

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1280
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0008-A

Verzoekende partij	de nv JENI HOLDING vertegenwoordigd door advocaten Marco SCHOUPS en Kristof HECTORS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8 bus 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KASTERLEE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 september 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee van 27 maart 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw met omliggende verhardingen, parkeerplaatsen en infrastructuur op de percelen gelegen te 2460 Kasterlee, Kemelbeekstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 45A, 46A en 58S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 december 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 17 april 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 november 2018.

Advocaat Rami NASSER, die *loco* advocaten Marco SCHOUPS en Kristof HECTORS voor de verzoekende partij verschijnt, is gehoord.

De tussenkomende partij verschijnt schriftelijk.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

De verzoekende partij dient op 22 november 2016 bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw met omliggende verhardingen en infrastructuur op percelen gelegen aan de Kemelbeekstraat te Kasterlee.

De aanvraag strekt tot de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw met een oppervlakte van 2.485 m² voor tien KMO-eenheden. Het inplantingsplan bij de aanvraag bakent aan weerszijden van het gebouw een parkeerstrook van zes meter breed af, en daarnaast een ontsluitingsweg in asfalt van zes meter breed. Vooraan het terrein wordt er een voortuinstrook van 815 m² aangelegd, bestaande uit veertien parkeerplaatsen in klinkers en een groenstrook van 201 m².

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld met een koninklijk besluit van 30 september 1977, in gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 29 december 2016 tot en met 27 januari 2017 gehouden wordt, wordt er een bezwaarschrift ingediend.

De tussenkomende partij weigert op 27 maart 2017, eensluidend met het advies van dezelfde datum van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 27 april 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 22 juni 2017 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 27 juni 2017 beslist de verwerende partij op 29 juni 2017 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (...) situeert de aanvraag zich in KMO-gebied.

(...)

De aanvraag betreft het oprichten van een bedrijfsgebouw, onderverdeeld in 10 KMO-units en het aanleggen van verharding, parking en infrastructuur.

Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met de gewestplan bestemming van gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen (KMO).

De aanvraag is strijdig met art. 2.2, § 1 - minimale wegbreedte (6m i.p.v. 12m) van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening.

In het beroepschrift wordt gesteld dat art.2.2, §1 van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening enkel van toepassing is op openbare wegenis.

In artikel 2.3. Grondafstand wordt bepaald:

(...)

Het aanvraagdossier en het beroepschrift stelt dat de wegenis rondom het gebouw privaat blijft, in eigendom (onverdeeldheid) bij de vereniging van mede-eigenaars.

In het voorliggende project kan echter besloten worden dat de aan te leggen wegenis een openbaar karakter zal hebben. Dit blijkt onder meer uit:

- *Geen gezamenlijke brievenbussen ingetekend t.h.v. openbaar domein*
- *Geen infrastructuur (zoals poorten, barelen, ...) die de wegenis afsluiten van het openbaar domein*
- *Geen gemeenschappelijke huisvuilopslagplaatsen ingetekend op plan (nota verwijst naar een gezamenlijke container, maar plannen duiden niet aan waar deze zich zou bevinden)*
- *De beschrijvende nota vermeld onder punt 4 Integratie: "De voortuinstrook - met een totale oppervlakte van 815m² - wordt aangelegd als semi-publieke ruimte (parkeren)..."*
- *Parkeerplaatsen ingetekend voor het aangevraagde project: meer plaatsen dan units, variërend bij de units en deels gezamenlijk vooraan het perceel. Dit laat vermoeden dat deze minstens gedeeltelijk bruikbaar zijn voor bezoekers van de units.*

Bijgevolg dient voldaan te worden aan de bepalingen van art. 2.2. §1 Minimale wegbreedte

§1. Bij aanvragen tot een omgevingsvergunning waarbij de aanleg van een nieuwe weg is geïntegreerd, moet deze nieuwe weg worden uitgevoerd met een rooilijnbreedte van minimum 12 meter. In uitzonderlijke gevallen kan een minimale rooilijnbreedte van 8 meter worden toegestaan.

De rijwegbreedte binnen deze rooilijnbreedte bedraagt minimum 4,60 meter.

De aanvraag voorziet de aanleg van een wegenis met een breedte van 6m rondom het gebouw. Er werd geen motivatie bij het dossier gevoegd om hiervan af te wijken. Bijgevolg is de aanvraag niet in overeenstemming met de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening.

De gemeenteraad heeft geen uitspraak over de zaak van de wegenis gedaan (art. 4.2.25 VCRO).

Als de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid had, maar geen beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie of

de Vlaamse Regering, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur.

Gelet op de voorgaande motivering (strijdig met gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) en de onderstaande motivering (strijdig met goede ruimtelijke ordening) is het niet opportuun om de gemeenteraad samen te roepen om een beslissing te nemen over de zaak van de wegen.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De ontsluitingsweg rondom het bedrijfsgebouw takt aan op een voldoende uitgeruste openbare weg.

De aanvraag doorstaat de watertoets mits aan de voorwaarden van het advies van de technische dienst van de gemeente voldaan wordt.

(...)

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

(...)

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

De aanvraag situeert zich aan een aftakking van een verbindingsweg tussen twee kernen. Ten noordwesten van de aanvraag bevindt zich een grote bedrijfssite. Ten noordoosten van de aanvraag ligt een gebied dat herbestemd werd naar een zone voor KMO's. Aan de verbindingsweg bevinden zijn enkele vrijstaande eengezinswoningen gelegen.

Het bedrijfsgebouw met wegenis en infrastructuur is functioneel inpasbaar in de omgeving.

In de onmiddellijke omgeving bevindt zich een grote bedrijfssite. De aanvraag grenst aan een gebied dat herbestemd werd tot KMO-zone (RUP Gierlebaan). Bijgevolg is een bedrijfsgebouw met aanleg van wegenis, parking en infrastructuur functioneel inpasbaar in deze omgeving.

De gebruikte materialen zijn aanvaardbaar voor gebouwen met een bedrijfsfunctie.

Het gebruik van zwarte betonsteen en van witte sandwichpanelen is aanvaardbaar voor gebouwen die een bedrijfsfunctie hebben.

De aanvraag getuigt van een onverantwoord ruimtegebruik door een te hoge bebouwingsgraad.

De aanvraag voorziet in 87% bebouwde oppervlakte (gebouw + verharding). Dit betekent dat slechts 13% van het perceel onbebouwd blijft.

De omgevingsaanleg omvat nagenoeg geen groeninrichting. Het enige groen dat voorzien wordt, bevindt zich nagenoeg volledig aan de voorzijde van het perceel rondom 15 autostalplaatsen.

Het ontwerp getuigt bijgevolg van te weinig ruimtelijk kwaliteit. De enige huidige relevante toetsing aan de goede ruimtelijke ordening kan maar gebeuren met de aanpalende site van het Ijsboerke. Op deze site is het groenaandeel beduidend hoger dan dit van de aanvraag. Op het terrein van het Ijsboerke is de voorzijde grotendeels ingebed in het groen en staan er verspreid over het domein nog voldoende hoogstammige bomen.

In de te ontwikkelen KMO-zone, waar de aanvraag bijna aan paalt, worden er eveneens kwaliteitseisen gesteld in verband met de aanleg van groen. Ondanks het feit dat deze voorschriften niet voor de huidige aanvraag van toepassing zijn geeft dit toch aan hoe de omgeving er in de nabije toekomst zal, uitzien. De gemeente heeft over het aanpalende gebied immers een duidelijke visie uitgesproken over de inrichting ervan, er valt niet in te zien waarom de principes van deze visie niet zouden doorgetrokken worden naar het terrein van de aanvraag en de omliggende KMO-gronden.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

De griffie heeft de beschikking van 17 april 2018 op 18 april 2018 aan de tussenkomende partij betekend, met vermelding van de vervalltermijn van vijftien dagen voor de betaling van het rolrecht van honderd euro en de in artikel 21, §5, vierde lid van het Procedurebesluit gestelde sanctie op de niet-tijdige betaling van het rolrecht.

Ambtshalve wordt er vastgesteld dat het rolrecht niet binnen de vervalltermijn van vijftien dagen gestort werd.

