/0235 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 22 oktober 2013.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 29 oktober 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Liesbeth PEETERS die loco advocaat Johan VANSTIPELEN verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Hans-Kristof CARÈME die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Kenny VAN EYCKEN en mevrouw Kristel FREZZA verzoeken met een aangetekende brief van 16 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2013 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partijen zijn de aanvragers van de vergunning en zij beschikken op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO over het vereiste belang.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

1.

De tussenkomende partijen zijn eigenaar van een perceel gelegen aan de Nieuwe Bornestraat te Wilsele. Het perceel is deels gelegen op het grondgebied van de stad Leuven en deels gelegen op het grondgebied van de gemeente Herent.

2.

Op 5 januari 2012, datum van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, dienen de tussenkomende partijen een aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een KMO-industrieloofs voor herstellingen van autovoertuigen met conciërgewoning.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 24 februari 2012 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

De verwerende partij beslist op 14 juni 2012, na administratief beroep ingesteld door de tussenkomende partijen, de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de volgende voorwaarden:

- de achteruitbouwstrook wordt ingericht in overeenstemming met de algemene bouwverordening van de stad Leuven en de voorschriften voor industriegebied, en mag naast een groenbuffer enkel de strikt noodzakelijke toegangen omvatten
- de woning wordt uit de vergunning gesloten en dit wordt weergegeven op de plannen
- van deze vergunning kan maar gebruik gemaakt worden wanneer ook de vergunning op het grondgebied Herent wordt bekomen waartoe de aanvrager de nodige stappen dient te zetten.

Tegen de beslissing van 14 juni 2012 van de verwerende partij werd er geen beroep ingesteld bij de Raad.

3.

Op 25 juli 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkomende partijen bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een KMO-industrieloofs voor herstellingen van autovoertuigen met conciërgewoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’ gelegen in industriegebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De verzoekende partij adviseert op 17 september 2012 ongunstig op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

**Historiek**

*De aanvraag heeft betrekking op een gedeelte van de grond, waarvoor reeds een weigering van stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door de Stad Leuven om volgende redenen:*

*- er werd geen advies verstrekt door de gemeente Herent met betrekking tot de ontwikkelingsvisie van dit industriegebied dat grotendeels op het grondgebied Herent is gesitueerd maar wordt ontsloten langs het grondgebied van de stad Leuven.*

- er werd niets aangegeven inzake doorgroeimogelijkheden van het bedrijf en de eventueel daaruit voortvloeiende verkeersgenerering.

In beroep bij de deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant werd alsnog een vergunning onder voorwaarden bekomen op 14 juni 2012 zijnde:

- de achteruitbouwstrook wordt ingericht in overeenstemming met de algemene bouwverordening van de stad Leuven en de voorschriften voor het industriegebied, en mag naast een groenbuffer enkel de strikt noodzakelijke toegangen omvatten;
- de woning wordt uit de vergunning gesloten en dit wordt weergegeven op de plannen; van deze vergunning kan maar worden gebruik gemaakt wanneer ook een vergunning op het grondgebied van de gemeente Herent wordt bekomen. De aanvrager dient hiertoe de nodige stappen te ondernemen.

Het project strekt tot het bouwen van een industrieloos met conciërgewoning.

Het project is niet gelegen binnen het plangebied van een bijzonder plan van aanleg en langs het Kanaal Leuven-Dijle dat valt onder het beheer van het Vlaams-Gewest.

Het project is gelegen in het zichtveld van de beschermde monumenten "L116 – Delen van het bedrijf Remy – Overslagtoren, gelegen Remylaan 4 en W1 – De Remy-silo, Remylaan 2, Wijgmaal. Het perceel grenst aan het openbaar domein van Waterwegen en Zeekanaal NV, met name aan de Vaartdijk en grenst langs de Leibeek nr. 2012/II.

De aanvraag voorziet het bouwen van een loods die ingeplant wordt op 18,95 m van de as van de Nieuwe Bornestraat. Ten opzichte van de perceelsgrens met het jaagpad wordt geen bufferstrook voorzien. Hier dient een volwaardige bufferstrook van minimaal 20 m voorzien te worden en kan niet dienst doen als parking.

De aanvraag voorziet 16 achterin gelegen parkeerplaatsen. Er wordt in de begeleidende nota geen beeld geschetst van de verkeersgeneratie van de geplande activiteit. Door de beperkte breedte van 3,40 m van de doorgang naar achteren in combinatie met de hoogte van het gebouw en de inplanting van de loods op de linker perceelsgrens kan dit problemen stellen naar de brandveiligheid. Er wordt aangegeven dat er een poort wordt voorzien voor de brandweer. In de voorliggende aanvraag wordt echter niet aangegeven hoe dit geregeld wordt/is ten opzichte van het aanpalend perceel.

#### **Watertoets**

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende provinciale stedenbouwkundige verordening.

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

Het voorgestelde project kader niet met de beoogde beleidsvisie van het in opmaak zijnde "RUP Halleboomstraat" waarin de industriezone wordt omgezet in woonzone en het industriegebied een uitdovend karakter vertont.

#### **Algemene conclusie**

Omwille van hogervermelde redenen wordt deze aanvraag **ONGUNSTIG** geadviseerd.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 31 oktober 2012 een ongunstig advies dat luidt als volgt:

“ ...

*Het ingediende aanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

***Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.***

*...*

De verzoekende partij weigert op 5 november 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 9 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 december 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

De verwerende partij beslist op 17 januari 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

## ***5. Bespreking***

*...*

### ***5.4 Historiek***

*De aanvraag heeft betrekking op een gedeelte van een grond, waarbij voor een ander deel al aanvragen werden gedaan tot een stedenbouwkundige attest, een stedenbouwkundige aanvraag (in beroep bij de deputatie geweigerd), een verkavelingsaanvraag en een aanvraag tot verdeling. Tot op heden is er geen stedenbouwkundige of kadastrale opdeling van de grond en de voorgestelde aanvraag heeft betrekking op een deel van deze grond, met een andere finaliteit als de eerdere aanvraag op het aanpalende deel grond (bouwbedrijfje). Voor het gedeelte van de aanvraag op het grondgebied van de stad Leuven werd op 14 juni 2012 een gedeeltelijke vergunning verleend, met uitsluiting van de woonst binnen het gebouw.*

*...*

### ***5.6 Beoordeling***

*a) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een industriegebied.*

*...*

*Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten.*

*Wat onder het begrip ‘industriële bedrijven’ dient te worden verstaan, wordt stedenbouwkundig niet nader bepaald, zodat het begrip in spraakgebruikelijke betekenis dient te worden begrepen, met name bedrijven waar grondstoffen worden verwerkt of productief-technische bedrijven. In het bijzonder moeten die industrieën en ambachtelijke bedrijven in het industriegebied worden ondergebracht, die niet behoren tot de normale*

*uitrusting van andere gebieden. Dit heeft te maken met de aard en omvang van de bedrijvigheid*

*In voorliggende geval betreft de aanvraag wel een productief-technische bedrijvigheid (herstel van wagens), in tegenstelling tot de aanvraag voor een opslagplaats in het kader van het bouwbedrijfje op een aanpalend perceelsgedeelte. Dergelijke bedrijvigheid komt omwille van de beperkte afmetingen meer voor in KMO-zones, die een bijzonder categorie industriegebieden zijn, maar zijn niet uingesloten in een zuiver industriegebied. Dergelijke kleinere bedrijvigheid is ook bestaanbaar met het woongebied, en hoeft niet steeds noodzakelijk afgezonderd te worden in industriegebied, maar is evenmin onaanvaardbaar binnen industriegebied. Temeer daar het betrokken industriegebied kleinschalig is en nu reeds opgedeeld is in kleinere gronden met kleinere bedrijfjes.*