Artikel 21, §5, vierde lid van het DBRC-decreet sanctioneert de niet-betaling van het rolrecht binnen de gestelde termijn van vijftien dagen met de niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift tot tussenkomst. Die decretale bepaling wijkt niet af van het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van de wet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling gemilderd kan worden.

2.

Op 13 november 2018 is er aan de tussenkomende partij meegedeeld dat de laattijdige betaling van het rolrecht ambtshalve in de debatten gebracht wordt.

De tussenkomende partij heeft geen redenen van overmacht of onoverkomelijke dwaling doen gelden om de sanctie van niet-ontvankelijkheid af te wenden.

3.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

Een derde middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids-, het evenredigheids- en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Zoals hierboven, in het eerste onderdeel van het tweede middel, werd uiteengezet, is er een essentiële discussie omtrent de aard van de wegnis en de al dan niet toepasselijkheid van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening.

*Naar aanleiding van de hoorzitting, en na ontvangst van het PSA-verslag, heeft NV Jeni Holding een nota na PSA-verslag opgesteld.
(Farde I, stuk 7)*

Het PSA-verslag vermeldt het volgende: (...)

“Het aanvraagdossier en het beroepsschrift stelt dat de wegnis rondom het gebouw privaat blijft, in eigendom (onverdeeldheid) bij de vereniging van mede-eigenaars.

In het voorliggende project kan echter besloten worden dat de aan te leggen wegnis een openbaar karakter zal hebben. Dit blijkt onder meer uit:

- Geen gezamenlijke brievenbussen ingetekend t.h.v. openbaar domein*
- Geen infrastructuur (zoals poorten, barelen, ...) die de wegnis afsluiten van het openbaar domein*
- Geen gemeenschappelijke huisvuilopslagplaatsen ingetekend op plan (nota verwijst naar een gezamenlijke container, maar plannen duiden niet aan waar deze zich zou bevinden)*
- De beschrijvende nota vermeld onder punt 4 Integratie: "De voortuinstrook - met een totale oppervlakte van 815m² - wordt aangelegd als semi-publieke ruimte (parkeren)..."*
- Parkeerplaatsen ingetekend voor het aangevraagde project: meer plaatsen dan units, variërend bij de units en deels gezamenlijk vooraan het perceel. Dit laat vermoeden dat deze minstens gedeeltelijk bruikbaar zijn voor bezoekers van de units.*

Bijgevolg dient voldaan te worden aan de bepalingen van art. 2.2. §1 Minimale wegbreedte

§1. Bij aanvragen tot een omgevingsvergunning waarbij de aanleg van een nieuwe weg is geïntegreerd, moet deze nieuwe weg worden uitgevoerd met een rooilijnbreedte van minimum 12 meter. In uitzonderlijke gevallen kan een minimale rooilijnbreedte van 8 meter worden toegestaan.

De rijwegbreedte binnen deze rooilijnbreedte bedraagt minimum 4,60 meter.

De aanvraag voorziet de aanleg van een wegenis met een breedte van 6m rondom het gebouw. Er werd geen motivatie bij het dossier gevoegd om hiervan af te wijken. Bijgevolg is de aanvraag niet in overeenstemming met de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening.” (...)

Als reactie daarop formuleerde de verzoekende partij de volgende essentiële punten in haar nota na het PSA - verslag:

(Farde I, stuk 7, p. 2-5)

"De argumenten van de PSA overtuigen niet. De verharding op het terrein heeft wel degelijk een privaat karakter:

- De verharding blijft eigendom van de bedrijven van het bedrijventerrein (binnen een structuur van mede-eigendom);*
- Het parkmanagement staat in voor de afvalophaling en ook het onderhoud en beheer van de verharding, de groenvoorzieningen, de riolerings- en nutsinfrastructuur (dit gebeurt onder begeleiding van een syndicus en aan de hand van een streng reglement van interne orde);*
- Het rioleringsstelsel op het terrein is volledig privaat: de kost van het ontwerp, de aanleg, het onderhoud en het beheer worden gedragen door de privatieve gebruikers, niet door de samenleving, de gemeente of de rioolbeheerder. Na afwerking van het rioolsysteem zal een keuring plaatsvinden voor privatieve aansluiting op het openbaar stelsel, zoals voor ieder ander privaat bedrijfsgebouw. Vermits het een privatieve verharding betreft, zal ook het hemelwater worden opgevangen en hergebruikt/geïnfiltreerd/gebufferd worden volgens de gewestelijke hemelwaterverordening (anders dan bij de aanleg van een openbare weg).*
- In het aanvraagdossier wordt onderstreept dat het bedrijfsverzamelgebouw niet publiek algemeen toegankelijk is en dus is de verharding ook niet voor eenieder opengesteld. Deze verharding rondom het gebouw mag enkel gebruikt worden door bezoekers en leveranciers van de bedrijven;*
- Het parkmanagement zal de nutsleidingen tot de units moeten aanleggen en financieren (de nutsmaatschappijen gaan er immers vanuit dat dit op privaat terrein gebeurt) en ook deze ondergrondse leidingen maken deel uit van de mede-eigendom;*
- De verlichting van de buitenruimte is eveneens volledig privaat. Deze is aangesloten op een gemeenschappelijke teller in het gemeenschappelijk meterlokaal. De kost van het ontwerp, de aanleg, het onderhoud, het beheer en het verbruik van deze verlichting wordt gedragen door de eigenaars, niet door de samenleving, de gemeente of de netbeheerder.*
- De gemeenschappelijke hoogspanningscabine en het gemeenschappelijk meterlokaal worden bewust, omwille van het private karakter van de verharding en aanhorigheden, aan de voorzijde aan de straatkant geplaatst. Nutsmaatschappijen weigeren overigens om op privaat domein hun respectievelijke energie te*

distribueren. Vanuit deze cabines gebeurt de verdere distributie als binneninstallatie, zoals dat ook gebeurt bij elk ander privaat bedrijfsgebouw. De kosten voor de netuitbreiding naar openbaar domein, de bouw en de uitrusting van de hoogspanningscabine (bouw + uitrusting, de meterlokalen en de verdere interne distributie worden wederom integraal gedragen door de eigenaars.

Art. 2.2, §1 van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening is dan ook niet van toepassing."

blz. 6-7 nota na PSA-verslag:

"Ten overvloede voegt de beroepende partij een bundel van haar referentieprojecten toe, allen KMO-parken die gelegen zijn in verschillende andere Vlaamse gemeenten en in de provincie Antwerpen en waarbij telkens gewerkt werd met dezelfde ontwerpprincipes:

- ontsluiting van een verzamelgebouw via een verharding rondom dit verzamelgebouw;*
- omliggende gronden en (verzamel)gebouwen maken gebruik van dezelfde infrastructuur (verhardingen, meterlokalen,...);*
- omliggende gronden en gebouwen zijn mede-eigenaar van deze gemeenschappelijke private infrastructuur.*

In al deze projecten is de gemeenschappelijke infrastructuur en verharding privaat en werd geen beslissing omtrent de wegen noodzakelijk geacht. Er werden ook telkens gelijkaardige afmetingen gebruikt voor de omliggende verharding als thans gebeurt in het huidige aan vraagdossier: deze is steeds voldoende voor alle nodige voertuigbewegingen van de gebruikers (personenwagens, bestelwagens, vrachtwagens) en de hulpdiensten (brandweer), die hiervoor overigens bijzondere vereisten stellen (ook het advies van de brandweer in dit aan vraagdossier is overigens gunstig).

In deze is, net als in de referentieprojecten het geval is, de verharding, de groenvoorziening, de rioleringsinfrastructuur, de verlichting, de afvalophaling, de postbedeling en signalisatie als het onderhoud en de handhaving van dit alles volledig georganiseerd door en voor de eigenaars. Ook de afnemers van achterliggende gronden in functie van KMO-activiteiten zullen aan deze principes gehouden zijn en zullen mede-eigenaar zijn van de verharding en dus rechtstreeks toegang hebben tot de openbare weg. Indien de gemeente Kasterlee of Uw Deputatie toch zou wensen, om het privaat karakter meer te benadrukken van de verhardingen, dat deze worden afgesloten door middel van een toegangshek, kan dit als vergunningsvoorwaarde worden opgelegd.