*De aanvraag omvat ook een woning voor bewakingspersoneel. Dergelijke woning is maar mogelijk indien dit voor de veiligheid of de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is. Het betreft hier een kleine autoherstelplaats met maar twee bruggen, waarbij er geen doorlopende machinale productie is die toezicht behoeft, of geen veiligheidsrisico's die tot het wonen ter plaatse nopen. Indien diefstal of vandalisme gerekend wordt tot de 'veiligheidsrisico's' zou aan elk bedrijf op industriegebied een woning kunnen verbonden worden, wat een onaanvaardbaar precedent schept. Bovendien is de woning een volwaardige driekamerwoning en staat dit buiten verhouding tot de kleinschaligheid van de garage.*

*b) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Op de plannen is een hemelwaterput van 12.000l opgetekend, de ingevulde aanstijpt bevindt zich bij de aanvraag. de aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag. Verder is de aanvraag gelegen palend aan de Leiebeek, en werd een zone van 5m voor onderhoud vrijgehouden.*

*c) De aanvraag valt door de ligging overheen de gemeentegrens onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Art. 1.1. van het hoofdstuk 2 bepaalt dat de regels over inplanting, volume en uitzicht niet van toepassing zijn op gebouwen bedoeld voor met het wonen verenigbare niet-woonfuncties, die de schaal van een woongebouw ver overschrijden. Hier wordt de schaal van een woongebouw niet ver overschreden, zodat de verordening van toepassing blijft voor wat betreft deze regels. Het gebouw zelf is echter nagenoeg volledig op het grondgebied van Herent gesitueerd, zodat enkel de voorschriften m.b.t. de voortuinen gelden. Aangaande de voortuinen (art. 9.1.1. van het hoofdstuk 2 van de algemene verordening) wordt bepaald dat deze vrij moeten zijn van constructies behalve: tuinmuren, afsluitingen en verhardingen/trappen/hellingen nodig om het gebouw te bereiken. Art. 9.2.1. bepaalt verder dat voortuinen minimaal 50% onverhard blijven.*

*Daarbij is er ook een verplichte buffering volgens de bepalingen voor industriegebied bij het gewestplan. Dergelijke buffer werd ook voor omliggende projecten vooropgesteld, en kan enkel door een strikt noodzakelijke toegang doorbroken worden. De aanvraag*

schept geen duidelijkheid over de inrichting van het perceel vooraan. Gezien de voorgestelde garagefunctie kan verwacht worden dat inname voor het stallen van wagens beoogd wordt. Dit moet vermeden worden. De inrichting conform de bouwverordening en als buffer voor het industriegebied kan als voorwaarde aan een eventuele vergunning verbonden worden.

d) De aanvraag valt omwille van de gedeeltelijke ligging op grondgebied Leuven ook onder de toepassing van de Leuvense verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. De aanvraag voorziet in 16 parkeerplaatsen, en dit voor één woning en een beperkte bedrijfsoppervlakte. Uiteraard zal deze ruimte ook aangewend worden binnen de bedrijfsvoering (garage). Er is meer parkeerruimte dan vereist en er is voldaan aan de verordening.

e) Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat het betrokken industrieterrein het voorwerp uitmaakt van beleidsdiscussies aangaande de toekomstige bestemming. Het driehoekig industriegebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer vier hectare en is momenteel grotendeels onbenut. Het wordt ten noorden begrensd door het kanaal Leuven-Mechelen, ten zuiden door de grens met de stad Leuven en ten westen door een agrarisch gebied. Het terrein is dus enerzijds goed ontsloten voor watergebonden transport. Anderzijds is het terrein voor het wegtransport slechts bereikbaar via een woonstraat André Edmondstraat, die splitst in de Halleboomstraat en de Nieuwe Bornestraat. De Halleboomstraat ligt binnen het industrieterrein grotendeels op grondgebied Herent, de twee andere straten liggen op grondgebied Leuven. Langs deze straten zijn een dertigtal woningen gelegen. Ook voor de verdere afwikkeling van zwaar verkeer langs de weg moeten woonweefsels doorkruist worden.

Voor een perceel op 100m van de bouwplaats binnen het gebied werd op 22 november 2007 in hoger beroep door de minister vergunning verleend voor het oprichten van een loods en de aanleg van een betonvlakte en keerwanden voor het sorteren van bouwmaterialen en rollend materiaal. Hierbij werd rekening gehouden met het feit dat het industriegebied eerder klein is en te beperkt voor zware industrie, maar eerder geschikt is voor KMO's die weinig verkeer genereren. Deze loods werd opgericht en het bedrijf is operationeel.

Er zijn planologische initiatieven mogelijk om potentieel aan de zone een zachtere en minder verkeersgenererende bestemming te geven. De gemeente Herent heeft plannen om een RUP Industriegebied Halleboomstraat opmaken, en weigert de aanvraag ook om deze reden, gezien de mogelijke residentiële bestemming van de zone. Voor dit RUP is er echter nog geen voorlopige goedkeuring. Ongeacht of de bestemming van de plaats eerder residentieel dan wel KMO wordt, zal het betrokken bedrijf hierin kunnen passen, gezien de verweefbaarheid van kleine KMO's met woongebied. Gezien de planologische intenties nog geen enkele vorm hebben gekregen met enige rechtsuitwerking, kan hier echter niet worden op vooruitgelopen.

f) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een aanvaardbare impact. De schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn aangepast aan wat voorkomt in de omgeving. De aanvraag heeft slechts een beperkte impact op de mobiliteit.

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag met uitsluiting van de woning in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- *een kleinere autoherstelplaats betreft een KMO die verenigbaar is met de planologische bestemmingsbepalingen voor industriegebied;*
- *het is niet zo dat kleinere productieve bedrijven dienen geweerd te worden uit het industriegebied en ondergebracht in het woongebied, wel andersom dat sommige grotere belastende bestemmingen uit het woongebied dienen te worden geweerd en ondergebracht binnen het industriegebied;*
- *de schaal van de bebouwing is gepast in deze omgeving.*

*De woning komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- *risico's op vandalisme en inbraak kunnen niet verantwoorden dat bij elk bedrijf in industriegebied of KMO-zone een woning zou worden ondergebracht;*
- *de schaal van de woning staat buiten verhouding tot het bedrijf en is buitenmaats voor enkel toezichthoudend personeel.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:*

- *de achteruitbouwstrook wordt ingericht in overeenstemming met de algemene bouwverordening van de stad Leuven en de voorschriften voor het industriegebied, en mag naast een groenbuffer enkel de strikt noodzakelijke toegangen omvatten;*
- *de woning wordt uit de vergunning gesloten en dit wordt weergegeven op de plannen;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Uit de stukken gevoegd bij het administratief dossier blijkt dat de bestreden beslissing aan de verzoekende partij werd betekend met aangetekende brief van 24 januari 2013, die aan de verzoekende partij werd aangeboden op maandag 28 januari 2013.

Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 12 maart 2013, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

De verwerende partij stelt:

*“ ...*

*Dat in de mate in deze beslissing duidelijk wordt aangegeven dat het beroep wordt ingesteld door het college van burgemeester en schepenen en niet door de gemeente, huidige vordering ontvankelijk lijkt met betrekking tot het rechtens vereiste belang.*

*Te dezen dient echter opgemerkt te worden dat de contouren van het belang uiteraard beperkt dienen te blijven tot het belang dat het college van burgemeester en schepenen kan doen gelden als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.*



*Verzoekster kan in de huidige procedure dan ook niet het ‘gemeentelijk belang’ of een belang dat de gemeente zou kunnen hebben bij de vernietiging van de bestreden beslissing aanhalen, laat staan een belang dat betrekking heeft op de stad Leuven of het college van burgemeester en schepenen van Leuven, gegeven de gedeeltelijke ligging van de aanvraag op het grondgebied Leuven.*

*...*

De tussenkomende partijen werpen op:

*“ ...*

*De verzoekende partij steunt haar belang op artikel 4.8.11 § 1 2° VCRO, m.n. haar hoedanigheid van bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.*

*Artikel 4.8.11 §1 2°VCRO ontslaat de verzoekende partij misschien wel van de verplichting om hinderaspecten aan te tonen, doch het blijft vereist dat zij over een rechtmatig belang beschikt. De verzoekende partij ontbeert zulk rechtmatig belang.*

*Tussenkomende partijen verwijzen hiervoor naar hun prealabele uiteenzetting in huidig verzoekschrift waarvan de inhoud wordt geacht hier integraal te zijn hernomen.*

*Het gebrek aan enig belang blijkt overigens uit het feit dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent op 2 april 2012 aan N.V. MARCHAL in de onmiddellijke omgeving de stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de bouw van een industriële inrichting. Anders dan tussenkomende partijen doet N.V. MARCHAL wel beroep op zwaar vrachtverkeer (...).*

*Verzoekster is derhalve niet consequent in haar vergunningenbeleid. Zij kan niet de ene zijn stedenbouwkundige vergunning verlenen en andermans vergunning aanvechten bij Uw Raad op grond van beweerde hinderaspecten die eveneens en zelfs in merkelijk hogere mate aanwezig zijn bij de inrichting die zij zelf heeft vergund..*

*...*

*Uit het administratief dossier blijkt dat de bouwplaats grotendeels op het grondgebied van de stad Leuven is gelegen en slechts deels (achteraan) is gelegen op het grondgebied van de gemeente Herent om vervolgens meteen ter hoogte van de Vaart opnieuw over te gaan in het grondgebied van de stad Leuven.*

*...”*

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*Tussenkomende partij betwist het belang van verzoeksters en stelt daartoe dat het college wel een vergunning afleverde aan een industriële inrichting in de omgeving. Dit argument raakt kant noch wal.*

*Verzoekster heeft belang en dit reeds louter op basis van artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO. Zij hoeft geen verder belang aan te tonen.*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 2° VCRO luidt als volgt:

“  
...

*De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:*

...

*2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen;*

”  
...

De verzoekende partij heeft de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing in eerste administratieve aanleg geweigerd en is derhalve een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

De verzoekende partij beschikt op grond van de aangehaalde bepaling van rechtswege over een belang om een beroep in te stellen bij de Raad tegen de bestreden beslissing.

De verzoekende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

De verzoekende partij beschikt over de vereiste hoedanigheid en belang om beroep in te stellen.

De grieven van de tussenkommende partijen over de behandeling van de betrokken aanvraag en andere aanvragen door de verzoekende partij, doen aan de voorgaande conclusie geen afbreuk.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

De tussenkommende partijen werpen op:

“  
...

*Het beroep is bovendien onontvankelijk aangezien de bestreden beslissing geen aanvechtbare rechtshandeling is.*

*De bestreden beslissing is niets meer dan een bevestigende beslissing t.a.v. de beslissing van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 14 juni 2012 waarvoor verzoekster heeft nagelaten om een beroep tot nietigverklaring van die beslissing in te stellen.*

*Zoals blijkt uit de motivering van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent van 5 november 2012 is verzoekster al geruime tijd op de hoogte van het bestaan van de beslissing van de deputatie van 14 juni 2012. Toch heeft zij nagelaten om een beroep tot nietigverklaring van die beslissing in te stellen.*

*Geconfronteerd met de rechtsweigering van de gemeente Herent – pro memorie: de gemeente Herent heeft op 4 januari 2012 de stedenbouwkundige aanvraag van tussenkommende partijen teruggestuurd met de mededeling “dat het dossier niet op de gemeente Herent moet ingediend worden” –, heeft de deputatie op 14 juni 2012 het beroep tegen de weigeringsbeslissing van de stad Leuven ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning dienvolgens verleend onder de voorwaarde dat er alsnog een stedenbouwkundige aanvraag bij de gemeente Herent zou worden ingediend.*

*Welnu, de gemeente Herent heeft ditmaal haar bevoegdheid wel uitgeoefend om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, doch zij heeft kennelijk nagelaten om de beslissing van de deputatie van 14 juni 2012 bij uw Raad aan te vechten.*

*De voorwaarde die de deputatie in haar beslissing van 14 juni 2012 heeft opgelegd, m.n. dat er een stedenbouwkundige aanvraag bij de gemeente Herent moest worden ingediend, doet ter zake niets af aan het bevestigend karakter van de thans bestreden beslissing.*

*Het beroep tot vernietiging is onontvankelijk*

*Zelfs indien Uw raad de thans bestreden beslissing zou vernietigen, dan nog blijft de beslissing van de deputatie van 14 juni 2012 overeind. Zelfs indien in het kader van het rechtsherstel na een ev. vernietiging van de thans bestreden beslissing het georganiseerd administratief beroep van tussenkomende partijen niet zou worden ingewilligd en zodoende de stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft het grondgebied Herent zou worden geweigerd, dan nog blijft de beslissing van 14 juni 2012 overeind.*

*In dat verband wordt opgemerkt dat de termijn voor verval van de stedenbouwkundige vergunning niet kan ingaan alvorens zij uitvoerbaar wordt. De beslissing van 14 juni 2012 komt derhalve niet te vervallen.*

*De vraag of de beslissing van 14 juni 2012 rechtsgevolgen sorteert, zal desgevallend door de justitiële rechter, met uitsluiting van Uw raad die niet is gevat om uitspraak te doen over de beslissing van 14 juni 2012, dienen te worden beslecht.*

*Tussenkomende partijen zullen in voorkomend geval voor de justitiële rechter de stelling verdedigen dat de beslissing van 14 juni 2012 wel degelijk uitvoerbare kracht heeft en rechtsgevolgen sorteert ongeacht de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft het grondgebied van de gemeente Herent.*

*Krachtens art. 4.2.19 §1 al. 3 VCRO kan een voorwaarde immers slechts worden opgelegd indien zij kan worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Tussenkomende partijen kunnen weliswaar een stedenbouwkundige aanvraag indienen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent – zij hebben dat gedaan -, doch zij kunnen onmogelijk de vervulling van de voorwaarde verwezenlijken voor wat betreft het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning vanwege het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent c.q. de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in graad van georganiseerd administratief beroep.*

*Krachtens artikel 4.2.19 §1 al. 4 VCRO kan een voorwaarde bovendien slechts worden opgelegd mits de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk wordt gemaakt van een bijkomende beoordeling door de overheid, i.c. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent c.q. de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in graad van georganiseerd administratief beroep.*