Tot slot is er nog een pittig detail. Er zijn tal van wegen en in- en uitritten van de gemeente Kasterlee, ook in KMO-zone, waar er slechts een breedte van 5 meter wordt aangehouden. Daar zou dan wel voldoende ruimte zijn voor vrachtwagens om te manoeuvreren? Het is veelzeggend. Het is het gevoel van de beroepende partij dat hier naar argumenten wordt gezocht om toch te weigeren"

Dezelfde systematiek wordt door verzoekende partij gehanteerd voor de andere punten in het PSA- verslag die naar de mening van NV Jeni Holding onjuist zijn.

Hierna verwijst de verzoekende partij naar de bewuste passages in het PSA-verslag en vervolgens naar de weerlegging die de verzoekende partij had opgenomen in zijn nota na PSA-verslag.

Het PSA-verslag vermeldt de volgende onjuiste motieven:

(...)

"9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

De aanvraag situeert zich aan een aftakking van een verbindingsweg tussen twee kernen. Ten noordwesten van de aanvraag bevindt zich een grote bedrijfssite. Ten noordoosten van de aanvraag ligt een gebied dat herbestemd werd naar een zone voor KMO's. Aan de verbindingsweg bevinden zijn enkele vrijstaande eengezinswoningen gelegen.

Het bedrijfsgebouw met wegenis en infrastructuur is functioneel inpasbaar in de omgeving. In de onmiddellijke omgeving bevindt zich een grote bedrijfssite. De aanvraag grenst aan een gebied dat herbestemd werd tot KMO-zone (RUP Gierlebaan). Bijgevolg is een bedrijfsgebouw met aanleg van wegenis, parking en infrastructuur functioneel inpasbaar in deze omgeving.

De gebruikte materialen zijn aanvaardbaar voor gebouwen met een bedrijfsfunctie. Het gebruik van zwarte betonsteen en van witte sandwichpanelen is aanvaardbaar voor gebouwen die een bedrijfsfunctie hebben.

De aanvraag getuigt van een onverantwoord ruimtegebruik door een te hoge bebouwingsgraad. De aanvraag voorziet in 87% bebouwde oppervlakte (gebouw + verharding). Dit betekent dat slechts 13% van het perceel onbebouwd blijft.

De omgevingsaanleg omvat nagenoeg geen groeninrichting. Het enige groen dat voorzien wordt, bevindt zich nagenoeg volledig aan de voorzijde van het perceel rondom 15 autostalplaatsen.

Het ontwerp getuigt bijgevolg van te weinig ruimtelijk kwaliteit. De enige huidige relevante toetsing aan de goede ruimtelijke ordening kan maar gebeuren met de aanpalende site van het Ijsboerke. Op deze site is het groenaandeel beduidend hoger dan dit van de aanvraag. Op het terrein van het Ijsboerke is de voorzijde grotendeels ingebed in het groen en staan er verspreid over het domein nog voldoende hoogstammige bomen.

In de te ontwikkelen KMO-zone, waar de aanvraag bijna aan paalt, worden er eveneens kwaliteitseisen gesteld in verband met de aanleg van groen. Ondanks het feit dat deze voorschriften niet voor de huidige aanvraag van toepassing zijn geeft dit toch aan hoe de omgeving er in de nabije toekomst zal uitzien. De gemeente heeft over het aanpalende gebied immers een duidelijke visie uitgesproken over de inrichting ervan, er valt niet in te zien waarop de principes van deze visie niet zouden doorgetrokken worden naar het terrein van de aanvraag en de omliggende KMO-gronden,"

Omdat voormelde motieven o.i. onjuist zijn en weerlegd kunnen worden, formuleerde verzoekende partij hierop eveneens opmerkingen in de nota na het PSA- verslag ter weerlegging van het standpunt van de PSA:

(Farde I, stuk 7, p. 8-9)

- *Betreffende de bebouwingsgraad:*

"NOPENS DE BEBOUWINGSGRAAD

De PSA acht de aanvraag niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening omdat deze zou getuigen van een "onverantwoord ruimtegebruik door een te hoge bebouwingsgraad".

Het voornaamste bezwaar van de PSA is dat "slechts" 13% van het perceel onbebouwd blijft en dat de omgevingsaanleg nagenoeg geen groeninrichting zou voorzien. De PSA verwijst hiervoor naar groenaanleg op de aanpalende site van het Ijsboerke en de terreinen in de achtergelegen KMO-zone.

De beroepende partij vreest dat dit argument louter "pour besoin de la cause" wordt opgeworpen. De aanvraag is namelijk zeer kwalitatief uitgewerkt en voldoet wel degelijk aan de goede ruimtelijke ordening. Het is vooreerst belangrijk te onderstrepen dat niet een gebeurlijke toekomstige aanvraag van Ijsboerke of een ander bedrijf dat hier wordt getoetst, maar wel louter en alleen deze aanvraag. Het is deze aanvraag die op zijn merites moet worden beoordeeld en deze aanvraag gaat precies wel uit van een duurzaam ruimtegebruik. Het is nl. een fundamenteel principe om zuinig om te gaan met een optimale invulling te voorzien van de schaarse bedrijventerreinen.

Ten eerste is de beroepende partij van oordeel dat de PSA uitgaat van een verkeerd begrip van de term "bebouwingsgraad". De bebouwingsgraad is namelijk de verhouding tussen de bebouwde ruimte en de perceelsoppervlakte. Deze bedraagt in casu 43% (2.485 m²/5.723 m²). Dit is eerder laag.

In de meeste moderne bedrijvenzones die worden ontwikkeld, wordt een hogere bebouwingsgraad verplicht, om de ruimte optimaal te benutten en dit principe van "zuinig ruimtegebruik" komt ook terug in bv. het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Ook de voorschriften van het RUP Gierlebaan (van toepassing op de nabijgelegen KMO-zone in de Kemelbeekstraat) schrijven overigens een maximale ingebruikname van het bedrijfsp perceel voor, waarbij de bebouwbare oppervlakte minimaal 2/3 van het perceel dient te bedragen (en de enige groenvoorziening 10% van de voortuinstrook dient te betreffen).

Dit is ook de visie van Ruimte Vlaanderen, nl. dat er zuinig en bewust wordt omgesprongen met de nog beschikbare ruimte die in aanmerking komt voor bebouwing. We/nu, de principes van verweving, intensivering en duurzaam ruimtegebruik worden ook in dit aan vraagdossier integraal toegepast door verschillende gebruikers samen te brengen in één verzamelgebouw met gemeenschappelijke private voorzieningen, waardoor de ruimtelijke impact van deze individuele activiteiten tot een minimum wordt beperkt. Dat is duurzaam (en geenszins onverantwoord) ruimtegebruik.

Ten tweede dient de beroepende partij op te werpen dat er op het perceel zelfs géén specifieke voorschriften van toepassing zijn die een maximale bebouwingsgraad of minimale groeninrichting opleggen.

Desalniettemin begrijpt de beroepende partij dat er bepaalde kwaliteitseisen worden vooropgesteld door de vergunningverlenende overheid, zodat er een zekere eenvormigheid bestaat met de nabijgelegen KMO-ontwikkelingen. De beroepende partij heeft hier dan ook bij de uitwerking van de aanvraag bijzondere aandacht voor

gehad en heeft dit ook uitvoerig voorbesproken met de gemeente Kasterlee. Dit blijkt overigens uit de beschrijvende nota bij de aanvraag"

- *Betreffende de voortuinstrook en bepalingen in het RUP Gierlebaan:*

"Zo werd bijvoorbeeld voorzien dat de voortuinstrook - met een totale oppervlakte van 815 m² - wordt aangelegd als semi-publieke ruimte (parkeren), waarbij 200 m² als groenstrook wordt aangelegd. Daarmee wordt ruim voldaan aan de voorschriften die van toepassing zijn in de nabijgelegen KMO-zone conform het RUP Gierlebaan en die bepalen dat minimaal 10% van de terreinoppervlakte als groenstrook dient te worden aangelegd. Nogmaals: hoewel deze voorschriften niet gelden voor deze site, heeft de beroepende partij zich hier toch aan geconformeerd. Het klopt dat langsheen de overige perceelsgrenzen geen groen-of bufferstroken worden voorzien. Voor de beroepende partij is het belangrijk om voldoende groen te voorzien op de plaats waar dit een meerwaarde betekent voor de leef- en beeldkwaliteit van de omgeving (d. i. in de voortuinstrook). Bovendien zal worden voorzien dat aan de linkerzijde van de totale te ontwikkelen zone langs de Kemelbeekstraat een groenstrook wordt geplaatst aan de zijde van de Gierlebaan (als buffer voor de zone voor wonen met landelijk karakter). Dit aspect zal echter deel uitmaken van een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, en maakt niet het voorwerp uit van de huidige aanvraag.

De beroepende partij benadrukt ook dat dit principe van groenaanleg in de voortuinstrook en buffering langsheen de zijde van de Gierlebaan in een latere aanvraag, uitdrukkelijk werd aanvaard in een overleg dd. 9 juni 2016 met de dienst grondgebiedzaken en door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee in zitting van 7 juli 2016.

De beroepende partij vindt het dan ook frappant, en niet ernstig, dat wordt opgemerkt dat de "principes van de duidelijke visie van de gemeente over de inrichting van de aanpalende gebieden" niet zouden worden doorgetrokken naar het terrein van de aanvraag. Deze principes omtrent groenaanleg, voortuinstrook en ruimtelijke kwaliteit werden net om deze reden voorbesproken met én uitdrukkelijk aanvaard door de betrokken overheid."

- *Betreffende het ruimtegebruik en vergelijking met andere projecten in de omgeving:*

"Als bijlage bij deze nota worden overigens nog luchtfoto's gevoegd van andere projecten in de directe omgeving in de gemeente Kasterlee, waar een gelijkaardig ruimtegebruik wordt gehanteerd en die wél vergund werden. Nogmaals: het gaat niet op en getuigt niet van behoorlijk bestuur om in de onmiddellijke omgeving van het huidige dossier gelijkaardige projecten te vergunnen zonder een enkele opmerking, om vervolgens de huidige aanvraag te weigeren op grond van een vaag en nietszeggend argument als "onverantwoord ruimtegebruik".

De beroepende partij voegt eveneens een bundel toe van tal van referentieprojecten in andere gemeenten in de provincie Antwerpen. In geen enkele van deze bijgevoegde voorbeelden van gelijkaardige bedrijvenparken was er in de ogen van de respectievelijke diensten ruimtelijke ordening en colleges van burgemeesters en schepenen van de gemeenten Turnhout, Kontich, Brecht en Kapellen sprake van een "onverantwoord ruimtegebruik". Dit zijn allen erg kwalitatieve KMO-ontwikkelingen met oog voor aansluiting op de onmiddellijke omgeving.

Wat verder de vergelijking betreft met het terrein van het Ijsboerke waar het "groenaandeel beduidend hoger" zou zijn dan die van de aanvraag, moet de beroepende partij vaststellen dat deze bewering niet wordt gestaafd aan de hand van een concreet percentage of cijfers i.f.v. de bebouwde oppervlakte van het terrein van het Ijsboerke. Het klopt dat dit terrein aan de voorzijde een groene buffer voorziet, doch het terrein is ook significant groter dan het terrein van de aanvraag en een zeer groot deel van de oppervlakte is eveneens verhard en bebouwd. Het kan bijgevolg goed mogelijk zijn dat de groenaanleg op het terrein van het Ijsboerke procentueel niet veel hoger is dan die van de aanvraag. Er is bovendien geen enkele verplichting voor een aanvrager om exact evenveel groen te voorzien als op een aanpalende site.

Daarbij benadrukt de beroepende partij dat de inrit van het Ijsboerke gelegen is langs de Gierlebaan, waar zich aan de overzijde woningen bevinden. Het is dan ook logisch dat hier een grotere groenbuffer wordt voorzien om de gebouwen van het Ijsboerke aan het zicht te onttrekken. Aan de overzijde van de Kemelbeekstraat, waar de site van de aanvraag is gelegen, bevindt zich natuurgebied (weilanden) zodat het niet noodzakelijk is om hier een dense groenbuffer aan te leggen omwille van visuele of andere hinder"

Al deze argumenten werden niet meegenomen in de besluitvorming, minstens blijkt zulks niet uit de motivering.

Daarnaast leest de verzoekende partij geen enkele afdoende motivering in de bestreden beslissing die aangeeft waarom in onderhavige aanvraag wél toepassing wordt gemaakt (op onwettige wijze, cfr. tweede middel) van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening en dit niet het geval is voor naburige gelijkaardige/identieke projecten. Nochtans had de verzoekende partij hierover een opmerking gemaakt in de nota na het PSA verslag en zelfs vergunningen voor die projecten toegevoegd als stuk bij de nota (Farde I, stuk 7, p. 5-6 en Farde I, stuk 7, b, c en e):

"De argumentatie van de PSA omtrent het openbaar karakter van de weg mist overigens ook consequentie, nu deze stelt dat het niet opportuun is om de gemeenteraad samen te roepen om een beslissing te nemen over de zaak van de wegen. Indien de weg volgens de PSA dan toch een openbaar karakter heeft, moet men consequent zijn en de gemeenteraad hierover raadplegen. Dit is niet gebeurd.

Het standpunt van de PSA bevreemdt de beroepende partij bovendien des te meer omdat er tal van vergunningsdossiers in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag gekend zijn, waarbij ook een omliggende verharding vergund werd, met een breedte zelfs smaller dan 6 meter.

De beroepende partij verwijst hierbij naar diens uiteenzetting op blz. 11-13 van het beroepschrift omtrent de stedenbouwkundige vergunningen voor de KMO ontwikkelingen van Pglas, Qopia (Pevo-Dinkels) en DBB Betonwerken in Kasterlee. Deze dossiers werden terecht vergund, zonder dat een beslissing over de wegenis noodzakelijk werd geacht. En deze wegenis was nergens 12 meter breed.

De beroepende partij mocht inmiddels ook kopie verkrijgen van de vermelde stedenbouwkundige vergunning. Uit deze verschillende vergunningsbeslissingen blijkt dat de gemeente Kasterlee hier geen enkele opmerking heeft gemaakt omtrent de breedte van de verhardingen op deze terreinen, hoewel deze zelfs smaller zijn dan de

verharding in de voorliggende aanvraag (en in ieder geval smaller dan de 12 meter, vermeld in art. 2.2, §1 van de gemeentelijke verordening).

Het is de taak van een vergunningverlenende overheid, alsook van Uw Deputatie, om gelijkaardige dossiers op een gelijkaardige manier te behandelen. Het zou dan ook niet redelijk zijn om de huidige aanvraag te weigeren op basis van een zogenaamde strijdigheid met art. 2.2, §1 gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening, wanneer deze strijdigheid in gelijkaardige dossiers helemaal niet werd weerhouden."

De verzoekende partij had uiteraard een gerechtigde verwachting, gelet op de verzwaarde motiveringsplicht van verwerende partij, dat in de bestreden beslissing zou worden ingegaan op de voormelde elementen die door de verzoekende partij werden aangereikt naar aanleiding van de hoorzitting.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt echter nergens dat deze essentiële bijkomende elementen, die op de hoorzitting grondig uiteen werden gezet, werden betrokken bij de besluitvorming; integendeel, de beslissing vermeldt de volgende weinig zeggende stijlformule:

(Farde I, stuk 1, p. 1)

"De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 22 juni 2017 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering"

Hoewel er een verzwaarde motiveringsplicht rustte op de verwerende partij omdat de in dit middel aangehaalde elementen expliciet en uitvoerig werden uitgewerkt in een nota en werd bepleit op de zitting t.a.v. aan de verwerende partij, wordt hier met een nietszeggende stijlformule mee komaf gemaakt.

Hieruit blijkt onmiskenbaar een schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, alsook uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een beslissing zorgvuldig dient te worden genomen. (...)