*...*

*In ondergeschikte orde, indien Uw raad zou oordelen dat de bestreden beslissing niet als een louter bevestigende beslissing voorkomt, dient alleszins te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing wordt geacht alleen maar datgene wat op het grondgebied van de gemeente Herent is gelegen, tot voorwerp te hebben.*

*Voor al het overige is de bestreden beslissing in ieder geval bevestigend t.o.v. de beslissing van 14 juni 2012 dat al datgene wat op het grondgebied van de stad Leuven is gelegen, tot voorwerp heeft.*

*De aanvraag die ten grondslag ligt aan de thans bestreden beslissing, werd ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent als bevoegde overheid voor het voorwerp van de aanvraag dat op grondgebied van de gemeente Herent is gelegen (zie art. 4.7.12 VCRO).*

*Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent en dienvolgens de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in het kader van het georganiseerd administratief beroep dat aan de thans bestreden beslissing ten grondslag ligt, zijn onbevoegd om zich uit te spreken over het voorwerp van de aanvraag anders dan gelegen op het grondgebied van de gemeente Herent. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven en vervolgens de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in graad van georganiseerd administratief beroep in de beslissing van 14 juni 2002 hebben desbetreffend reeds uitspraak gedaan.*

*...*

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*Tussenkomen de partij meent daarnaast dat de vordering onontvankelijk zou zijn omdat de bestreden beslissing geen aanvechtbare handeling zou zijn, omdat het een louter bevestigende beslissing zou betreffen van de eerdere beslissing van de deputatie van 14 juni 2012. In het verzoekschrift heeft verzoekster nochtans reeds uitvoerig uiteengezet waarom het evident is dat tegen de beslissing van 14 juni 2012 geen beroep diende ingesteld. Immers had de beslissing géén betrekking op het grondgebied Herent, enkel op het grondgebied Leuven, en was deze beslissing bovendien niet uitvoerbaar, aangezien ze afhankelijk was van het verkrijgen van een vergunning op het grondgebied Herent.*

*De thans bestreden beslissing is dan ook voor verzoekster de enige relevante beslissing die zij terecht bestrijdt.*

*Het feit dat, indien huidige beslissing wordt vernietigd, de beslissing van 14 juni 2012 overeind blijft, is op zich geen probleem. Immers blijft die beslissing zonder enig rechtsgevolg zolang er geen overeenstemmende vergunning op het grondgebied Herent bestaat.*

*Tussenkomen de partij kan weinig bereiken met de argumentatie dat er toch een gevolg moet worden verbonden aan de beslissing van 14 juni 2012 omdat volgens haar dit geen wettige vergunningsvoorwaarde zou uitmaken. Deze argumentatie is naast de kwestie. Immers, zelfs als zou er een rechtsgevolg aan moeten worden verbonden, quod non, dan kan dit enkel betekenen dat het zeer beperkte gedeelte van de aanvraag op Leuven's grondgebied zou kunnen worden uitgevoerd, hetgeen betekent dat de oprit zou kunnen worden aangelegd en een deel van de voorgevel. Voor het overgrote deel van het gebouw is géén vergunning voorhanden wanneer huidig annulatieberoep wordt ingewilligd.*

*De argumentatie in ondergeschikte orde door tussenkomen de partij berust op een verkeerde voorstelling van zaken. Tussenkomen de partij draait immers de situatie volledig om. Het is de voorzijde die paalt aan een straat op Leuven's grondgebied. Echter ligt het merendeel van het bouwperceel (en van het aangevraagde gebouw) op grondgebied van de gemeente Herent. Dit is te zien op de eigen plannen van de tussenkomen de partij.*

*...”*

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.7.12 VCRO bepaalt dat een vergunning binnen de reguliere procedure wordt afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is.

Het wordt niet betwist dat het voorwerp van de vergunning deels gelegen is op het grondgebied van de stad Leuven en deels op het grondgebied van de gemeente Herent. Uit het bouwplan dat gevoegd is bij de aanvraag blijkt overigens dat de aangevraagde “loods met conciërgewoning” voor het grootste deel gelegen is op het grondgebied van de gemeente Herent en voor een klein deel op het grondgebied van de stad Leuven.

Het gevolg van het voorgaande is dat voor het oprichten van de aangevraagde “loods met conciërgewoning”, omdat de aangevraagde constructie gelegen is op het grondgebied van twee gemeenten, een aanvraag noodzaakt bij de gemeente Herent en bij de stad Leuven.

2.

De aanvraag bij de stad Leuven heeft, zoals vermeld in de feiten uiteenzetting, geleid tot een beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2012. De aanvraag bij de gemeente Herent heeft geleid tot de bestreden beslissing.

De tussenkomen partijen geven terecht aan dat de beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2012 niet bij de Raad bestreden is en derhalve niet het voorwerp kan uitmaken van een wettigheidstoets. Dit belet niet dat de Raad dient uitspraak te doen over de exceptie die de tussenkomen partijen opwerpen dat de bestreden beslissing geen aanvechtbare rechtshandeling is omdat ze een loutere bevestiging zou zijn van de voormelde beslissing van 14 juni 2012.

Een louter bevestigende beslissing is een beslissing waarvan het voorwerp identiek is aan een eerdere beslissing. Dit is het geval wanneer de tweede beslissing dezelfde draagwijdte en gevolgen heeft en niet genomen is op grond van andere motieven of na een nieuw onderzoek ten gronde of na kennisneming van nieuwe gegevens. Een dergelijke beslissing is in regel niet aanvechtbaar, aangezien geen nieuwe beslissing genomen wordt maar verwezen wordt naar de reeds bestaande beslissing, hetgeen geen gevolgen in rechte heeft.

De bestreden beslissing is geen louter bevestigende beslissing. Ze is de uitspraak in laatste administratieve aanleg van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die is ingediend bij de gemeente Herent en is derhalve te onderscheiden van de beslissing van de verwerende partij over de aanvraag die is ingediend bij de stad Leuven.

3.

De argumentatie van de tussenkomen partijen dat zelfs bij vernietiging van de bestreden beslissing de vermelde beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2012 blijft bestaan, kan evenmin tot de conclusie leiden dat het beroep van de verzoekende partij onontvankelijk is. Zoals vastgesteld onder het eerste randnummer noodzaakt het oprichten van de “loods met conciërgewoning” twee aanvragen en bijgevolg twee gunstige vergunningsbeslissingen, los van welke voorwaarde dan ook opgelegd in de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 14 juni 2012.

4.

De argumentatie van de tussenkomende partijen dat de bestreden beslissing enkel kan betrekking hebben op “datgene wat op het grondgebied van de gemeente Herent is gelegen” staat los van de beoordeling van de ontvankelijkheid van het beroep van de verzoekende partij.

5.

De exceptie van de tussenkomende partijen kan niet aangenomen worden.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

In het middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, § 1 VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

**Doordat** de bestreden beslissing een vergunning toekent, waarbij het aangevraagde wordt vergund doch met uitsluiting van de aangevraagde woning;

**Terwijl** de woning een substantieel onderdeel uitmaakt van de aanvraag en dus niet zomaar onder het mom van een voorwaarde uit de vergunning kan worden gesloten, aangezien op die wijze het voorwerp van de vergunning gewijzigd wordt, en terwijl, nu de woning niet verenigbaar was met de stedenbouwkundige bestemming, de vergunning had moeten worden geweigerd.