De bestreden beslissing is in strijd met voormelde beginselen die stevast werden bevestigd in de rechtspraak (...).

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO bepaalt dat een vergunning geweigerd wordt als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is een zelfstandige weigeringsgrond.

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld. Het ruimtegebruik behoort tot de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO vermelde beoordelingscriteria.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuur over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De

Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur de hem ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht die de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet opleggen, moet het vergunningverlenend bestuur de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop het zijn beslissing steunt.

Wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO in graad van beroep van de vergunningsprocedure uitspraak doet over een bouwaanvraag, treedt zij niet op als bestuurlijk rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur. Het volstaat dat zij duidelijk en concreet de redenen te kennen geeft die haar tot haar beslissing gebracht hebben, zonder dat zij alle voor haar aangebrachte argumenten puntsgewijs moet overlopen en weerleggen.

2.

Het aan de ongunstige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ten grondslag liggende motief in de bestreden beslissing luidt dat de aanvraag van een onverantwoord ruimtegebruik getuigt vanwege “een te hoge bebouwingsgraad”. De verwerende partij motiveert dat de aanvraag 87% “bebouwde oppervlakte” inhoudt, waarbij zij behalve het gebouw zelf ook de verharding tot de bebouwde oppervlakte rekent. De verwerende partij hekelt dat de omgevingsaanleg nagenoeg geen groeninrichting omvat en dat het enige voorziene groen zich nagenoeg volledig aan de voorzijde rondom vijftien autostaanplaatsen bevindt.

Daaruit besluit de verwerende partij dat de aanvraag te weinig ruimtelijke kwaliteit heeft. De verwerende partij maakt de vergelijking met de aanpalende bedrijfssite (“IJsboerke”) waarvan het groenaandeel “beduidend hoger” is, de voorzijde grotendeels in het groen ingebed is en waarop er nog “voldoende” hoogstammige bomen verspreid staan.

3.

De verwerende partij geeft daarmee duidelijk de redengeving te kennen waarom zij de aanvraag onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening bevindt.

De verwerende partij heeft het dan wel over een “bebouwde” oppervlakte van 87%, maar zij voegt daar expliciet aan toe dat zij naast het gebouw zelf, waarvan zij onder de feitelijke beschrijving van de aanvraag de correcte oppervlakte van 2.485 m² vermeldt, ook de verharding tot dat percentage rekent. De verzoekende partij betwist de feitelijke juistheid van de vaststelling niet dat als gevolg van de aanvraag 87% van het perceel bebouwd of verhard wordt.

Of het ruimtegebruik van de aanvraag al dan niet aanvaardbaar is, vergt een appreciatie van de feitelijke gegevens. Dat behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur, die de rechter moet eerbiedigen. Het beroep bij de Raad is geen derde bestuurlijke aanleg waarin de aanvraag aan een volledig nieuwe beoordeling onderworpen wordt.

Onredelijk komt de ongunstige beoordeling van het ruimtebeslag van de aanvraag niet over. Waar zij in het middel in essentie de argumentatie uit haar replieknota van 26 juni 2017 en de neergelegde overtuigingsstukken in de administratieve beroepsprocedure herneemt, maakt de verzoekende partij het tegendeel niet plausibel. In zoverre de verzoekende partij de verwerende partij verwijt dat zij in de bestreden beslissing niet ingaat op haar beroepsargumenten dat de

aanvraag wel degelijk getuigt van zuinig en optimaal ruimtegebruik, bijzondere aandacht voor een kwalitatieve groeninrichting heeft, zelfs voldoet aan de bepalingen betreffende de voortuinstrook van het niet eens toepasselijke gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gierlebaan', de vergelijking doorstaat met andere vergunde KMO-projecten in de gemeente of de provincie, en dat de aanpalende site geen vergelijkingspunt is, wordt eraan herinnerd dat de verwerende partij als bestuursorgaan niet verplicht is om elk argument afzonderlijk en uitdrukkelijk te beantwoorden. De verwerende partij motiveert duidelijk op grond van niet weerlegde feitelijke gegevens waarom zij de aanvraag vanwege het overdreven ruimtegebruik en het gebrek aan groeninrichting onaanvaardbaar bevindt. De verzoekende partij toont niet aan dat die motivering niet afdoende zou zijn.

De verzoekende partij voert in het middel voorts nog aan dat de verwerende partij de in de aanvraag begrepen weg ten onrechte als een openbare weg gekwalificeerd heeft, onrechtmatig toepassing gemaakt heeft van artikel 2.2, §1 van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening van de gemeente Kasterlee en haar beroepsargumentatie ter zake onbeantwoord gelaten heeft. Die kritiek laat het daarvan onderscheiden en op zichzelf staande weigeringsmotief van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onverlet.

4.

Het middel wordt verworpen.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

Een eerste middel neemt de verzoekende partij uit de schending van artikel 4.3.1, §1, 1° a en §2, 3° VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

"...

De aanvraag is gelegen, volgens het Gewestplan Turnhout (KB 30 september 1977) in KMO-gebied. Het perceel is noch gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. De liggen volgens het gewestplan blijkt uit onderstaand gewestplanuittreksel en de aanduiding met de pijl:

[...]

KMO-gebieden zijn gebieden mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

Wat de "gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen" betreft, wordt bij de beoordeling van de vraag of een bedrijf al dan niet als een ambachtelijk bedrijf of een kleine of middelgrote onderneming kan worden beschouwd, rekening gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van de activiteiten. Evenwel kunnen bepaalde onderdelen van een bedrijf zoals de parkeerplaats, de burelen, het sociaal gebouw, de werkplaats en het benzine- en dieselpompstation evengoed deel uitmaken van een grootschalig industrieel bedrijf als van een ambachtelijk bedrijf of een middelgrote onderneming. Zij kunnen dus in een zone voor zulke bedrijven en ondernemingen worden toegelaten indien ze onderdeel uitmaken van het bedrijf.

Dat de aanvraag perfect in overeenstemming is met het gewestplan wordt ook uitdrukkelijk erkend in de bestreden beslissing:

(...)

Men zou mogen verwachten dat de verwerende partij vervolgens zou besluiten dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt voor wat betreft de toets aan de ruimtelijke planning. Niets is minder waar. Op indirecte wijze worden immers de planologische voorschriften en de "principes" en de "visie" van het RUP Gierlebaan betrokken in de beoordeling, die van toepassing zijn op de nabijgelegen KMO-zone "Kemelbeek", maar die niet van toepassing zijn op de percelen waarop de huidige aanvraag betrekking heeft om zo het gewestplan ter zijde te schuiven (en zelfs meer nog: NV Jeni Holding voldoet aan de principes van dit RUP op het vlak van groenvoorziening, dus de bewering dat men dit RUP zou schenden klopt ook nog niet eens).

De bestreden beslissing bevat hierover de volgende motivering, die op indirecte wijze niet wordt vermeld bij de toets aan de planologische voorschriften, maar wel bij de toets van de goede ruimtelijke ordening:

(Farde I, stuk 1, p. 10, voorlaatste paragraaf)

"In de te ontwikkelen KMO-zone, waar de aanvraag bijna aan paalt, worden er eveneens kwaliteitseisen gesteld in verband met de aanleg van groen. Ondanks het feit dat deze voorschriften niet voor de huidige aanvraag van toepassing zijn geeft dit toch aan hoe de omgeving er in de nabije toekomst zal uitzien. De gemeente heeft over het aanpalende gebied immers een duidelijke visie uitgesproken over de inrichting ervan, er valt niet in te zien waarom de principes van deze visie niet zouden doorgetrokken worden naar het terrein van de aanvraag en de omliggende KMO-gronden." (...)

Dit is geen correcte en wettige redenering. Immers, het blijkt duidelijk uit de bestreden beslissing dat men de aanvraag niet enkel heeft getoetst aan het gewestplan maar onterecht ook aan het RUP Gierlebaan.

Bovendien, is het op grond van deze motivering duidelijk dat de verwerende partij een niet van toepassing zijnde RUP laat prevaleren op de duidelijke gewestplanvoorschriften waarmee de aanvraag in overeenstemming is. In de plaats van de aanvraag goed te keuren en te vergunnen, wordt de vergunning geweigerd op grond van een niet van toepassing zijnde "visie" en "principes" van een RUP. Voormeld RUP is van toepassing op aangrenzende percelen, maar niet op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, hetgeen volstrekt onwettig is.

Dergelijke handelwijze is onwettig, zoals blijkt uit de rechtspraak van de Raad van State, die bevestigt dat de vergunningverlenende overheid geen beoordelingsvrijheid heeft bij de beoordeling van een aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften, en enkel het van toepassing zijnde plan moet toepassen (RvS Gtirtz, nr. 187.729 van 4 november 2008):

(...)

Deze principes werden bevestigd in het arrest van de RvS Hamers, nr. 215.386 van 28 september 2011:

(...)

Daarenboven kan men niet zomaar zonder verdere duiding de "principes" van een RUP van een nabijgelegen zone alsnog toepassen en recupereren als "beleidsmatig gewenste ontwikkeling" in het kader van de beoordeling van de "goede ruimtelijke ordening" in de zin van artikel 4.3.1 VCRO. De rechtspraak van Uw Raad is hierover duidelijk.

De parlementaire voorbereiding bij de VCRO voorziet hierbij dat een overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek wenst te voeren, deze politiek vooreerst bekend

moet maken en dit niet enkel aan de aanvrager van een vergunning maar aan de ganse bevolking.

Dit is thans niet het geval, integendeel zelfs, nu NV Jeni Holding een waaier aan vergunningsbeslissingen voorlegt waarin de gemeente Kasterlee gelijkaardige projecten wél heeft vergund.

(Farde I, stuk 7, b, c en den Farde II, stuk 1)

Ook de verwerende partij heeft deze toetsing aan de voorschriften van een RUP op percelen waarop dit RUP niet van toepassing is, niet gecommuniceerd en kan dit dus evenmin toepassen als beleidslijn.

De handelswijze van verwerende partij en de motivering die is opgenomen in de bestreden beslissing is onwettig. Uit de hiervoor geciteerde motivering van de bestreden beslissing blijkt immers dat de verwerende partij de gevraagde vergunning op vlak van overeenstemming met de planologische voorschriften moest goedkeuren. Het perceel van de aanvraag ligt immers in KMO - gebied volgens het Gewestplan Turnhout (...)

Immers, uit artikel 4.3.1 §1, 1° a) en §2, 3° van de VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid verplicht is om een vergunningsaanvraag te toetsen aan de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften (dit is het Gewestplan, bij ontstentenis van een RUP). Bij deze toetsing moet verplicht rekening worden gehouden met de stedenbouwkundige voorschriften die op de betrokken percelen zelf van toepassing zijn. Strijdigheid met bepalingen van een in de nabijheid gelegen RUP is geen weigeringsgrond die voorzien wordt door de voormelde artikelen van de VCRO.

Bovendien is de voormelde motivering in de bestreden beslissing onwettig, want in strijd met de vaste rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De verordenende werking van de voorschriften van een RUP kan enkel gelden voor de gronden die vallen binnen de perimeter van dit RUP.

Dat, daarnaast, eveneens niet van de bindende bepalingen van het gewestplan kan worden afgeweken op grond van feitelijke evoluties in een bestemmingsgebied werd ook bevestigd door de Raad van State (RvS Acke, nr. 194.614 van 24 juni 2009):

(...)

Het feit dat "de gemeente zich over het aanpalende gebied heeft uitgesproken", zoals de verwerende partij motiveert (Farde I, stuk 1, p. 10, voorlaatste paragraaf.), kan als feitelijke evolutie dan ook niet als een wettig weigeringsmotief worden gebruikt en kan zeker niet de van toepassing zijnde gewestplanvoorschriften ter zijde schuiven.

Bovendien bevestigde Uw Raad in het arrest nr. A/2015/0061 van 17 februari 2015, dat niet-concrete beleidsmaatregelen uit een aanpalend RUP die niet duidelijk de beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de aanpalende gebieden weergeven géén wettige weigeringsmotieven kunnen zijn voor een vergunning:

(...)

In concreto liggen er, in toepassing van voormelde rechtspraak van Uw Raad, géén concrete beleidsmaatregelen voor die de toepassing van het RUP Gierlebaan verplicht zouden maken. De "duidelijke visie" waarnaar de verwerende partij verwijst, met name de kwaliteitsvereisten in verband met de aanleg van groen, blijkt echter uit geen enkel document, en de verwerende partij kan, in overeenstemming met voormelde rechtspraak, niet dienstig verwijzen naar het RUP Gierlebaan om de aanvraag te weigeren. In die mate schendt de bestreden beslissing artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet.

Daarnaast merkt NV Jeni Holding ook nog op dat, om toch zoveel als mogelijk tegemoet te komen aan de wensen en bezorgdheden van de gemeente Kasterlee, men de aanvraag al heeft afgestemd op het RUP Gierlebaan (wat betreft afstand tussen gebouwen, collectieve parkeervoorzieningen en groenstrook langsheen Kemel beekstraat, fietsstal plaatsen, etc.). Deze elementen worden volledig over het hoofd gezien in de bestreden beslissing en komen niet naar voor in de motivering over de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen een manifeste inbreuk betekent op de Motiveringswet, het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Noch de gemeente Kasterlee, noch de verwerende partij geven overigens aan waarom precies het RUP Gierlebaan geschonden zou zijn. Er wordt niet verwezen naar een welbepaald artikel of voorschrift, enkel nietszeggend naar "principes". Er is helemaal geen strijdigheid met dit RUP, als het dan al van toepassing zou zijn. NV Jeni Holding kan zulks ook concreet aantonen aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtende nota van dit RUP.

(Farde II, stukken 2-3)

In de toelichtende nota bij het RUP lezen we de principes inzake buffering en duurzaamheid als volgt (...):

(Farde II, stuk 3, p. 44)

(...)

Dit principe werd verankerd in artikel 2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Gierlebaan.

Niet alleen de principes inzake de voortuinstroken worden m.a.w. correct toegepast. Er moet geen buffering worden voorzien ten opzichte van het bestaande bedrijventerrein. Er is in casu geen omliggende woonzone. Het betreffende terrein ligt naast de KMO-zone van Ijsboerke en tussen deze percelen moet niet gebufferd worden. Dit argument in de bestreden beslissing klopt dus ook niet. Trouwens werd door NV Jeni Holding, als het nodig zou zijn, nog voorgesteld om een groendak te voorzien. Ook hierover leest men niets terug in de bestreden beslissing. Men beweert dus wel dat er "principes" geschonden zijn, maar duidt deze niet concreet aan en alleszins als er al "principes" zouden zijn, klopt dit niet met de voorschriften van het RUP Gierlebaan.

Deze elementen werden onterecht totaal niet betrokken in de besluitvorming, dit blijkt uit het feit dat de verwerende partij in tegendeel zelfs rechtstreeks in gaat tegen deze elementen door verkeerdelijk te motiveren dat de aanvraag niét in overeenstemming - quod non - zou zijn met het RUP Gierlebaan (dat in casu zelfs niet van toepassing is). Ook omwille van deze reden is de bestreden beslissing onwettig.

Dit alles klemmt des te meer nu vlakbij het perceel van verzoekende partij een vergunning werd verleend door de gemeente Kasterlee aan NV Mebes op 24 oktober 2016. (Farde II, stuk 1)

In deze vergunningsbeslissing van de gemeente Kasterlee wordt het minimumvereiste inzake groen in de voortuinzone niet getoetst, noch gerespecteerd (minimaal 10%).

(Farde II, stuk 4, p. 9)

Op onderstaande foto is erg duidelijk te zien dat de aanvraag van NV MEBES niet voldoet aan dit vereiste:

[...]

Groen in de voortuinstrook van BVBA Mebes werd voorzien aan de buitenkant van het perceel, gelegen op het openbaar domein en tussen de voorziene parking en het gebouw zelf op een tamelijk beperkte ruimte van tweemaal drie parkeerplaatsen breed.