### **Toelichting**

De stedenbouwkundige aanvraag omvatte naar eigen omschrijving “een industrieloofs voor herstellingen van autovoertuigen met magazijnruimte en conciërgewoning”. Wanneer de plannen worden bekeken, werd duidelijk dat een substantieel deel van het gebouw een woning betrof. Op een totale vloeroppervlakte van 360 m<sup>2</sup>, werd een woning voorzien van 120m<sup>2</sup>. Het gaat om een volwaardige woning met drie slaapkamers.

Deze constellatie bracht het College van de stad Leuven er in haar weigeringsbeslissing zelfs toe om de bedenking te formuleren dat het erop leek dat de aanvragers door deze aanvraag geen bedrijf met conciërgewoning wilden realiseren, doch dat “het vermoeden rijst dat het hier gaat om een residentiële woning met een bedrijfje erbij”.

De Deputatie stelt vast dat de aanvraag het oprichten beoogt “van een gebouw in functie van een autoherstelplaats met in pandige woonst” en oordeelde zelf – terecht – dat de woning niet in aanmerking kwam voor vergunning, gelet op de stedenbouwkundige bestemming industriegebied.

Artikel 7 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt hieromtrent:

...

*In dit gebied kan dus enkel een beperkte conciërgewoning worden voorzien wanneer dit noodzakelijk is voor de veiligheid of de goede werking van het bedrijf.*

*De Deputatie stelde als volgt:*

*...*

*In casu kwam het voorzien van een volwaardige woning zoals ingetekend in de vergunningsaanvraag derhalve niet in aanmerking voor vergunning, zoals ook erkend door de Deputatie.*

*Het gedeelte woning is een integraal en onafsplitsbaar deel van het gebouw dat voorwerp uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Dit blijkt zeer duidelijk uit de plannen. Het gedeelte woning betreft één derde van de beschikbare vloeroppervlakte en zit binnen verweven in het globale balkvolume van het gebouw.*

*De Deputatie kon dan ook niet wettig beslissen om de vergunningsaanvraag in te willigen doch als voorwaarde op te leggen dat de woning werd uitgesloten en dat dit moest worden aangeduid op de plannen. Integendeel had de Deputatie, nu zij terecht oordeelde dat de woning onverenigbaar was met de stedenbouwkundige voorschriften, de vergunning moeten weigeren.*

*De methode van het opleggen van voorwaarden kan niet op wettige manier worden aangewend zoals ze in casu in de bestreden beslissing is aangewend.*

*Artikel 4.3.1. § 1. eerste lid, 1° luidt als volgt:*

*...*

*Artikel 4.3.1. §1, tweede lid luidt als volgt:*

*...*

*Het spreekt voor zich dat het weglaten van een onafsplitsbaar deel van de aanvraag (zijnde een inpandige woning binnen het aangevraagde volume) een essentiële wijziging vormt van het aangevraagde, hetgeen de Deputatie niet wettig kan vergunnen door gebruikmaking van de techniek van het opleggen van voorwaarden.*

*Door de opgelegde voorwaarde wordt het voorwerp van de stedenbouwkundige aanvraag substantieel gewijzigd. Er kan onmogelijk worden voorgehouden dat deze wijziging betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.*

*De deputatie legt op dat de voorwaarde moet worden “aangepast in de plannen” maar is zelfs niet duidelijk wat er dan precies moet worden aangepast. Uit de door de Deputatie ondertekende plannen (...) blijkt dat zij een groot kruis heeft getekend over het gedeelte woning op de plannen en erbij heeft geschreven “woning wordt uitgesloten”. Los van het feit dat dergelijke voorwaarde niet in overeenstemming is met artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO, schept deze ingreep ook grote rechtsonzekerheid en vormt dit derhalve een inbreuk op het rechtszekerheidsbeginsel.*

*Immers is geheel onduidelijk wat er nu precies wel en niet vergund is. Moet het bouwvolume zoals aangevraagd worden behouden, dus ook met inbegrip van de aparte voordeur, trap en halletje om de woning te bereiken? Of dient een hap uit het bouwvolume te worden genomen?*

*Indien de eerste optie zou zijn bedoeld rijst de vraag wat dan de functie is van het als woning bedoelde bouwvolume. Er kan niet worden ingezien op welke manier de bovenverdieping anders nuttig zal worden gebruikt dan als woning. (Men houde daarbij*

voor ogen de indeling met verschillende kamers, living, keuken, badkamer, toilet, ..), de diverse raamopeningen die op de functie wonen zijn ingesteld, ... Indien in tegendeel de tweede optie zou zijn bedoeld, is onduidelijk hoe wordt in dat geval voorgesteld om het gebouw fysiek aan te passen, bv. welke bekleding zal de bijkomende opstaande muur hebben?

Op de eerste verdieping is het aangebrachte kruis ook aangebracht over de trap naar de woning. Op het plan van het gelijkvloers daarentegen wordt de trap niet mee doorkruist ...

De bestreden beslissing maakt inbreuk op het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel. Immers is door de bestreden beslissing thans volkomen onduidelijk wat er precies is vergund, hetgeen voor de aanvrager een groot nadeel vormt, doch hetgeen ook in het kader van de handhaving een probleem vormt.

Gelet op artikel 4.3.1. VCRO had de aanvraag moeten worden geweigerd. Door de schending van de hierboven aangehaalde artikelen en beginselen, is de bestreden beslissing aangetast door onwettigheid en dient zij te worden vernietigd.  
..."

De verwerende partij repliceert:

" ...

Luidens artikel 4.3.1. §1. VCRO wordt vergunning wordt geweigerd:

...

Verzoekster stelt in dit middel dat voormelde bepaling en het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel worden geschonden om reden dat de aanvraag wordt vergund in industriegebied voor productief-technische activiteiten en hierbij ten onrechte de bedrijfswoning uit de vergunning wordt gesloten.

Waar verzoekster bij de omschrijving van het MTHEN er nog vanuit gaat dat de hinder die de industriële activiteiten van de aanvrager zullen teweegbrengen de grenzen van het toelaatbare naar de omgeving toe op het vlak van verkeer, geluid luchtvervuiling en onveiligheid, overstijgen, wordt thans door verzoekster voorgehouden dat de vergunningverlenende overheid ten onrechte de bedrijfswoning uit de vergunning heeft gesloten.

Meer zelfs, volgens verzoekster heeft de uitsluiting van de bedrijfswoning uit de vergunning tot gevolg dat de volledige aanvraag had dienen geweigerd te worden daar de uitsluiting van de woning, aldus verzoekers, essentiële wijzigingen aan de plannen aanbrengt.

Feit is enkel dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is volgens het gewestplan Leuven in een industriegebied.

In het vergunningsbesluit wordt hieromtrent dienvolgens gesteld dat artikel 7 van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van kracht is.

Dit industriegebied, dewelke een bufferzone omvat, is bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.