Het perceel waarop voormelde vergunning werd afgeleverd ligt nochtans wel binnen de contouren van het toepassingsgebied van het RUP "Gierlebaan". Dat in dit dossier de vergunningverlenende overheid meende te kunnen volstaan met een standaardformulering: (Farde II, stuk 1, p.2 en 4)

"Het gevraagde is in overeenstemming met het RUP Gierlebaan"

*Deze beslissing staat in schril contrast met dit vergunningsdossier. De schending van artikel 4.3.1 §1, 1° a) en §2, 3° van de VCRO dd. 15 mei 2009, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet betreffende de motivering van bestuurshandelingen dd. 29 juli 1991, en de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel is op basis van het voormelde aangetoond.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

In de bestreden beslissing, onder het rechtmatigheidsonderzoek, overweegt de verwerende partij dat de aanvraag bestaanbaar is met de gewestplanbestemming van kleine en middelgrote ondernemingen.

De door de verzoekende partij gewraakte overweging maakt geen deel uit van die in artikel 4.3.1, §1, 1° a VCRO verplicht gestelde toets aan de geldende bestemmingsvoorschriften, maar figureert in het onderzoek van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij isoleert de betrokken overweging van de overige motieven en maakt er meer van dan wat er staat. De verwerende partij verwijst aan het slot naar de aanpalende te ontwikkelen KMO-zone en de daar geldende voorschriften om het belang van een kwalitatieve groeninrichting te onderstrepen. Decisief in de ongunstige beoordeling is wat eraan voorafgaat, met name dat de aanvraag van een onverantwoord ruimtegebruik getuigt door maar 13% van het perceel onbebouwd of onverhard te laten en, afgezien van het vooraan geplande groen rondom de autostaanplaatsen, nagenoeg geen groeninrichting in te houden. Dat drukt een beoordeling van de impact van de aanvraag op de bestaande toestand uit.

Zoals al geoordeeld is, toont de verzoekende partij in het derde middel niet aan dat die beoordeling op onjuiste gegevens berust en maakt ze evenmin aannemelijk dat de verwerende partij de grenzen van de redelijkheid overschreden zou hebben door het ruimtegebruik en de mate van groeninrichting als onaanvaardbaar af te wijzen.

Met haar betoog dat de aanvraag zelfs beantwoordt aan artikel 2 van de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gierlebaan' en met haar verwijzing naar de vergunning van 24 oktober 2016 die het college van burgemeester en schepenen aan de bvba MEDES verleend heeft, reikt de verzoekende partij in het eerste middel geen argumenten aan die tot een andere beoordeling nopen.

3.

Het middel wordt verworpen.

C. Tweede middel

Standpunt van de partijen

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de artikelen 4.3.1, §1, a VCRO *juncto* artikel 2.2, §1 van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening van de gemeente Kasterlee, de artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet *juncto* artikel 4.2.25 VCRO en het verbod van bevoegdheidsoverschrijding, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en aan de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

“
...

Eerste onderdeel

Volgens artikel 4.3.1, §1, a) VCRO dient een vergunningsaanvraag te worden beoordeeld op grond van de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften.

De vraag rijst of in casu artikel 2.2, § 1 van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening al dan niet van toepassing is.

Art. 2.2, §1 van de betreffende algemene stedenbouwkundige verordening bepaalt: (Farde II, stuk 4)

(...)

Dit artikel moet worden samen gelezen met artikel 2.4. (Aanleg openbare weg) van deze verordening, dat duidelijk specificeert dat het moet gaan op een openbare weg. Dit artikel luidt als volgt:

(...)

Uit een samenlezing van de voormelde artikelen blijkt duidelijk dat de betreffende verordening niet van toepassing is op dit vergunningsdossier. De verordening heeft immers enkel betrekking op nieuwe openbare wegen en niet op verhardingen of private wegen. Dit is overigens ook logisch. De gemeenteraad, die de algemene stedenbouwkundige verordening heeft vastgesteld, is immers krachtens artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet enkel bevoegd om uitspraak te doen over de aanleg van openbare wegen (en evident niet over private wegen).

Bovendien bevat artikel 2.2, §1 van de verordening de verplichting om wegen uit te voeren met een rooilijnbreedte van minimum 12 meter. Het rooilijndecreef definieert het begrip als volgt:

(...)

Aldus kan art. 2.2 van de algemene stedenbouwkundige verordening niet anders dan wetsconform geïnterpreteerd worden dan dat deze bepaling betrekking heeft op de aanleg van een openbare weg. Gezien de voorliggende aanvraag louter de aanleg van een private weg of verharding beoogt, is art. 2.2 van de algemene stedenbouwkundige verordening hier niet van toepassing.

In de vergunningsaanvraag werden er verschillende elementen opgenomen waaruit duidelijk blijkt dat er in casu slechts een private wegeis wordt aangelegd die géén openbaar karakter heeft en nooit zal krijgen. Dit is zeer duidelijk ook de intentie en de wil van de verzoekende partij zoals blijkt uit de volgende elementen uit de verklarende nota en de bijkomende nota bij de vergunningsaanvraag:

(Farde I, stukken 9 en 10)

"- art. 2.2: is niet van toepassing. Onderhavige aanvraag betreft een bedrijfs-(verzamel)gebouw met omliggende verhardingen. Deze wegenis is en blijft privaat: er is geen intentie om deze toe te voegen aan het openbaar domein. Bovendien is dit artikel slechts van toepassing op aanvragen tot verkavelingsvergunning, verkavelingswijziging, vergunning voor meergezinswoningen en vergunning voor groepswoningbouwprojecten. Onderhavig dossier betreft dus geen van deze." (Farde I, stuk 9, p. 1)

"Het onderhoud van het bedrijvenpark valt onder toezicht van de syndicus en omvat onder meer volgende aspecten: groenonderhoud, opkuis van de wegenis, periodiek onderhoud van het riolerings- en infiltratiesysteem, netheid van het park, afvalbeheer, onderhoud van de weg- en bedrijfssignalisatie en andere onderhoudswerken beslist door de algemene vergadering." (Farde I, stuk 9, p. 6)

"Verzamelgebouw als organisatorisch element

Om alle delen het verzamelgebouw degelijk te ontsluiten wordt rondom een voldoende brede rondweg aangelegd: deze wordt eigendom (in onverdeeldheid) van de vereniging van alle mede-eigenaars van het gehele bedrijvenpark. Het onderhoud en beheer van deze rondweg gebeurt door de vereniging van alle mede-eigenaars van het gehele bedrijvenpark.

Aan de straatzijde van het verzamelgebouw wordt - geheel in overleg met de nutsmaatschappijen en netbeheerders - een gemeenschappelijke hoogspanningscabine voorzien, meerbepaald een distributiecabine vanwaaruit niet alleen het verzamelgebouw zelf, maar ook de omliggend grondstukken zullen kunnen worden bediend. Tevens orden vooraan in het verzamelgebouw meterlokalen voorzien voor alle gasmeters, watermeters, electriciteitsmeters en de centrale distributie van telecominfrastructuur, zowel voor het bedrijfsverzamelgebouw als voor de eventuele achterliggende bebouwing (in 2de lijn) die via dezelfde private weg wordt ontsloten.

Deze grondstukken - op het globaal inplantingsplan gesuggereerd met huisnummers II, 1 Y en 1W - worden eigendomstechnisch op dezelfde manier beschouwd als de units die fysisch gekoppeld zijn in het verzamelgebouw, met een privaat gedeelte (eigen gebouw/grondstuk en een gemeenschappelijk gedeelte, bestaande uit een aandeel in de gemeenschappelijke rondweg en de nodige rechten van doorgang onder- en bovengronds voor nutsleidingen en toegang tot de meterlokalen. De eigenaars van deze grondstukken zullen dus ook onverdeeld mede-eigenaar zijn van de omliggende rondweg met ondergrondse (nuts)leidingen. Deze grondstukken zijn bijgevolg dus ook gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Dit laat toe om voor deze grondstukken op later tijdstip een afzonderlijke stedenbouwkundige aanvraag in te dienen, wanneer de gebruikers en gewenste bebouwing bekend zijn." (Farde I, stuk 10, p. 1)

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee was volstrekt onterecht van mening dat de aanvraag toch de aanleg van een openbare wegenis zou inhouden en heeft, mede wegens de vermeende strijdigheid van de aanvraag met artikel

2.2, § 1 van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening, de vergunning geweigerd.