*De deputatie overweegt hieromtrent dat een dergelijke woning maar mogelijk is indien ...*

*De feitelijke en juridische correctheid van deze overwegingen worden door het college van burgemeester en schepenen niet in vraag gesteld, meer zelfs, deze bezorgdheid wordt gedeeld door de beide gemeenten op wiens grondgebied de aanvraag is gelegen.*

*De aanvraag betreft het bouwen van een industrieloods voor herstellingen van autovoertuigen met magazijnruimte in het industriegebied waarbij de aanvragers op de verdieping tevens een conciërgewoning wensten te voorzien; de bestemming 'wonen' is echter enkel aanvaardbaar indien de noodzaak van een zulke conciërgewoning door de aanvragers kan worden aangetoond.*

*Verzoekers dienen hierbij aannemelijk te maken dat de conciërgewoning onontbeerlijk is voor de veiligheid en de goede werking van het bedrijf, hetgeen door de vergunningverlenende overheid niet wordt aanvaard, evenmin als door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Ook verzoekers zelf hebben geen administratief beroep aangetekend bij uw Raad om reden dat de conciërgewoning uit de vergunning wordt gesloten.*

*Hoe dan ook dient vastgesteld dat de door verzoekster in dit middel aangehaalde bepaling van artikel 4.3.1. §1 VCRO geenszins wordt geschonden om reden dat luidens het tweede lid van deze bepaling toch een vergunning kan worden afgeleverd indien de vergunningsverlenende overheid van oordeel is dat ...*

*Welnu, hier wordt het aangevraagde, te weten de conciërgewoning, niet vergund, doch uitgesloten uit de vergunning.*

*De uitsluiting van de conciërgewoning uit de aanvraag heeft niet tot gevolg dat de aanvraag van de industrieloods vergunbaar zou worden.*

*Artikel 4.3.1. §1; tweede lid VCRO heeft betrekking op een situatie waar de oorspronkelijk aanvraag eigenlijk zou dienen te worden geweigerd op grond van de onverenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of een goede ruimtelijke ordening, doch waar desondanks kan worden geargumenteed dat de aanvraag toch verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening mits aan het opleggen van voorwaarden waarbij tevens beperkte aanpassingen aan de oorspronkelijke plannen kunnen worden opgelegd, zelfs in graad van beroep bij de deputatie.*

*Welnu, in voorliggend dossier wordt de aanvraag van de conciërgewoning niet 'vooralsnog vergund', doch geweigerd om reden dat er geen noodzakelijkheid voor een zulke, in beginsel zone vreemde, bestemming wordt aangetoond door de aanvrager.*

*Er kan bovendien geen onduidelijkheid omtrent de huidige bestemming van de verdieping bestaan; de loods wordt immers vergund als industrieloods voor herstellingen van autovoertuigen met magazijnruimte. Voor deze doeleinden vermag de aanvrager dus de eerste verdieping te gebruiken, doch er mag hiertoe geen conciërgewoning worden ingericht zoals voorzien op de oorspronkelijke aanvraag. Dit deel van de aanvraag wordt inderdaad uit de vergunning uitgesloten wegens de onverenigbaarheid met de bestemming van het industriegebied en niet om de aanvraag voor het bouwen van een*

*industrieloofs voor herstellingen van autovoertuigen met magazijnruimte in een industriegebied desondanks vergunbaar te maken.*

*Het middel faalt naar recht.*

*Het middel is zelfs niet ontvankelijk om reden dat verzoekster geen belang kan hebben bij het inroepen van het middel; de verzoekende partij stelt zelf dat de deputatie in het vergunningsbesluit van 14 juni 2012, waarbij over de aanvraag wordt geoordeeld ingevolge het administratief beroep van de aanvragers tegen het weigeringsbesluit van 24 februari 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven, de conciërgewoning reeds uit de vergunning wordt gesloten.*

*Het is de verzoekster niet bekend dat er een nietigverklaringsprocedure tegen het besluit van de deputatie van 14 juni 2012, waarbij de conciërgewoning uit de aanvraag wordt gesloten, door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent bij uw Raad heeft ingediend.*

*Hoe dan ook dient vastgesteld dat het uitsluiten uit de vergunningsaanvraag van een deel van de aanvraag ingevolge strijdigheid hiervan met de bestemmingsvoorschriften, zonder dat dit enige repercussie heeft op de vergunbaarheid van het resterende deel van de aanvraag i.c. industrieloofs, geenszins strijdig is met de in dit middel voorgehouden beginselen en bepalingen.*  
...

De tussenkomende partijen zetten uiteen:

“ ...

*Verzoekster beweert dat er een conciërgewoning zou zijn aangevraagd geweest en dat de deputatie deze ten onrechte onder het mom van een voorwaarde zou hebben uitgesloten. Op die manier zou het voorwerp van de vergunningsaanvraag op een essentieel punt zijn gewijzigd.*

*In plaats van de vergunning te verlenen onder de voorwaarde dat de conciërgewoning wordt geschrapt, zou de deputatie het beroep hebben moeten verwerpen en zou zij dienvolgens de stedenbouwkundige vergunning hebben moeten weigeren.*

*Het standpunt van verzoekster is manifest onjuist.*

*De beslissing van de deputatie van 14 juni 2012 maakt onmiskenbaar deel uit van de stedenbouwkundige aanvraag die tussenkomende partijen in juli 2012 bij de gemeente Herent hebben ingediend.*

*In die beslissing werd de conciërgewoning reeds uitgesloten uit de bouwplannen.*

*Die beslissing werd nooit door verzoekster aangevochten. Gelet op de rechtspraak van de Raad van State kan de ev. onwettigheid van een individuele administratieve rechtshandeling niet op grond van art. 159 G.W. buiten toepassing worden gelaten indien die beslissing niet met een afzonderlijk beroep werd aangevochten. De beslissing van de deputatie van 14 juni 2012 is op dat vlak onaantastbaar.*

*In haar middel richt verzoekster zich trouwens niet tegen de beslissing van de deputatie van 14 juni 2012.*

*In de mate dat de deputatie in de thans bestreden beslissing nog eens als voorwaarde stelt dat de woning uit de vergunning wordt gesloten, dient te worden vastgesteld dat zulks louter bevestigend, ten overvloede en naar alle rechtszekerheid geldt aangezien de conciërgewoning wordt geacht reeds te zijn uitgesloten uit de aanvraag op het ogenblik dat zij in juli 2012 bij de gemeente Herent werd ingediend.*

*De doorkruising van de conciërgewoning op de goedgekeurde bouwplannen is uitermate duidelijk. Er kan geen redelijke twijfel bestaan over het feit dat iedere woonfunctie uit de vergunning wordt uitgesloten. Het enige wat overblijft is een magazijnruimte en ruimte voor burelen zoals tussenkomende partijen overigens in hun beroepschrift bij de deputatie hebben uiteengezet.*

*...*

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*Verwerende partij bouwt een redenering op omtrent artikel 4.3.1., §1 VCRO, waarin ze aan dit artikel een draagwijdte geeft die het niet heeft. De redenering berust op een denkfout.*

*Verwerende partij lijkt –zonder dit echt duidelijk te verwoorden- te impliceren dat artikel 4.3.1., §1 VCRO niet van toepassing zou zijn. Ze stelt daartoe dat de uitsluiting van de conciërgewoning niet tot gevolg heeft dat de aanvraag van de industrieloods vergunbaar zou worden.*

*In de redenering van verwerende partij kan de vergunningverlenende overheid ongebreideld wijzigingen doorvoeren op de plannen, zolang deze niet tot gevolg zouden hebben dat het “uiteindelijk vergunde” vergunbaar zou worden daar waar dat “uiteindelijk vergunde” het eerst niet zou zijn geweest.*

*Dit is geen relevant criterium. Het gaat erom dat het oorspronkelijk aangevraagde, zijnde een industrieloods met ingebouwde woning, niet vergunbaar is wegens strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften. Enkel door het weghalen van de woning uit het totaalconcept, heeft de deputatie gemeend het project vergunbaar te kunnen maken.*

*De uitsluiting van de woning is derhalve wel degelijk een opgelegde voorwaarde (zo ook aangeduid in de bestreden beslissing zelf) zonder dewelke het aangevraagde niet vergunbaar was wegens strijdigheid van de bestemmingsvoorschriften.*

*Artikel 4.3.1., §1 VCRO is wel degelijk van toepassing en is wel degelijk geschonden.*

*Omtrent de schending van het rechtszekerheidsbeginsel meent verwerende partij onterecht dat er geen onduidelijkheid zou kunnen bestaan omtrent de huidige bestemming van de eerste verdieping “de loods wordt immers vergund als industrieloods voor herstellingen van autovoertuigen met magazijnruimte. Voor deze doeleinden vermag de aanvrager aldus de eerste verdieping te gebruiken, doch er mag hiertoe geen conciërgewoning worden ingericht zoals voorzien op de oorspronkelijke aanvraag.”*

*Verwerende partij lijkt te willen doen voorkomen alsof de bestreden beslissing de hele aanvraag heeft goedgekeurd, doch enkel het gebruik als woning van de eerste verdieping zou hebben verboden.*

*Ze poogt hiermee plots een heel andere draagwijdte te geven aan de bestreden beslissing, draagwijdte die niet overeenstemt met de bewoordingen van de bestreden beslissing. Het is immers in tegenstelling tot wat verwerende partij thans doet voorkomen, NIET zo dat enkel de bestemming wonen wordt verboden. Integendeel wordt het hele gedeelte woning uit de vergunning gesloten. Op de plannen wordt over het gedeelte waar de woning was voorzien een groot rood kruis getrokken.*

*De uitsluiting van het gedeelte woning geeft dan ook al duidelijk meteen aanleiding tot een zeer discutabele interpretatie door de aanvragers, die blijkbaar hun project hebben uitgevoerd op een wijze die volgens verzoekster niet strookt met de afgeleverde vergunning.*

*Immers hebben de vergunningverkrijgers blijkbaar de plannen zoals ingediend gewoon uitgevoerd en menen ze gewoon te kunnen volstaan met de notie dat de eerste verdieping niet vergund als woning kan worden aangewend. Dit wordt bevestigd in de nota van tussenkommende partij die stelt dat “er geen redelijke twijfel over kan bestaan over het feit dat iedere woonfunctie uit de vergunning wordt gesloten”. Dit is nochtans NIET wat in de vergunning staat. Indien de vergunningverlenende overheid een bepaalde functie wil uitsluiten, dan verwoordt ze dit ook als dusdanig als voorwaarde. In dergelijke “interpretatie” had dit ook niet expliciet met een groot kruis op de plannen moeten worden aangeduid.*

*Het rechtszekerheidsbeginsel komt in het gedrang, hetgeen een substantieel probleem vormt in het kader van de handhaving.*

*Waar verwerende partij nog een bedenking maakt dat het middel onontvankelijk zou zijn, kan dit allerminst gevolgd worden. Verzoekende partij heeft wel degelijk belang bij het middel. De eerdere beslissing van de deputatie van 14 juni 2012, in beroep tegen de weigeringsbeslissing van het schepencollege van Leuven werd door verzoekende partij inderdaad destijds niet aangevochten. Dit kan haar ook niet worden tegengeworpen om de onontvankelijkheid van huidig eerste middel te bepleiten.*

*Immers had de beslissing van 14 juni 2012 enkel betrekking op het gedeelte van de aanvraag gelegen op Leuvens grondgebied en was ze bovendien zelfs niet eens uitvoerbaar, aangezien ook in de gemeente Herent een vergunningsaanvraag nog moest worden ingediend.*

*Het eerste middel is derhalve wel degelijk ontvankelijk en gegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

Zoals reeds vastgesteld bij de beoordeling van de ontvankelijkheid van het beroep van de verzoekende partij, is de bestreden beslissing te onderscheiden van de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 14 juni 2012.

De exceptie dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het eerste middel omdat de aangevraagde woning in de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 14 juni 2012 wordt uitgesloten, kan niet aangenomen worden.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde onder meer betrekking heeft op het oprichten van een loods, waarin een woning wordt geïntegreerd.

De verwerende partij beschrijft de aanvraag in de bestreden beslissing als volgt:

*“De aanvraag beoogt het oprichten van een gebouw in functie van een autoherstelplaats met inpandige woonst. Het betreft een vrij kleinschalig bedrijf, waarbij aansluitend een parking is voorzien achteraan op het perceel. Het gebouw wordt rechthoekig opgevat met een oppervlakte van 240m<sup>2</sup> (12m bij 20m), twee bouwlagen (grotendeels vide) en een bouwvolume van 1920m<sup>3</sup>. Het gebouw wordt op de perceelsgrens ingeplant, met akkoord van de links aanpalende eigenaar. Van de 360m<sup>2</sup> beschikbare vloeroppervlakte is er ca. 120m<sup>2</sup> bestemd voor een bedrijfswoning en de overige delen voor het bedrijf. Concreet bevindt zich op de benedenverdieping een grote werkplaats met twee werkbruggen, met daarnaast beperkte opslagmogelijkheid, sanitaire cel en bureel, en op de eerste verdieping de woning met drie slaapkamers. Deze eerste verdieping is bereikbaar langs een binnentrap, die zowel vanuit de werkplaats als via een halletje van buitenaf bereikbaar is. Als materiaalgebruik wordt een gevelafwerking in blauwgrijze metaalplaat en schrijnwerk in grijs aluminium voorgesteld. Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak, met een kroonlijsthoogte van 8.10m. Een hoge sectionaalpoort, en de hoge vrije hoogte, maakt de herstelling van grotere voertuigen ook mogelijk.”*

Uit de eigen beschrijving van de verwerende partij blijkt dat het gebouw van de aanvraag, dat fysisch één geheel uitmaakt, voor twee derden van de vloeroppervlakte wordt voorzien als bedrijfsgebouw en voor één derde van de vloeroppervlakte wordt voorzien als woning. De woning wordt voorzien op de eerste verdieping, telt drie slaapkamers en is bereikbaar met een binnen- en met een buitentrap.

In de bestreden beslissing beslist de verwerende partij om de woning uit te sluiten uit de vergunning op grond van de overwegingen dat een woning voor bewakingspersoneel maar mogelijk is indien dit voor de veiligheid of de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, dat het aangevraagde een kleine autoherstelplaats betreft, waarbij er geen doorlopende machinale productie is die toezicht behoeft, of geen veiligheidsrisico's die tot het wonen ter plaatse nopen, dat indien diefstal of vandalisme gerekend wordt tot de 'veiligheidsrisico's' aan elk bedrijf op industriegebied een woning kunnen verbonden worden, wat een onaanvaardbaar precedent schept en dat de woning bovendien een volwaardige driekamerwoning omvat en buiten verhouding staat tot de kleinschaligheid van de garage.

In de antwoordnota stelt de verwerende partij dat er geen onduidelijkheid omtrent de bestemming op de verdieping kan bestaan, dat de verdieping niet kan ingericht worden als conciërgewoning, maar wel voor bedrijfsdoeleinden kan gebruikt worden.

3.

Indien, zoals de verwerende partij in de antwoordnota stelt, de bestreden beslissing tot gevolg heeft dat de loods naar omvang kan opgericht worden zoals voorzien in het initieel bouwplan, en derhalve met een verdieping maar zonder dat deze verdieping kan ingericht worden als woning, doch wel kan gebruikt worden als bedrijfsruimte, dan moet met de verzoekende partij vastgesteld worden dat door de opgelegde voorwaarde de aanvraag essentieel wordt gewijzigd. Het wijzigen van de functie van één derde van de vloeroppervlakte van woonfunctie naar bedrijfsruimte kan niet anders gezien worden dan als een essentiële wijziging.

De in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde, zoals toegelicht door de verwerende partij in de antwoordnota, voldoet derhalve niet aan de vereisten van artikel 4.3.1, tweede lid VCRO, waarin bepaald wordt dat de beperkte aanpassing van plannen enkel betrekking kan hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

7.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. TOEPASSING VAN ARTIKEL 50 VAN HET PROCEDUREREGLEMENT**

De tussenkomende partijen stellen het volgende:

*“... ”*

*De aanvraag werd door de gemeente Herent in wezen geweigerd omdat het niet wenselijk zou zijn dat deze zone voor industriegebied stapsgewijze zou worden ontwikkeld. Het stapgewijs opsplitsen en invullen van deze zone zou ‘mogelijks’ een kwalitatieve inrichting van de zone voor industriegebied vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening in de toekomst hypothekeren.*

*De stad Leuven en de gemeente Herent zouden eerst samen een duidelijke visie op de inrichting en de verkeersontsluiting moeten uitwerken, rekening houdende met de draagkracht van de omliggende woonstraten, aldus het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven en van de gemeente Herent.*

*Zodoende wordt de gewestplanbestemming zonder meer ‘bevroren’ in afwachting van een gezamenlijke beleidsvisie van de stad Leuven en de gemeente Herent.*

*Het verlenen van een stedenbouwkundige wordt klaarblijkelijk afhankelijk gesteld van een nog te ontwikkelen visie van de administratieve overheid, terwijl de overheid gehouden is de bestemming van de ruimte te ordenen op grond van goed te keuren ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen.*

*De VCRO geeft inderdaad de grenzen aan van de bevoegdheid die aan de overheid werd verleend (...).*

*Hierin wordt uitdrukkelijk voorzien dat de ruimtelijke uitvoeringsplannen instrumenten zijn van ruimtelijke ordening: “De ruimtelijke ordening van het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten wordt vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen”.*

*In casu ontbreekt enig RUP. Er is zelfs geen RUP in opmaak, althans voor zover gekend en kenbaar.*

*Enig stedenbouwkundig voorschrift omtrent de inrichting van het ruimere industriegebied ontbreekt.*

*De aanvraag kan derhalve louter op grond van het gewestplan Leuven en de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld, zonder dat de vergunning kan worden geweigerd op grond van een gewenste toekomstige inrichting van het gebied.*

*Huidig beroep van de gemeente Herent heeft eens te meer een tergend en roekeloos karakter dat reeds eerder werd geïllustreerd door het feit dat de gemeente Herent obstructie pleegt tijdens de administratieve procedure, en wel doordat zij tussenkomende partijen van het kastje naar de muur sturen, o.a. door te weigeren om de stedenbouwkundige aanvraag in 2011 te ontvangen.*

*Het beroep tot nietigverklaring wordt afgewend van hun rechtmatige doel.*

*Tussenkomende partijen merken nog op dat het college van burgemeester en schepenen op 25 februari 2013 heeft beslist om géén beroep in te stellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*Meteen nadat tussenkomende partijen hiervan hebben kennis genomen, hebben zij met een aannemer gecontracteerd die de werken overigens is aangevangen – uiteraard na het verstrijken van de wachttermijn – alvorens tussenkomende partijen kennis hebben genomen van het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging bij Uw Raad.*

*De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 4 maart 2013 en om de vermelde beslissing van 25 februari 2013 in te trekken en alsnog beroep in te stellen, doorkruist de rechtmatige verwachtingen van tussenkomende partijen en is bovendien van aard om hen schade te berokkenen, zekerlijk in het geval dat de vergunning zou worden vernietigd terwijl de werken reeds in uitvoering zijn c.q. reeds uitgevoerd zouden zijn.*

*Tussenkomende partijen vorderen om al die redenen de toepassing van artikel 50 van Uw procedurereglement waarbij een geldboete aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent zou worden opgelegd wegens een kennelijk onrechtmatig beroep.*

*...*

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*Tussenkomende partijen werpen in hun nota op dat het annulatieberoep van verzoekster kennelijk onrechtmatig zou zijn en vorderen een boete op te leggen, vordering die evenwel in het beschikkende gedeelte niet wordt overgenomen.*

*Tussenkomende partijen zijn duidelijk bijzonder misnoegd over de loop van de vergunningsprocedure, en zoeken daarbij onterecht naar een complot vanwege de gemeente Herent tegen hen. Ze verwijzen naar het feit dat initieel de vergunning werd geweigerd met verwijzing naar de beoogde beleidsvisie van de gemeente, dit terwijl nog geen RUP in opmaak is. Hoewel inderdaad de motivering van het weigeringsbesluit destijds wat mager was, betekent dit niet dat verzoekster thans het beroep tot nietigverklaring “afwendt van haar rechtmatig doel” zoals beweerd door tussenkomende partijen.*

*Ook de zogenaamde “obstructie” die de gemeente Herent zou plegen bevindt zich enkel in het hoofd van tussenkomende partijen. Waar initieel een ambtenaar op ruimtelijke ordening wellicht heeft gedacht dat herent niet bevoegd was op basis van de adresgegevens van de aanvraag, adres dat inderdaad niet in Herent gelegen is, kan dit moeilijk als een bewuste obstructie-strategie worden aangemerkt. Ook waar tussenkomende partij op beschuldigende toon aan de gemeente verwijten bijna haar*

*volledige beslissingstermijn 105 dagen te hebben uitgeput, kan dit verzoekster niet ten kwade worden geduid.*

*Verzoekster werpt vijf middelen op die geenszins uit de lucht gegrepen zijn. Het is duidelijk dat de bestreden vergunning behept is met enkele fundamentele onwettigheden, waartegen verzoekster evident beroep kan aantekenen.*

*Het beroep is geenszins kennelijk onrechtmatig.  
...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

Het opleggen van een geldboete wegens kennelijk onrechtmatig beroep houdt een beperking in van het recht van toegang tot de rechter. Het begrip moet derhalve restrictief worden geïnterpreteerd.

De gegevens van het dossier en de argumentatie van de tussenkomenende partijen laten niet toe te besluiten dat de verzoekende partij haar recht om zich tot de Raad te wenden zou hebben misbruikt. Evenmin kan het beroep als lichtzinnig beschouwd worden gezien het gegrond bevinden van het eerste middel van de verzoekende partij.

Er bestaan derhalve geen redenen om een boete op te leggen wegens kennelijk onrechtmatig beroep.

#### **VIII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om, in bijkomende orde en in voorkomend geval, de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.



## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Kenny VAN EYCKEN en mevrouw Kristel FREZZA is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 januari 2013, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een industrieloos voor herstellingen van autovoertuigen met magazijnruimte op een perceel gelegen te Herent, Nieuwe Bornestraat zn en met kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie C, nummer 189x2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen voor 100 euro elk.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ilke VAN BUGGENHOUT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ilke VAN BUGGENHOUT

Nathalie DE CLERCQ