Zoals verzoekende partij in de aanvraag, het beroepschrift, én in de nota na het PSA-verslag heeft bewezen, is artikel 2.2 § 1 van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening niet van toepassing op dit dossier en kan de verwerende partij er dus ook nooit een wettige weigeringsgrond uit putten. Er is namelijk onomstotelijk aangetoond door de verzoekende partij dat de "wegenis" die wordt voorzien, een private wegenis is, waarop artikel 2.2, §1 van de algemene stedenbouwkundige verordening van de gemeente Kasterlee niet op van toepassing is.

In de bestreden beslissing wordt echter toch het volgende gemotiveerd door de verwerende partij:

(Farde I, stuk 1, p. 8)

(...)

Hieruit blijkt duidelijk dat de verwerende partij 1) althans impliciet erkent dat art. 2.2, §1 niet van toepassing is op private wegen, 2) ten onrechte de wegenis aanziet als een openbare wegenis en 3) een onwettige weigeringsgrondslag bezigt door het van toepassing maken van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening, omdat deze niet van toepassing is op onderhavige aanvraag. Een vermeende schending met artikel 2.2, §1 van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening kan niet worden opgeworpen omdat de verordening níet van toepassing is op de vergunningaanvraag. In die mate is de motivering in de bestreden beslissing niet wettig omdat conformiteit met artikel 2.2, §1 van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening enkel van toepassing is op aanvragen waar een beslissing dient te worden genomen door de gemeenteraad over een openbare wegen is.

Wat bovendien extra grievend is, is dat de verwerende partij volledig voorbij gaat aan de argumenten die door de verzoekende partij werden uiteengezet in de nota na het PSA-verslag om aan te tonen dat we wegenis níet kan worden beschouwd als openbare wegenis.

(Farde I, stuk 7, p. 4-5).

De volgende elementen werden hierin opgenomen. die de motivering, uit de bestreden beslissing, volledig weerleggen. Voor punt 4 geldt overigens dat verzoekende partij de gemeente ter wille is geweest en de principes van de aanleg van de voortuinstrook uit het betreffende RUP vrijwillig heeft geïmplementeerd, waardoor het vreemd is dat onder meer hieruit een weigeringsmotief wordt geput:

(...)

Ook werden tal van vergunningsbeslissingen voorgelegd, waarin KMO-ontwikkelingen met een wegenis van geringere breedte dan de thans voorziene 6 meter vergund werden door de gemeente Kasterlee.

(Farde I, stuk 7, b , c en d)

Deze KMO-sites zijn aangeduid op onderstaande satellietfoto (bron: google maps):

[...]

Er werd toen niet getoetst aan de betreffende verordening en toen stelde zich geen probleem. Uit deze verschillende vergunningsbeslissingen blijkt dat de gemeente Kasterlee hier geen enkele opmerking heeft gemaakt omtrent de breedte van de verhardingen op deze terreinen, hoewel deze zelfs smaller zijn dan de verharding in de voorliggende aanvraag (en in ieder geval smaller dan de 12 meter, vermeld in art. 2.2, §1 van de gemeentelijke verordening).

De redenering van de gemeente Kasterlee in dit dossier is tegenstrijdig: ofwel had men al deze vergunningsdossiers moeten weigeren om deze reden, ofwel had men in dit vergunningsdossier ook moeten vergunnen, minstens dit motief niet als weigeringsmotief aanhalen. Men mag toch rechtszekerheid en consistentie verwachten van een vergunningverlenende overheid. Deze onwettigheid in de vergunningsprocedure kan de wettigheid van de eindbeslissing wel degelijk vitiëren, ook in het kader van administratief beroep. De gemeente Kasterlee bleef immers ook in de beroepsprocedure dit standpunt huldigen, zelfs als men geconfronteerd werd met de voorgaande andersluidende vergunningsbeslissingen. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt niet dat deze belangrijke, bijkomende elementen, die ook op de hoorzitting grondig uiteen werden gezet, werden betrokken bij de besluitvorming. hoewel er een verzwaarde motiveringsplicht rustte op de verwerende partij omdat voormelde elementen expliciet en uitvoerig uitgewerkt in een nota werd bezorgd en werd bepleit t.a.v. aan de verwerende partij. Hieruit blijkt een schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, alsook uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Immers, was de verwerende partij wél zorgvuldig geweest dan zouden de elementen uit de nota na het PSA verslag zijn opgenomen geweest in de motivering, hetgeen nu niet is gebeurd.

Overigens is de redenering tegenstrijdig. Men kan niet enerzijds zeggen dat het hier gaat om een openbare wegenis en anderzijds het gevolg uit die redenering trekken, nl. dat de gemeenteraad een beslissing moet nemen over de wijziging van het openbare wegenistracé. Zeer terecht hebben de gemeente Kasterlee en de provincie de gemeenteraad niet bevraagd, wat ook een procedurele indicatie is dat het hier gaat om een private wegenis.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij op onwettige en verkeerde wijze tot het besluit komt dat de aanvraag het aanleggen van een openbare wegenis inhoudt. Verkeerdelijk wordt besloten dat de aanvraag moet voldoen aan artikel 2.2, § 1 van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening, waardoor de bestreden beslissing behept is met een onwettige weigeringsgrond waarin wordt verwezen naar een stedenbouwkundig voorschrift dat niet van toepassing is.

(...)

Tweede onderdeel

In ondergeschikte orde merkt NV Jeni Holding op dat, indien Uw Raad per impossibile zou achten dat de aanvraag wel het aanleggen van een openbare wegenis zou inhouden, en aldus artikel 2.2, § 1 van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening toch van toepassing zou achten, in dat geval de bestreden beslissing onwettig is op grond van bevoegdheidsoverschrijding.

De bestreden beslissing (...) vermeldt het volgende:

"De gemeenteraad heeft geen uitspraak over de zaak van de wegenis gedaan (art. 4.2.25 VCRO

Als de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid had, maar geen beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie of de Vlaamse Regering, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur.

Gelet op de voorgaande motivering (strijdig met gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) en de onderstaande motivering (strijdig met goede ruimtelijke ordening) is het niet opportuun om de gemeenteraad samen te roepen om een beslissing te nemen over de zaak van de wegen."

*Met deze overwegingen wordt een voorafname gedaan door de verwerende partij op een beslissing die enkel en alleen door de gemeenteraad mag en kan worden genomen, op grond van artikel 2 en 42 van het Gemeentedecreet juncto 4.2.25 VCRO. Het komt immers niet aan de verwerende partij toe om een beoordeling te maken over de zaak der wegen.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

In het middel viseert de verzoekende partij het weigeringsmotief dat de in de aanvraag vooropgestelde weg een openbare weg is en niet voldoet aan de in artikel 2.2, §1, eerste lid van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening van de gemeente Kasterlee bepaalde minimale rooilijnbreedte van twaalf meter, in uitzonderlijke gevallen terug te brengen tot acht meter. Ondergeschikt betoogt de verzoekende partij, als het toch om een openbare weg zou gaan, dat de verwerende partij, door af te zien van het bijeenroepen van de gemeenteraad, een voorafname op een beslissing over de zaak van de wegen gedaan heeft en zich aan bevoegdheidsaanmatiging te buiten gegaan is.

2.

Zoals onder de bespreking van de overige middelen geoordeeld is, slaagt de verzoekende partij er niet in de rechtmatigheid van het motief te weerleggen dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dat weigeringsmotief volstaat om de bestreden beslissing te dragen. Alleen al op grond van dat niet weerlegde motief heeft de verwerende partij rechtmatig kunnen afzien van het bijeenroepen van de gemeenteraad. Het valt niet in te zien wat de verzoekende partij daarvan nog te verwachten had.

Het tweede middel komt neer op kritiek op een overtollige motivering en kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

3.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet worden de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht, ten laste van de verzoekende partij gelegd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KASTERLEE is onontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 augustus 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF