

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0387 van 27 mei 2014
in de zaak 1213/0351/A/4/0328

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad ROESELARE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Antoon LUST
kantoor houdende te 8310 Assebroek-Brugge, Baron Ruzettelaan 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:* de nv **DUBATEX**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Lies DU GARDEIN
kantoor houdende te 8000 Brugge, Predikherenstraat 23/1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 januari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 6 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij van 2 juli 2012 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een loods voor het bewerken en verhandelen van wol.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8800 Beveren, Onledegoedstraat 78 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 0368C en 0368D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De procespartijen zijn schriftelijk verschenen.

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

1.

De nv DUBATEX verzoekt door neerlegging ter griffie op 25 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 7 mei 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomenende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang om een beroep in te dienen bij de Raad. Zij legt tevens een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

2.

De verzoekende partij voert in haar wederantwoordnota volgende exceptie aan:

“ ...

1. *Art. 4.8.21, §1, VCRO bepaalt dat elk van de belanghebbenden, vermeld in art. 4.8.11, §1, eerste lid, VCRO in de zaak kan tussenkomen.*

Uit die bepalingen volgt dat de aanvrager van de vergunning in de procedure waarin de door hem bekomen aanvraag wordt betwist, kan tussenkomen.

2. *Er kan enkel rekening worden gehouden met het belang dat de betrokkene in zijn verzoekschrift heeft aangevoerd (A/2011/0110 van 3 augustus 2011).*

3. *Het ingeroepen belang en/of hoedanigheid moet uiteraard gedurende de ganse procedure blijven bestaan. Verdwijnt het belang en/of hoedanigheid terloops de procedure, of komt terloops de procedure in een tegensprekelijk debat vast te staan dat de tussenkomenende partij nooit een belang of hoedanigheid heeft gehad, dient ze bij de beslissing ten gronde onontvankelijk te worden verklaard en mag de Raad geen kennis nemen van de argumenten die de betrokkene inmiddels heeft aangevoerd in een toelichtende memorie.*

4. *De beslissing die de Raad op het verzoek tot tussenkomst neemt overeenkomstig art. 4.8.21, §3, VCRO is een louter voorbereidende beslissing, genomen na een louter prima facie onderzoek van het aangevoerde belang, waarop trouwens geen tegenspraak mogelijk is geweest.*

Zulke voorlopige beslissing heeft geen gezag van gewijsde en niets staat eraan in de weg dat na een tegensprekelijk onderzoek van de zaak ten gronde de Raad tot de bevinding komt dat de toegelaten partij, hetzij geen belang had/heeft, hetzij geen belang meer heeft.

Te dezen heeft art. 4.8.21, §3, VCRO geen andere betekenis en draagwijdte dan art. 21bis, §1, zesde lid, van de Raad van State-wet dat bepaalt:

“De kamer waarbij de tussenkomst aanhangig gemaakt wordt, doet onverwijld uitspraak over de ontvankelijkheid daarvan, en bepaalt de termijn waarbinnen de tussenkomende partij haar middelen ten gronde kan uiteenzetten”.

Ook de Raad van State beslist dat die beschikking een louter voorbereidend karakter heeft en dat over het definitief lot van de tussenkomst wordt beslist bij het eindarrest (R. Stevens, Raad van State – afdeling bestuursrechtspraak. 2. Het procesverloop, die Keure, nr. 395).

5. *Uit het gegeven feitenrelaas moet blijken dat de tussenkomende partij niet alleen nooit eigenares is geweest van het bouwperceel, maar wel de n.v. Farma-Immo uit Beernem (stuk 18), doch eveneens dat zekere n.v. Globalindus “de nodige rechten verworven (heeft) op het overgrote deel van de gronden die gelegen zijn binnen deze zone”, waarvoor de tussenkomende partij verwijst naar haar stuk 3. Daaruit blijkt ook dat niet zij, doch wel de n.v. Globalindus, zinnens is het bedrijventerrein, althans in de mate ze er eigenares van is, te realiseren, en dat de verzoekende partij enkel zinnens is het desbetreffend bedrijfsgebouw, eenmaal het door de n.v. Globalindus zal zijn opgetrokken, te exploiteren. Omtrent die mogelijke toekomstige exploitatie worden echter geen stukken voorgelegd en beperkt alles zich tot een loutere bewering.*
6. *Uit dat verhaal van de tussenkomende partij moet noodzakelijkerwijs worden afgeleid dat zij hic et nunc geen titularis van de besliste vergunning meer is, maar deze heeft overgedragen aan de n.v. Globalindus, die zinnens is het bedrijventerrein te realiseren.*

Een stedenbouwkundige vergunning is niet in personam, doch is overdraagbaar.

7. *Het betoog van de tussenkomende partij in haar toelichtende nota is in werkelijkheid het betoog van de n.v. Globalindus en de stukken die worden voorgelegd zijn stukken van de n.v. Globalindus, partij achter de schermen.*
8. *Neemt men aan dat de tussenkomende partij de vereiste hoedanigheid had om de vergunning aan te vragen, quod non (eerste middel: noch eigenares van de grond, noch titularis van enig bouwrecht, noch realisator van de gevraagde vergunning), heeft zij in elk geval elk belang om in de procedure alsnog tussen te komen verloren.*
9. *De toelichtende nota verdedigt uitsluitend de belangen van de n.v. Globalindus, aan wie de betwiste vergunning is overgedragen. In het besluit van de Vlaamse minister van 30 april 2003, waarbij aan de WVI de machtiging tot onteigening wordt ontzegd,*

wordt ter ondersteuning daarvan precies verwezen naar “stedenbouwkundige vergunningen”, die uiteraard geen andere kunnen zijn dan deze van de tussenkomende partij en de drie andere vergunningen vermeld op blz. 5 van de toelichtende nota, waarvan trouwens deze op naam van de n.v. Vetria en de n.v. Dubaere bij arresten van Uw Raad van 7 mei 2013 vernietigd werden.

10. *Daaruit volgt dat de tussenkomende partij alleszins op heden geen belang meer heeft, terwijl zij niet de hoedanigheid heeft om op te komen ter verdediging van de belangen van de n.v. Globalindus. De omstandigheid dat zij beweert het vergund gebouw, eenmaal het door Globalindus zal zijn gerealiseerd, te exploiteren, is alsnog een hypothetisch en futuristisch gegeven, dat in elk geval van de tussenkomende partij geen drager of titularis van de bestreden vergunning maakt.*

...

3.

In de toelichtende nota stelt de tussenkomende partij onder meer dat zij “wel degelijk uitvoering zal kunnen geven aan de bestreden vergunningsbeslissing” en licht toe dat de nv GLOBALINDUS een industriële ontwikkelingsmaatschappij is die de rechten op het merendeel van de gronden uit de te ontwikkelen zone C heeft verworven, dat de vergunningsaanvraag is ingediend op naam van de toekomstige exploitant van het desbetreffende bedrijfsgebouw en dat deze exploitant ten gepaste tijde voldoende rechten zal krijgen om daadwerkelijk uitvoering te geven aan de desbetreffende vergunning.

Uit deze toelichting kan, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, niet worden afgeleid dat de tussenkomende partij geen “titularis van de besliste vergunning” meer is. De toelichting van de tussenkomende partij komt er integendeel op neer dat er afspraken bestaan tussen de nv GLOBALINDUS en de tussenkomende partij en deze laatste uitvoering zal geven aan de bestreden vergunningsbeslissing.

De exceptie van de tussenkomende partij kan niet worden aangenomen.

4.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 16 april 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een loods voor het bewerken en verhandelen van wol”.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 29 oktober 2010. De percelen zijn meerbepaald gelegen in een deelgebied 7, bestemd als “Gemengd regionaal bedrijventerrein”.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 mei 2012 tot en met 5 juni 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening brengt op 26 april 2012 een gunstig advies uit.

De Provinciale dienst Waterlopen brengt op onbekende datum volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

Gegevens en Bemerkingen

Met betrekking tot de watertoets

1) De loods ligt niet in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

2) Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn, uit het oogpunt van onze terreinkennis met betrekking tot het afwaartse gebied, volgende voorwaarden van toepassing:

Er moet een buffervolume van minstens 330 m³/ha verharde oppervlakte worden voorzien en een eventuele vertraagde afvoer van 101/sec/ha naar de Onledebeek.

Voor dit project wil dit zeggen een totale nuttige berging van minstens 73,26 m³ en een vertraagde afvoer in PVC-buizen met diameter 110mm naar de Onledebeek.

Er wordt aangesloten op een regenwaterput van 20 m³ met overloop naar een buffer van maximaal 62,77 m³ (bufferen in buizen).

Andere

(...)

1) Vrije strook 5 m

Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand steeds een vijf meter brede strook volledig vrij te blijven van elke bebouwing en aanplantingen (rekening houdend met de te verwachten volume van de aanplantingen) zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd.

2) Afrasteringen

De afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst op - ofwel 0,50 m. landinwaarts vanaf de kruin van de oever van de waterlopen maximaal 1,50 m. hoog - ofwel 5 m. landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop

Bij afrasteringen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5 m. strook mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4 m.

3) Onderhoudslast

De bestaande erfdienstbaarheid met betrekking tot de onderhoudslast van de waterloop blijft behouden.

De provincie kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade aan de verharding aangelegd binnen de 5m-strook t.g.v. onderhoudswerken aan de waterloop.

De provincie kan niet instaan voor de kosten voor het verwijderen van maai- en ruimingsspecie die normaal binnen de 5m-strook mag worden gedeponed.

4) Heraanplanting

Bij heraanplantingen langs de betrokken waterloop dienen de bomen, omwille van het mechanisch onderhoud van de waterloop, min. 8 meter van elkaar te staan, geplant op 1 m landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop. De bestaande bomen mogen niet ontworteld worden om schade aan het talud te voorkomen.

Advies Dienst Waterlopen

Het advies van onze dienst is **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**. Er dient rekening gehouden te worden met volgende voorwaarden:

- ***Er moet een effectief buffervolume voorzien worden in de groenstrook achter de loods. Dit buffervolume moet een minimumcapaciteit van 73,26 m³ hebben.***
- ***Het effectief buffervolume moet een open buffervolume zijn (bv. lege laagte of langsracht met leegloop onderaan het volume). Hierop moet de overloop van de regenwaterput op aangesloten worden. Dit volume mag niet voorzien worden in de 5m-strook.***
- ***De leegloop van het open buffervolume moet voldoen aan de voorwaarden van vertraagde afvoer en voert gravitair af naar de Onledebeek.***
- ***De bestaande erfdienstbaarheidstrook van 5m langs de oevers van de Onledebeek blijft behouden en moet vrij blijven van alle beplanting, bebouwing en reliëfwijzigingen.***
- ***Er kunnen bomen voorzien worden in de 5m-strook als deze exact 1m uit de oever worden geplant en minstens 8m uit elkaar worden geplant. Andere beplanting zoals struiken en heesters is uitgesloten.***
- ***Afrasteringen langs de beek mogen max. 1,5m hoog zijn en moeten op min. 0,50m van de oever geplaatst worden.***

...

De brandweer van Roeselare brengt op 10 mei 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De West-Vlaamse Intercommunale brengt op 5 juni 2012 een ongunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 2 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De omgeving wordt gekenmerkt door verspreide bebouwing, midden in agrarisch gebied. In principe zal dit gebied in de toekomst evolueren naar een gemengd regionaal bedrijventerrein cfr. het gewestelijk RUP.

Bij de huidige aanvraag werd een inrichtingsplan gevoegd, welke gevraagd werd cfr. het gewestelijk RUP.

De huidige aanvraag omvat het oprichten van een loods voor het bewerken en verhandelen van wol.

De activiteiten op zich zijn verenigbaar met het GRUP, echter heeft het college van burgemeester en schepenen op vandaag enkele essentiële bezwaren tegen huidige stedenbouwkundige aanvraag.

Immers besliste het college van burgemeester en schepenen in zitting van 9 maart 2009 om de WVI aan te stellen om de nieuwe gemengde regionale bedrijventerreinen, waarvan huidige stedenbouwkundige aanvraag een deel van uitmaakt, in globaliteit te realiseren.

Met andere woorden wordt de WVI statutair bevoegd om dit nieuwe bedrijfengebied te realiseren.

In het kader van deze opdracht staat de WVI, voorafgaand aan de ontwikkeling en het beheer ook in voor de opmaak van een globaal inrichtingsplan, conform de

stedenbouwkundige voorschriften van het gemengd regionaal bedrijventerrein.

Voorliggende stedenbouwkundige aanvraag heeft tot doel slechts een beperkt gedeelte van het bedrijventerrein te realiseren, met name enkele percelen gelegen langs de Onledegoedstraat. Echter werd de nieuw aan te leggen wegenis nog niet definitief goedgekeurd. Bijgevolg dient bijzonder omzichtig te worden omgesprongen met voorafnames van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen, gelet op de schaarste van de grond. Een goedkeuring van een stedenbouwkundige vergunning, zonder dat het tracé van de nieuw aan te leggen wegenis werd goedgekeurd, kan ertoe leiden dat een nieuw aan te leggen wegenistracé dient herzien te worden en heeft bijgevolg dan ook gevolgen wat de indeling en de grootte van de loten betreft.

De aanvrager legt in zijn aanvraag weliswaar een inrichtingsstudie voor (opgesteld door studiebureau Jos Dumoulin), maar deze inrichtingsstudie geldt enkel voor een eerste fase (enkele loten langs de Onledegoedstraat). Bijgevolg werd niet voldaan aan de stedenbouwkundige voorschriften van art. 22.15. van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat uitdrukkelijk stelt dat de inrichtingsstudie de gefaseerde ontwikkeling van het volledige bedrijventerrein dient aan te geven. Hier worden maar enkele loten bestudeerd. Het valt niet in te zien hoe een deeleigenaar zou kunnen opmaken omtrent de nuttige/nodige toegangswegen en infrastructuur van het volledige terrein, nu hij zich niet in de plaats te stellen heeft van andere eigenaars.

Daarnaast gaat deze inrichtingsstudie onvoldoende in op de goede ruimtelijke ordening en de waterbeheersing van het terrein, wat hier toch wel essentiële elementen zijn die meespelen in de beoordeling van deze aanvraag.

Het meest essentiële aandachtspunt in deze is de mobiliteitsontwikkeling van het nieuw aan te leggen bedrijvengebied. De voorgestelde plaats van aantakking van de interne wegenis op de Onledegoedstraat zal ongetwijfeld voor conflicten zorgen tussen de wachtrij die vanuit de Onledegoedstraat het bedrijventerrein in moet en de wachtrij voor linksafslag vanuit de Onledegoedstraat op de R32. De aantakking dient hier zuidwaarts opgeschoven te worden (zie mobiliteitsstudie uitgevoerd door Antea in opdracht van de WVI).

...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 5 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 november 2012 om dit beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 13 november 2012 beslist de verwerende partij op 6 december 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare”** (definitief*

vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 29.10.2010). De aanvraag is gelegen binnen deelgebied 7 dat bestemd is als “gemengd regionaal bedrijventerrein” (artikel 22 van het GRUP).

Volgens de voorschriften van het gewestelijk RUP is het bedrijventerrein bestemd voor bedrijven van regionaal belang met de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen,
- Productie van energie,
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.

Daarnaast zijn de volgende activiteiten toegelaten :

- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel,
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage, met uitzondering van het gebied tussen de Onledebeek en de Krommebeek;
- Verwerking en bewerking van mest en slib, met uitzondering van het gebied tussen de Onledebeek en de Krommebeek;
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel,
- Agrarische productie,
- Autonome kantoren.

De aanvraag voorziet het bouwen van een loods voor het bewerken en verhandelen van wol. De nv Dubatex is een regionaal bedrijf. Uit de nota van de architect blijkt dat het bedrijf geen showroom zal hebben. Groothandel is mogelijk volgens het gewestelijk RUP. Kleinhandel wordt echter niet toegelaten en zal dus ook niet mogelijk zijn op de plaats van de aanvraag.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de activiteiten op zich verenigbaar zijn met het gewestelijk RUP.

In de voorschriften van het gewestelijk RUP wordt vermeld dat bij elke vergunningsaanvraag voor bedrijfsgebouwen een **inrichtingsstudie** gevoegd moet worden. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Aan de aanvraag werd een inrichtingsstudie toegevoegd. Deze inrichtingsstudie is identiek aan de aanvullende inrichtingsstudie die ingediend werd n.a.v. de beroepsdossier voor de percelen ten noorden van de plaats van de aanvraag (dossiers 2012/138, 2012/144 en 2012/194).

In het advies van de WVI wordt aangehaald dat het inrichtingsplan niet in overeenstemming is met artikel 22.5 van het gewestelijk RUP: De percelen 8 en 10 palen immers aan de buffergebieden zoals bedoeld in artikel 22.9 en 22.10. Conform artikel 22.5 kunnen deze maximaal 5000 m² groot zijn. In het bijgevoegde inrichtingsplan zijn deze respectievelijk 5.065 m² en 12.639 m² groot.

In de inrichtingsstudie wordt gemotiveerd waarom er afgeweken wordt van de maximale oppervlakte van 5000 m² voor de percelen 8 en 10. Deze percelen palen namelijk aan de centrale zone, die valt onder artikel 22.10 maar onmogelijk als “randbuffer” kan bedoeld zijn. Volgens de inrichtingsstudie werd deze zone daar vermoedelijk voorzien om dienst te doen als bufferzone voor het oppervlaktewater.

De vraag of deze afwijking al dan niet toegestaan zou kunnen worden is echter in het kader van de beoordeling van voorliggende aanvraag irrelevant. Voorliggende aanvraag

heeft geen betrekking op de percelen 8 en 10 en in de voorschriften van het gewestelijk RUP staat expliciet vermeld dat de inrichtingsstudie slechts een informatief document is.

In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de voorgelegde inrichtingsstudie enkel geldt voor een eerste fase (enkele loten langs de Onledegoedstraat) en dat bijgevolg niet voldaan zou zij aan de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 22.15 van het gewestelijk RUP, waarin vermeld staat dat de inrichtingsstudie o.a. dient aan te geven hoe de gefaseerde ontwikkeling van het volledig bedrijventerrein zal worden aangepakt. Het is echter niet correct dat de inrichtingsstudie slechts betrekking heeft op enkele loten.

De inrichtingsstudie heeft betrekking op de nog te ontwikkelen zone waarin ook de huidige aanvraag gelegen is. Over de overige zones valt weinig nieuws te zeggen aangezien deze zones reeds ingevuld zijn als bedrijventerrein. Dit wordt ook zo gemotiveerd in de inrichtingsstudie.

In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt ook opgemerkt dat de WVI in moet staan voor de opmaak van het globaal inrichtingsplan. Hierover staat het volgende vermeld in de weigeringsbeslissing:

Immers besliste het college van burgemeester en schepenen in zitting van 9 maart 2009 om de WVI aan te stellen om de nieuwe gemengde regionale bedrijventerreinen, waarvan huidige stedenbouwkundige aanvraag een deel van uitmaakt, in globaliteit te realiseren.

Met andere woorden wordt de WVI statutair bevoegd om dit nieuwe bedrijfengebied te realiseren.

In het kader van deze opdracht staat de WVI, voorafgaand aan de ontwikkeling en het beheer ook in voor de opmaak van een globaal inrichtingsplan, conform de stedenbouwkundige voorschriften van het gemengd regionaal bedrijventerrein.

In het beroepsschrift staat vermeld dat uit navraag bij de WVI blijkt dat er in 2010 een onteigeningsplan werd opgesteld en dat kort daarna een onteigeningsmachtiging afgeleverd werd door de Vlaams minister van Binnenlandse Zaken, maar dat de WVI nooit uitvoering heeft gegeven aan deze onteigeningsmachtiging.

Het feit dat de inrichtingsstudie niet werd opgemaakt door de WVI kan geen argument zijn om voorliggende aanvraag te weigeren.

In het beroepsschrift wordt het volgende opgemerkt: Het schepencollege legt hierdoor overigens beperkingen op aan de identiteit van de vergunningsaanvrager. Dit kan niet. Hiervoor kan worden verwezen naar de rechtspraak van de Raad van State omtrent de bijzondere gewestplanvoorschriften "regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter", "lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter", "gebied voor watergebonden bedrijven", edm. In deze gewestplanvoorschriften werd bepaald dat enkel de overheid de bestemming kan realiseren. De Raad van State oordeelde dat deze bestemmingsvoorschriften onwettig waren nu er beperkingen werden opgelegd aan de handelingsbekwaamheid van de eigenaars, wat niet geoorloofd is in een bestemmingsvoorschrift.

Nu het schepencollege stelt dat het terrein enkel door de WVI kan worden ontwikkeld legt zij eveneens beperkingen op aan de identiteit van de aanvraag, wat overeenkomstig deze rechtspraak van de Raad van State niet mogelijk is.

Deze stelling dient gevolgd en werd bovendien decretaal verankerd in artikel 7.4.2 VCRO.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening** inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. Het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening is gunstig en het advies van de provinciale dienst Waterlopen is voorwaardelijk gunstig. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is mits de voorwaarden opgenomen in het advies van de provinciale dienst Waterlopen worden nageleefd.

In de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de inrichtingsstudie onvoldoende ingaat op de waterbeheersing van het terrein.

De inrichtingsstudie dient volgens artikel 22.15 van het gewestelijk RUP o.a. aan te geven hoe de waterbeheersing van het bedrijventerrein en van de bovenloop van de Onlederbeek en de Krommebeek zal aangepakt worden. In de inrichtingsstudie, die aan voorliggende aanvraag werd toegevoegd, wordt wel degelijk ingegaan op de waterproblematiek.

De inrichtingsstudie werd in het verleden reeds overgemaakt aan de provinciale dienst Waterlopen en hierbij werd expliciet verwezen naar artikel 22.15 van het gewestelijk RUP.

Het advies van de provinciale dienst Waterlopen is voorwaardelijk gunstig zodat aangenomen kan worden dat voorliggende stedenbouwkundige aanvraag en de ingediende inrichtingsstudie voldoende garanties bieden m.b.t. de waterbeheersing mits de voorwaarden uit het advies van de provinciale dienst Waterlopen worden nageleefd.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de voorgestelde plaats van aantakking van de interne wegenis, zoals voorzien in de inrichtingsstudie, ongetwijfeld voor conflicten zal zorgen tussen de wachtrij die vanuit de Onledegoedstraat het bedrijventerrein in moet en de wachtrij voor linksafslag vanuit de Onledegoedstraat op de R32. Volgens de beslissing van het college van burgemeester en schepenen zou de aantakking zuidwaarts opgeschoven moeten worden waarbij verwezen wordt naar een mobiliteitsstudie uitgevoerd door Antea in opdracht van de WVI. Deze mobiliteitsstudie werd echter niet aan het gemeentelijk dossier gevoegd.

In de inrichtingsstudie werd de keuze voor de locatie van de aantakking van de interne wegenis gemotiveerd. Hierbij werden 3 opties t.o.v. elkaar afgewogen. Met betrekking tot de mobiliteit moet opgemerkt worden dat de bouwplaats gelegen is langs de bestaande Onledegoedstraat en dus niet afhankelijk is van de latere interne wegenis. Hieromtrent moet ook nogmaals opgemerkt worden dat in de voorschriften van het gewestelijk RUP expliciet vermeld staat dat de inrichtingsstudie slechts een informatief document is.

Voorliggende aanvraag hypothekeert de verdere ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein niet.

De inplanting, het volume en de materiaalkeuze van de loods zijn verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Er wordt ook gezorgd voor voldoende groenaanleg rond het bedrijf bestaande uit streekeigen hoog- en laagstammen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend. De bezwaarindieners betrekken een bedrijfswoning naast het betreffende perceel en maken zich vooral zorgen voor eventuele geurhinder. Rekening houdende met het feit dat het bewerken van wol binnen de loods zal gebeuren en rekening houdende met het feit dat de aanvraag gelegen is binnen een regionaal bedrijventerrein kan aangenomen worden dat er geen onaanvaardbare hinder zal ontstaan voor de bureu. Het advies van de milieudienst van Roeselare is gunstig mits melding klasse 3 of milieuvergunning klasse 2 voor het bewerken van wol. In het kader hiervan kunnen eventueel nog bijkomende voorwaarden opgenomen worden om de eventuele geurhinder verder te beperken.

De indieners van het bezwaar vrezen ook voor eventuele wateroverlast. Hieromtrent kan verwezen worden naar de watertoets bij de toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen.

Er kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

De aanvraag voorziet het bouwen van een loods voor de nv Dubatex voor het bewerken en verhandelen van wol.

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare" (definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 29.10.2010). De aanvraag is gelegen binnen deelgebied 7 dat bestemd is als "gemengd regionaal bedrijventerrein" (artikel 22 van het GRUP).

De nv Dubatex is een regionaal bedrijf. Uit de nota van de architect blijkt dat het bedrijf geen showroom zal hebben. Groothandel is mogelijk volgens het gewestelijk RUP. Kleinhandel wordt echter niet toegelaten en zal dus ook niet mogelijk zijn op de plaats van de aanvraag.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de activiteiten op zich verenigbaar zijn met het gewestelijk RUP.

In de voorschriften van het gewestelijk RUP wordt vermeld dat bij elke vergunningsaanvraag voor bedrijfsgebouwen een inrichtingsstudie gevoegd moet worden. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Aan de aanvraag werd een inrichtingsstudie toegevoegd. Deze inrichtingsstudie is identiek aan de aanvullende inrichtingsstudie die ingediend werd n.a.v. de beroepsdossier voor de percelen ten noorden van de plaats van de aanvraag (dossiers 2012/138, 2012/144 en 2012/194).

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. Het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening is gunstig en het advies van de provinciale dienst Waterlopen is voorwaardelijk gunstig. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is mits de voorwaarden opgenomen in het advies van de provinciale dienst Waterlopen worden nageleefd.

De inplanting, het volume en de materiaalkeuze van de loods zijn verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Er wordt ook gezorgd voor voldoende groenaanleg rond het bedrijf bestaande uit streekeigen hoog- en laagstammen.

De bouwplaats is gelegen langs de bestaande Onledegoedstraat. Voorliggende aanvraag hypothekeert de verdere ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein niet.

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

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 11 december 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 24 januari 2013, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt van rechtswege over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 2° VCRO.

Bovendien blijkt dat de verzoekende partij op 17 december 2012 heeft beslist om beroep aan te tekenen bij de Raad.

De verzoekende partij beschikt derhalve over het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel en het materieel motiveringsbeginsel, zoals neergelegd in artikel 3, tweede lid van de motiveringswet van 29 juli 1991.

De verzoekende partij zet haar eerste middel als volgt uiteen:

“ ...

De materiële zorgvuldigheidsplicht vereist dat bij de voorbereiding en het nemen van een overheidsbeslissing alle relevante factoren en omstandigheden worden afgewogen. De zorgvuldigheid bij de feitenvinding en het vereiste van een zorgvuldig onderzoek vormen een essentieel onderdeel van dit rechtsbeginsel. De overheid moet volledig zijn ingelicht over de belangrijke gegevens die de beslissing kunnen beïnvloeden. De overheid gaat onzorgvuldig te werk in geval van gebrek aan behoorlijke feitengaring of voorlichting.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Een beslissing schendt de materiële motiveringsplicht wanneer de motieven waarop ze steunt onjuist of onwettig zijn of de beslissing niet kunnen dragen (RvS 21 juni 2010, nr. 205.501, Joossens).

Te dezen houdt de zorgvuldigheidsplicht en het materieel motiveringsbeginsel, in het licht o.m. van art. 4.2.1, 1^e VCRO dat bepaalt voor welke handelingen en werken een voorafgaandelijke schriftelijke stedenbouwkundige vergunning vereist is en van art. 2.1.2.6^e van het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 dat bepaalt dat dit beleid is gericht “op het terugdringen en tegengaan van grond- en pandenspeculatie”, in dat de overheid nagaat of de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning wel over een bouwrecht beschikt, m.a.w. of hij de juridische hoedanigheid en mogelijkheid heeft om de eventueel vergunde werken ook daadwerkelijk uit te voeren en/of hij geen louter speculatieve beschouwingen op het oog heeft, al komt het uiteraard aan de overheid niet toe een uitspraak te doen over burgerlijke rechten indien daarover betwisting bestaat, vermits dit laatste behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de hoven en rechtbanken. Wanneer echter zonder meer komt vast te staan dat de bouwheer geen bouwrecht heeft, mist hij hoedanigheid om de aanvraag in te dienen en dient ze hem te worden geweigerd.

Dit blijkt zeer duidelijk uit de rechtspraak van de Raad van State.

Aldus besliste de Raad van State in het arrest nr. 21.270, Opstaele, dd. 16 juni 1981: (...)

*Dat twee echtgenoten niet samen een aanvraag moeten indienen, ligt voor de hand (RvS 20 december 1990, nr. 36.100, Ghèsquiere), maar dat **een volkomen derde** dat wel kan, zelfs als hij niet eens een bouwrecht van een andere juridische aard dan het zakelijk eigendomsrecht kan voorleggen, ligt eveneens voor de hand.*

Dit werd nog recent herbevestigd door de Raad van State in een zaak waar een annulatieberoep werd ingesteld tegen een vergunningsweigering. Het beroep ging uit van

een partij die geen eigenaar of houder van een bouwrecht was. De Raad verwierp de vordering op volgende grond (RvS, nr. 189.930, Aerts, dd. 29 januari 2009): (...)

Die rechtspraak is duidelijk: wie niet aantoonde dat hij enig zakelijk recht tot bouwen heeft, heeft geen hoedanigheid om een vergunning daartoe aan te vragen en een overheidsapparaat aan het werk te zetten wanneer dit niet kan leiden tot een beslissing die voor de aanvrager enig nut vertoont.

Deze rechtspraak is geenszins achterhaald doordat thans in art. 4.2.22., §1, VCRO is bepaald dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Ook ten tijde van de aangehaalde rechtspraak was het vaste rechtspraak dat de stedenbouwkundige vergunning een zakelijk karakter had en verleend werd onder voorbehoud van de burgerlijke rechten van derden, hetgeen trouwens ingesloten ligt in de art. 144-146 van de grondwet. Het decreet van 27 maart 2009 houdt derhalve, wat dat betreft, helemaal niets nieuws in. Zowel voorheen als thans dient de overheid de vergunning te weigeren indien blijkt dat de vergunningvrager ze niet tot uitvoering kan brengen.

Onder nr. 5 van het model-aanvraagformulier (stuk 12/2) wordt gevraagd naar de gegevens van het goed en de plaats waar de werken zullen worden uitgevoerd en dat aangeeft: "De kadastrale gegevens kunt u terugvinden in uw aankoopakte van het goed, of het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing. Bijvoorbeeld 3^{de} afdeling, sectie C, nr. 123b2", wat erop wijst dat de overheid er inderdaad van uitgaat dat de aanvrager ook eigenaar is van het perceel waarop hij wenst te bouwen. Daarop heeft de aanvrager ingevuld: "Roeselare (Beveren) 5^e afdeling, Sectie A, nrs. 368d en deel 368c".

Blijkt nu echter uit recent bij het Aankoopcomité ingewonnen inlichtingen dat de n.v. Robofost, die haar zetel in Ieper heeft, geenszins eigenares is van één van die percelen die eigendom zijn van de firma Farma-Immo, met zetel te 8730 Beernem, Parkstraat 2 (stuk 18).

Een minimaal zorgvuldig onderzoek (bv. via het kadaster, waarmee de deputatie in rechtstreekse verbinding staat, of via het registratiekantoor) had dit aan het licht kunnen brengen.

De verwerende partij had daar ook zekerheid kunnen over bekomen door gewoon overeenkomstig art. 22 van het dossiersamenstellingsbesluit van 28 mei 2004 daaromtrent de nodige stukken op te vragen. Die bepaling luidt: "Het bepaalde in art. 20 en 21 belet niet dat de vergunningverlenende overheid, in het kader van de inhoudelijke behandeling van het dossier, bij het indienen van de aanvraag of daarna, kan eisen om extra aantallen van welbepaalde dossierstukken **of andere dan de in de bovenstaande hoofdstukken vermelde documenten** of dossierstukken, toe te voegen aan het dossier". Weliswaar hebben, volgens die bepaling, de aldus opgevraagde bijkomende stukken geen invloed op de volledigheidsverklaring van het dossier, doch niettemin kunnen zij ten gronde de nodige informatie bevatten om de hoedanigheid van de aanvrager correct te beoordelen en na te gaan of het zinvol was de aanvraag ten gronde te onderzoeken.

Dit klemt des te meer daar de bestreden beslissing zelf aanstipt, alsook de PSA in zijn verslag, dat er bij de aanvraag een inrichtingsstudie was gevoegd zoals voorzien door art. 22.15 van de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijk GRUP en: "deze inrichtingsstudie is identiek aan de aanvullende inrichtingsstudie die ingediend werd n.a.v.

de beroepsdossier voor de percelen ten noorden van de plaats van de aanvraag (dossiers 2012/138, 2012/144 en 2012/194)”. Dit had toch voor de deputatie een signaal moeten zijn dat er achter de aanvraag wellicht een niet-eigenaar operationeel was/is die al die vergunningsaanvragen liet indienen door niet-eigenaars teneinde de terreinen naderhand alsnog aan speculatieve prijzen te verwerven, wat art. 2.1.2. van het grond- en pandenbeleid precies beoogt te voorkomen.

Zoals reeds gezegd, door te beslissen tot de onontvankelijkheid van de aanvraag wanneer blijkt dat de aanvrager geen enkele titel tot bouwen kan voorleggen, betreedt de deputatie geenszins het terrein van de rechter, maar doet ze niets anders dan een vaststaand gebrek aan hoedanigheid vaststellen.

Om die reden is de bestreden beslissing onwettig.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verwerende partij wordt verweten de zorgvuldigheidplicht en het materieel motiveringsplicht te hebben geschonden aangezien zij niet heeft nagegaan of de aanvrager van de vergunning wel degelijk over een bouwrecht beschikt.

Vooreerst heeft verzoekende partij geen enkel belang om dit middel op te werpen. Op geen enkele wijze werd haar eigendomsrecht geschonden.

In tweede orde is er geen enkele decretale bepaling waaruit blijkt dat stedenbouwkundige aanvragen enkel door eigenaars van de kwestieuze percelen kunnen ingediend worden. In die omstandigheden kan niet worden ingezien waarom de vergunningverlenende overheid telkens moet nagaan of de aanvrager over een bouwrecht beschikt.

In tegenstelling tot ten tijde van het arrest Opstaele, vereist het huidig aanvraagformulier geenszins dat de hoedanigheid van de aanvrager als eigenaar van het perceel of houder van een bouwrecht moet worden vermeld. In dat opzicht is de verwijzing naar het arrest Opstaele niet relevant aangezien zij wijst dat “ingeval van twijfel, de bevoegde overheid kan vergen dat een titel, waaruit de aangegeven hoedanigheid (als eigenaar van het perceel of houder van een bouwrecht) zou blijken, zou worden voorgelegd en dat de bevoegde overheid, wanneer zij pertinent weet dat de door de aanvrager aangegeven hoedanigheid niet met de werkelijkheid overeenstemt, de bouwvergunning niet vermag af te leveren”.

Zoals hoger gewezen, is op het aanvraagformulier nergens de hoedanigheid als eigenaar terug te vinden. Ook blijkt nergens uit het dossier dat de aanvrager niet over een bouwrecht zou beschikken. Uit het openbaar onderzoek blijkt nergens een betwisting nopens het eigendomsrecht in hoofde van de vermeende eigenaar. Bijgevolg was er dan ook geen sprake over enige “twijfel” nopens de hoedanigheid van de aanvrager, hetzij als eigenaar van het perceel, hetzij als houder van een bouwrecht.

In die omstandigheden kan men van de vergunningverlenende overheid dan ook niet redelijkerwijs verwachten dat zij een nauwkeurig onderzoek voert nopens de eigendomssituatie.

Ook kan niet worden ingezien hoe uit het feit dat in andere aanvragen een identieke inrichtingsstudie werd ingediend, men noodzakelijkerwijs had moeten afleiden dat de aanvraag uitging van een niet-eigenaar, laat staan dat er hieruit enige twijfel zou rijzen nopens de hoedanigheid van de aanvrager.

Overigens staat ruimtelijk ordeningsrecht volledig los van het eigendomsrecht en doet bijgevolg een beslissing over een vergunningsaanvraag geen afbreuk aan burgerlijke rechten.

*Het eerste middel is onontvankelijk wegens gebrek aan belang, dan wel ongegrond.
...*

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Replik

In hoofdde: het middel is onontvankelijk

Artikel 4.7.14, § 1, tweede lid VCRO bepaalt dat een vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is indien voldaan is aan de voorwaarden vermeld in artikel 4.7.13 VCRO en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.

De verzoekende partij heeft het aanvraagdossier ontvankelijk en volledig verklaard. Dit impliceert dat de verzoekende partij van oordeel was dat het aanvraagdossier voldoende duidelijk was, dit in het bijzonder met betrekking tot de hoedanigheid van de vergunningsaanvrager.

De verzoekende partij stelt in haar inleidend verzoekschrift dat de verwerende partij het dossier niet ontvankelijk kon verklaren nu er twijfels zouden zijn omtrent de hoedanigheid (m.n. het bouwrecht en de eventuele speculatieve doeleinden) van de vergunningsaanvrager.

Dit kan niet.

De verzoekende partij heeft een beslissing genomen waarin zij bevestigt dat de aanvraag van de tussenkomende partij ontvankelijk en volledig was. Deze beslissing impliceert eveneens dat het aanvraagdossier voor haar voldoende duidelijk was (in het bijzonder met betrekking tot de hoedanigheid van de aanvrager) en er geen bijkomende stukken omtrent het bouwrecht van de vergunningsaanvrager moesten worden opgevraagd.

De verzoekende partij kan in het kader van de huidige procedure niet meer terugkomen op deze beslissing. *De tussenkomende partij verwijst hiervoor naar de rechtspraak van de Raad van State waarin wordt bevestigd dat de overheid geen belang heeft bij het aanvechten van haar eigen beslissingen.*

Het middel is onontvankelijk.

In ondergeschikte orde: het middel is ongegrond

In de mate dat uw Raad zou aannemen dat het eerste middel ontvankelijk is (wat niet het geval is), moet in elk geval worden aangenomen dat het eerste middel ongegrond is.

*De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij had moeten nagaan of de tussenkomende partij over een **'bouwrecht' beschikt op de desbetreffende percelen en de aanvraag niet enkel omwille van speculatieve redenen heeft ingediend.***

Nu de tussenkomende partij geen eigenaar van de desbetreffende gronden is én de verwerende partij niet is nagegaan of de tussenkomende partij over voldoende rechten beschikt om de vergunningsbeslissing uit te voeren op deze gronden, zou de bestreden beslissing een inbreuk maken op de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht. De verzoekende partij verwijst ter ondersteuning van deze stelling naar een arrest van de Raad van State van 16 juni 1981 (RvS 16 juni 1981, nr. 21.270, Opstaele) en een arrest van 29 januari 2009 (RvS 29 januari 2009, nr. 189.930, Aerts).

*Deze stelling **gaat lijnrecht in tegen de uitdrukkelijke bepaling uit artikel 4.2.22, §1 VCRO.** Volgens dit artikel hebben stedenbouwkundige vergunningen een louter zakelijk karakter en worden zij verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Dit betekent dat **de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen en toekennen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag geen rekening dient te houden met het eigendomsstatuut van de gronden waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.***

*In de rechtspraak van uw Raad en de Raad van State werd reeds veelvuldig bevestigd dat bij het toekennen van een vergunning geen rekening moet worden gehouden met burgerlijke rechten. In de rechtspraak werd zelfs **expliciet gesteld dat het feit bepaalde burgerlijke rechten (zoals eigendomsrechten) zouden worden miskend bij het toekennen van een vergunningsaanvraag geen aanleiding geven tot de nietigverklaring van de desbetreffende vergunning nu deze onder voorbehoud van burgerlijke rechten wordt verleend.***

Het feit dat de tussenkomende partij geen eigenaar is van de gronden waarop de bestreden vergunningsbeslissing betrekking heeft én in de bestreden beslissing niet wordt gemotiveerd welke rechten de tussenkomende partij op de gronden kan laten gelden, kan bijgevolg geen aanleiding geven tot de onwettigheid van de bestreden vergunningsbeslissing.

*Evenmin diende de verwerende partij de aanvraag onontvankelijk te verklaren nu de tussenkomende partij louter speculatieve doeleinden zou hebben. De verwerende partij kon op basis van de gegevens uit het aanvraagdossier wel degelijk aannemen dat de tussenkomende partij een voldoende hoedanigheid had om zelf uitvoering te geven aan de vergunningsaanvraag (zie verder) en bijgevolg geen speculatieve doeleinden had. **De tussenkomende partij ziet overigens niet in welke onwettigheid zou kunnen worden begaan indien er een vergunningsaanvraag zou worden ingediend die wel 'speculatieve doeleinden' heeft.** In de VCRO is nergens een bepaling terug te vinden die dit uitsluit of onmogelijk zou maken. De verzoekende partij toont dit overigens ook nergens aan zodat er in geen geval een inbreuk op enig artikel of beginsel van behoorlijk bestuur zou kunnen worden weerhouden.*

De arresten waar de verzoekende partij naar verwijst, doen geen afbreuk aan deze vaststelling.

*Met betrekking tot het arrest van 16 juni 1981, moet in eerste instantie worden opgemerkt dat dit arrest dateert van **voor de inwerkingtreding van artikel 4.2.22, §1 VCRO.***

Bovendien ging het hier om een **specifieke situatie**, m.n. de omstandigheid waarbij de aanvrager een verkeerde hoedanigheid had weergegeven in haar aanvraag én de overheid pertinent wist dat deze hoedanigheid niet met de werkelijkheid overeenstemde. Nu de aanvrager hier geen verkeerde hoedanigheid heeft weergegeven om de overheid te misleiden én er geen indicaties zijn dat de vergunning niet zal kunnen worden uitgevoerd, kunnen de principes uit dit arrest hier niet worden toegepast. Zoals verder zal worden aangetoond, is de vergunninghouder hier wel degelijk in de mogelijkheid om uitvoering te geven aan de bestreden vergunningsbeslissing.

Het arrest van 29 januari 2009 waar de verzoekende partij naar verwijst, heeft betrekking op het belang bij een procedure bij de Raad van State. Hier werd geoordeeld dat de verzoekende partij geen voldoende belang had bij het aanvechten van een weigeringsbeslissing nu hij niet kon aantonen dat hij aan een eventueel navolgende vergunningsbeslissing uitvoering zou kunnen geven. De belangvereiste bij een procedure bij de Raad van State wordt op een andere manier ingevuld dat de hoedanigheid die men als vergunningsaanvrager dient te hebben. In het kader van een procedure bij de Raad van State dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit artikel 19, eerste lid R.v.St.-Wet (m.n. het aantonen van een persoonlijk, rechtstreeks, zeker, actueel en wettig nadeel ten gevolge van de bestreden beslissing). Bij het indienen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gelden deze vereisten niet zodat de rechtspraak hieromtrent niet naar analogie kan worden toegepast op de vereisten voor het indienen van een vergunningsaanvraag.

Voor alle volledigheid voegt de tussenkomende partij hieraan toe dat zij wel degelijk uitvoering zal kunnen aan de bestreden vergunningsbeslissing.

Zoals hoger uiteengezet, heeft de nv GLOBALINDUS de rechten op het merendeel van de gronden uit de te ontwikkelen zone C verworven. De nv GLOBALINDUS wenst de bestemming 'regionaal bedrijventerrein' op korte termijn te realiseren op de desbetreffende gronden. De nv GLOBALINDUS is een industriële ontwikkelingsmaatschappij die gespecialiseerd is in de realisatie van industrieterreinen (zie: www.globalindus.be). Gelet op deze activiteit van de nv GLOBALINDUS, is het vanzelfsprekend niet de bedoeling dat zij zelf het bedrijfsgebouw zal exploiteren. De vergunningsaanvraag wordt om deze reden ingediend op naam van de toekomstige exploitant van het desbetreffende bedrijfsgebouw. Deze exploitant zal dan ook ten gepaste tijde voldoende rechten krijgen om daadwerkelijk uitvoering te geven aan de desbetreffende vergunning. In voorliggend geval oefent de vergunningsaanvrager (m.n. de tussenkomende partij) een activiteit uit die in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften uit het GRUP zodat zij in elk geval een bestemmingsconforme activiteit kan uitoefenen in dit bedrijfsgebouw en er bijgevolg niet zou kunnen worden aangenomen dat de aanvraag 'geveinsd' werd en louter speculatieve doeleinden heeft.

Het eerste middel is ongegrond.
...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

I. De tussenkomende partij werpt een exceptie van onontvankelijkheid op.

Ten onrechte.

1. De beslissing van het CBS van 2 juli 2012, zijnde de in eerste aanleg genomen eindbeslissing na de toezending van de volledigheidbevinding op 30 april 2012, is door de beslissing van de deputatie, gelet op de devolutieve werking van het hoger beroep, onbestaande geworden. De beslissing van de deputatie is in de plaats ervan gekomen. Krachtens haar volheid van rechtsmacht dient zij eveneens de volledigheid en de “ontvankelijkheid” van de aanvraag te beoordelen.

Het beroep is dus geenszins gericht tegen een beslissing van de verzoekende partij, maar tegen het besluit van de deputatie, die bovendien anders heeft geoordeeld dan de verzoekende partij. Indien na inwilliging van het beroep, de deputatie de zaak dient te herbeoordelen, is zij daarbij geenszins gebonden door wat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar omtrent de volledigheid en ontvankelijkheid van de aanvraag heeft geoordeeld.

Het arrest nr. 188.626 van 8 december 2008 waarnaar de tussenkomende partij verwijst, behandelt een totaal andere casuïstiek en is te dezen irrelevant.

2. Overigens en volledigheidshalve is de beslissing van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat een aanvraag volledig en ontvankelijk is, slechts een voorlopige beslissing, die toelaat de procedure voort te zetten. Die beslissing bindt in geen enkel opzicht het CBS, enig bevoegd orgaan om over een ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een uitspraak te doen (art. 4.7.12. VCRO). Hier geldt hetzelfde principe als wat betreft de beslissing die genomen wordt op een vraag om in het geding tussen te komen, zoals hoger besproken. De uitdrukkelijke bevestiging van de volledigheid van het dossier, staat er niet aan in de weg dat het CBS, na onderzoek ten gronde, vaststelt dat het dossier onvolledig is en, desgevallend, dat die onvolledigheid van die aard is dat zij het CBS niet toelaat de aanvraag met afdoende kennis van zaken te beoordelen en ze mitsdien dient te verwerpen (Handboek Ruimtelijke Ordening, die Keure 2004, nr. 83; zie o.m. RvS 14 december 1995, nr. 57.037, Loontjens; RvS 27 januari 2000, nr. 84.962, Dossogne; RvS 24 juni 1998, nr. 74.453, Van der Mijsbrugge).

Bovendien heeft de “ontvankelijkheid” van een aanvraag geenszins de betekenis die daaraan wordt gegeven in de art. 17 en 18 Ger. W. Art. 4.7.14, §1, tweede lid, VCRO zegt zelf dat een aanvraag “ontvankelijk en volledig” is indien is voldaan aan de voorwaarden vermeld in art. 4.7.13. VCRO, d.w.z. indien de aanvraag de stukken bevat voorgeschreven door het dossiersamenstellingsbesluit van 28 mei 2004. Dit besluit bepaalt nergens dat de aanvrager een kopie van zijn eigendomsakte dient voor te leggen noch, indien hij geen eigenaar is, een document waaruit blijkt dat hij van de eigenaar een bouwrecht heeft bekomen. De volledigheid en ontvankelijkheid heeft dus niets te zien met de rechtens vereiste hoedanigheid om een bouwaanvraag in te dienen, doch enkel met de vraag of het dossier volledig is in de zin van het besluit van 28 mei 2004.

II. Ten gronde kan het verweer niet worden aangenomen.

1. De verwerende partij draait de zaken om. Ze stelt: “Ook blijkt nergens uit het dossier dat de aanvrager niet over een bouwrecht zou beschikken” en dat zij “in die omstandigheden” daar geen nadere onderzoeksplicht toe had.

In het verzoekschrift is nochtans letterlijk verwezen naar het arrest van de Raad van State nr. 181.930, Aerts, d.d. 29 januari 2009 dat een belangrijke verfijning toevoegt aan het arrest Opstaele van 16 juni 1981. Dit arrest zegt thans klaar en duidelijk dat de aanvrager van een vergunning, zoniet eigenaar, dan toch “enig zakelijk recht (moet) kunnen doen gelden” om een (regularisatie)aanvraag in te dienen, resp. een weigering in rechte te bestrijden, bij gebreke waarvan hij daartoe geen hoedanigheid heeft.

De verwerende partij geeft toe dat uit niets blijkt dat de tussenkomende partij over enig zakelijk recht beschikte noch over enig bouwrecht van een andere aard dat haar moest toelaten aldaar het gevraagde project te realiseren. Van een zorgvuldig bestuur mag worden verwacht dat het daaromtrent minstens om opheldering vraagt vooraleer desgevallend een totaal nutteloze procedure op te starten.

Het is dat gebrek aan zorgvuldigheid dat verzoekster de verwerende partij verwijt.

2. De opmerkingen van de tussenkomende partij snijden evenmin hout.

2.1 In de mate zij voorhoudt dat het middel “lijnrecht ingaat tegen de uitdrukkelijke bepaling van art. 4.2.22., §1, VCRO” dat zegt dat de vergunning een “zakelijk” karakter heeft, gaat zij voorbij aan wat de verzoekende partij desbetreffend heeft betoogd op blz. 8/9 van het verzoekschrift. Daarmede is enkel gezegd dat een vergunning niet “in rem” wordt verleend, maar wel “in personam”, wat haar overdraagbaar maakt, ook al wordt het onroerend goed zelf niet overgedragen. De vergunning doet dus krachtens het decreet geen zakelijk recht ontstaan. De decreetgever zou dit trouwen ook niet kunnen creëren, vermits de vaststelling van zakelijke rechten deel uitmaakt van het burgerlijk recht, hetgeen een federale bevoegdheid is.

Voorts erkent de tussenkomende partij thans zeer uitdrukkelijk nooit eigenares van het betrokken perceel te zijn geweest, noch stelt zij – laat staan dat zij daaromtrent enig bewijs zou aanbrengen – dat zij van de (toenmalige) eigenaar enig bouwrecht had bekomen dat haar moest toelaten aldaar het gevraagde project te realiseren. Tussenkomende partij geeft toe dat alle rechten omtrent 70 % van het bedrijventerrein inmiddels aan de n.v. Globalindus zijn overgedragen, die zinnens is het bedrijventerrein te realiseren. Zij geeft zodoende toe dat ze ook niet zelf de vergunning zal realiseren, noch juridisch kan realiseren.

Dit alles was kennelijk reeds het geval bij het indienen van de aanvraag op 2 juli 2012. De tussenkomende partij heeft dit alles echter aan de vergunningverlenende overheid verzwegen en de deputatie heeft er, ondanks de in het dossier in die zin aanwezige aanwijzingen (zie blz. 9 in fine van het verzoekschrift) geen onderzoek aan gewijd. Een zorgvuldig onderzoek vanwege de deputatie had daar nochtans klaarheid moeten in brengen en had moeten leiden tot de afwijzing van het beroep. Uw Raad aanvaardt dat art. 4.2.22, §1, VCRO er niet aan in de weg staat dat de vergunning moet worden geweigerd wanneer er kennelijke aanwijzingen zijn dat de aanvrager niet de vereiste hoedanigheid heeft (RvVb 5 november 2012, A/2012/0448).

Die loutere vaststelling vanwege het vergunningverlenend bestuur houdt helemaal geen uitspraak in omtrent een burgerlijk recht en nergens heeft de verzoekende partij gesteld dat het het CBS of de deputatie zou toekomen stelling in te nemen en/of zich uit te spreken over een eigendomsgeschil of betwisting, zo die mocht bestaan en daaromtrent voor haar discussie mocht worden gevoerd. De verzoekende partij heeft enkel gesteld dat

de vergunningverlenende overheid, zo zulks niet meteen uit het dossier blijkt, minstens voorafgaandelijk met de passende zorgvuldigheid en de middelen die haar ter beschikking staan (bv. toepassing van art. 24 van het dossiersamenstellingsbesluit van 28 mei 2004) dient na te gaan of de indiener van de aanvraag de nodige hoedanigheid daartoe heeft. Dit heeft met een uitspraak over burgerlijke rechten, waaromtrent een geschil is gerezen, niets te maken, doch enkel met de eenvoudige vaststelling van een door niemand ter discussie gestelde hoedanigheid, nl. hoedanigheid om het gevraagde gebouw daadwerkelijk te kunnen optrekken. Die vaststelling houdt geen uitspraak in over een burgerrechtelijk geschil waarvoor krachtens de artikelen 144/145 van de grondwet enkel de hoven en rechtbanken bevoegd zijn.

*De in het verzoekschrift aangehaalde arresten zijn derhalve maar al te zeer relevant. Niet alleen wanneer het bestuur "pertinent weet" dat de voorgewende hoedanigheid niet correct is, vermag ze de vergunning niet af te leveren. Ze moet ook, zeker wanneer daartoe aanwijzingen zijn, met de nodige zorgvuldigheid de voorgewende hoedanigheid op haar realiteit toetsen. Dit is precies de inhoud en de draagwijdte van het zorgvuldigheidsbeginsel dat in het middel als geschonden is aangegeven.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Het gegeven dat de verzoekende partij, oordelend in eerste administratieve aanleg, de betrokken vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig heeft verklaard, ontnemt haar niet haar belang om als wettigheidsbezwaar tegen de bestreden beslissing aan te voeren dat de tussenkomenende partij niet over een bouwrecht beschikt en zij de vergunning niet kan uitvoeren. Evenmin als het gegeven dat het "eigendomsrecht" van de verzoekende partij niet zou zijn geschonden.

Noch de exceptie van de tussenkomenende partij, noch de exceptie van de verwerende partij kan aangenomen worden.

2.

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Deze bepaling houdt een bevestiging in van het beginsel dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, dat als orgaan van actief bestuur tot taak heeft om aanvragen tot vergunning te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, niet kan of mag optreden als rechter om uitspraak te doen over een betwisting over burgerlijke rechten en verplichtingen. De geschillenbeslechting over de burgerlijke rechten komt niet toe aan de vergunningverlenende overheid.

Dit beginsel belet niet dat een vergunningverlenende overheid vaststellingen kan doen omtrent burgerlijke rechten die niet in betwisting zijn, waarvan het bestaan door de betrokken partijen wordt erkend of die zijn vastgesteld in een akte die de nodige bewijskracht heeft.

3.

Er bestaat geen uitdrukkelijke bepaling dat aanvragen die strekken tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning slechts kunnen ingediend worden door de eigenaar van het betrokken bouwperceel, met diens instemming, of in zijn naam. Evenmin wordt in de regelgeving uitdrukkelijk bepaald dat een aanvrager, bij de aanvraag, een titel moet voegen waaruit blijkt dat de vergunning kan uitgevoerd worden. Het is derhalve in beginsel niet de taak van de

vergunningverlenende overheid om na te gaan of de begunstigde van de vergunning tevens beschikt over de nodige rechten of titels om de vergunning uit te voeren.

Niettemin moet het verlenen van een vergunning, om nuttig en doelmatig te zijn, kunnen leiden tot het uitvoeren van deze vergunning volgens de modaliteiten en eventuele voorwaarden die zijn opgelegd in de vergunningsbeslissing. Indien er in de loop van de administratieve procedure daaromtrent een betwisting wordt gevoerd of een discussie rijst, kan dit het vergunningverlenend bestuursorgaan ertoe nopen de mogelijkheid tot het uitvoeren van de vergunning te beoordelen.

4.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij geen schending aantoont van de aangevoerde bepalingen en beginselen op grond van het louter argumenteren dat de verwerende partij bij een “minimaal zorgvuldig onderzoek” had kunnen vaststellen dat de tussenkommende partij niet de eigenaar is van de betrokken perceel.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 2.2.2 §1, 2°, laatste lid VCRO, van artikel 4.3.1 §1, 1° b) en §1, 1° en 2° VCRO, van artikel 7.4.2 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel, van het materieel motiveringsbeginsel en het subsidiariteitsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“...

Eerste onderdeel

Art. 2.2.2., §1, 2° VCRO – voorheen art. 38, §1, lid 1, 2° DRO 18 mei 1999 – bepaalt:

“Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

(...)

2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12. en 4.1.13. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid”.

Daaruit volgt dat een RUP, anders dan destijds een BPA (zie art. 14, eerste lid, coördinatiedecreet 22 oktober 1996)? niet meer tot in detail de inrichtings- en beheersvoorschriften moet inhouden en niet noodzakelijk steeds voorschriften van elk type moet bevatten (RvS 18 januari 2011, nr. 210.478, De Cloedt; RvS 22 juni 2011, nr. 214.031, De Cloedt; RvS 21 juni 2012, nr. 219.903, Beleyr).

Te dezen heeft het afbakeningsgrup niet alle inrichtingsvoorschriften gedetailleerd uitgewerkt maar in art. 22.15 voorgeschreven dat bij iedere aanvraag tot bouwvergunning een inrichtingsstudie moet worden gevoegd, waarvan de inhoud nauwkeurig is omschreven.

Niets staat eraan in de weg dat de Vlaamse regering zulk document verplichtend doet toevoegen aan de bouw aanvraag.

Blijkens art. 4.7.13., tweede lid, VCRO bepaalt de Vlaamse regering immers de regelen omtrent de opbouw van het aanvraagdossier en kan daarbij diverse vormen van dossiersamenstelling onderscheiden naargelang van de aard, de ruimtelijke implicaties en de complexiteit van de betrokken handeling. Zij heeft dit gedaan in het zgn. dossiersamenstellingsbesluit van 28 mei 2004, maar niets belet haar om dit (ook) te doen in een besluit waarin zij een gewestelijk RUP vaststelt. Het is immers een bevoegdheid van de Vlaamse regering.

Ingevolge art. 2.2.2, §1, laatste lid, VCRO hebben de inrichtingsvoorschriften verordenende kracht.

Overigens beschouwt de Raad van State zulke inrichtingsstudies als een planmodaliteit, zoals bedoeld in art. 2.2.3., §1, derde lid, VCRO, dat bepaalt: “De stedenbouwkundige voorschriften kunnen modaliteiten voorschrijven die bij de inrichting van het gebied in acht **moeten** worden genomen” (RvS 18 januari 2011, De Cloedt, nr. 210.478 en RvS van 22 juni 2011, De Cloedt, nr. 214.031).

Te dezen schrijft art. 22.15 van het gewestelijk RUP van 29 oktober 2010 verordenend voor dat er bij elke aanvraag tot vergunning voor bedrijfsgebouwen een informatieve inrichtingsstudie moet worden gevoegd “met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied”.

De inrichtingsstudie dient derhalve bij de beoordeling van de aanvraag, inzonderheid van de aandachtspunten en beoordelingsgronden vermeld in art. 4.3.1, §2, 1^e en 2^e VCRO, te worden betrokken. Of die studie nu informatief bedoeld is of niet, als inrichtingsvoorschrift van een gewestelijk RUP en als planmodaliteit “moet” hij door de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de individuele bouwaanvraag worden betrokken.

Dit veronderstelt uiteraard allereerst dat de vergunningverlenende overheid nagaat of de voorgelegde inrichtingsstudie inhoudelijk voldoet aan de verordenende voorschriften die in het gewestelijk RUP zijn bepaald.

Te dezen bepaalt art. 22.15 van de toepasselijke verordenende voorschriften:

“De inrichtingsstudie dient aan te geven:

- hoe de gefaseerde ontwikkeling van het **volledig** bedrijventerrein zal worden aangepakt en
- hoe de waterbeheersing van het bedrijventerrein en van de bovenloop van de Onledebeek en **de Krommebeek** zal aangepakt worden.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project **zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied** en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.”

De inrichtingsstudie voldoet daaraan geenszins.

- De studie behandelt slechts een klein deel van het ganse bedrijventerrein van het deelplan 7, aangegeven in art. 22 van de voorschriften, nl. enkel het gedeelte ten oosten van de Onledegoedstraat, dat doorkruist wordt door de Onledebeek, doch houdt geen visie in betreffende de andere delen van het ganse bedrijventerrein. De omstandigheid dat die gedeelten thans reeds grotendeels gerealiseerd zijn, is niet relevant, nu het voorschrift aan duidelijkheid niets te wensen overlaat: de ontwikkeling en aanpak van het

“volledig” bedrijventerrein moet er in behandeld worden en een RUP is in de allereerste plaats toekomstgericht.

- *Omtrent de aanpak van de waterbeheersing van het bedrijventerrein, eensdeels, en van de bovenloop van de Onledebeek en de Krommebeek, anderdeels, staat er in de inrichtingsstudie niets te lezen. Enkel wordt op blz. 7 melding gemaakt van het bestaan van de Liebeek – aanpalend aan het perceel waarvoor de vergunning wordt aangevraagd –, het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel – wat op zich reeds sowieso een wettelijke plicht is –, het voorzien van een waterbuffering op het eigen terrein en dat de afwatering van de te ontwikkelen zone – waarmede enkel de zone C van blz. 2 van de studie wordt bedoeld – onafhankelijk zal verlopen van het reeds ontwikkelde gedeelte. Omtrent het bekenstelsel wordt er totaal niets vermeld. Nochtans blijkt dat het gehele bedrijventerrein art. 22 talloze beken telt en daardoor op meerdere plaatsen overstromingsgevoelig is (stukken 4/5, 4/6 en 4/8). Zo situeren zich op het deelplan 7 de Liebeek, Onledebeek, Noordbeek, Perneelbeek en Krommebeek, waarvan het stroomgebied van de Onledebeek en de Krommebeek specifiek vermeld worden in het voorschrift 22.15.*

- *Evenmin is er iets te lezen over de vraag hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat reeds gerealiseerd is “binnen het gebied”, uiteraard andermaal het ganse gebied.*

Het bestreden besluit heeft niet onderzocht of de inrichtingsstudie aan die verordenende bepalingen voldoet. Integendeel, sub 4B op blz. 7 wordt vastgesteld dat de studie “betrekking heeft op de nog te ontwikkelen zone waarin ook de huidige aanvraag gelegen is”, wat blijkbaar aanvaardbaar wordt geacht omdat er over “de overige zones weinig nieuws valt te zeggen aangezien deze zones reeds ingevuld zijn als bedrijventerrein”. Aldus gaat het bestreden besluit regelrecht in tegen het bepaalde in art. 22.15 van de stedenbouwkundige voorschriften, dat betrekking heeft op het ganse bedrijventerrein, hetgeen begrijpelijk is nu het plan in de eerste plaats toekomstgericht is en niet tot doel heeft de bestaande toestand gewoon te consolideren.

Eveneens wordt vastgesteld dat, wat de in het inrichtingsplan voorgestelde kavelindeling betreft, de kavels 8 en 10 niet beantwoorden aan het voorschrift 22.5 dat voorziet dat de kavels, palend aan het buffergebied, te dezen de bufferstrook t.h.v. de Onledebeek, maximaal 5 000 m² groot mogen zijn. Maar dit gegeven wordt irrelevant geacht omdat de aanvraag geen betrekking heeft op de kavels 8 en 10 en de inrichtingsstudie slechts een informatief document is. Maar als planmodaliteit en verordenend voorschrift moet die studie, informatief of niet, overeenstemmen met de verordenende voorschriften. Hij moet de overheid toelaten te appreciëren of de inwilliging van de individuele aanvraag in het licht van de inrichtingsstudie het in de toekomst kan mogelijk maken de voorgeschreven stedenbouwkundige voorschriften voor de ordening van het bedrijventerrein, o.m. de grootte van de kavels, te respecteren.

Tweede onderdeel

*Het bestreden besluit verwijst uitdrukkelijk naar het weigeringsmotief van de verzoekende partij waarin is gesteld dat door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 9 maart 2009 de WVI werd aangesteld om de nieuwe gemengde regionale bedrijventerreinen, waarvan huidige stedenbouwkundige aanvraag een zeer klein deel uitmaakt, **in globaliteit** te realiseren, dat de WVI daartoe statutair bevoegd is en de WVI voorafgaand aan de ontwikkeling van het beheer ook instaat voor de opmaak van het*

globaal inrichtingsplan, conform de stedenbouwkundige voorschriften van het gemengd regionaal bedrijventerrein.

Het verwerpt dan dit motief als irrelevant omdat:

- *“in het beroepsschrift staat vermeld dat uit navraag bij de WVI blijkt dat er in 2010 een onteigeningsplan werd opgesteld en kort daarna een onteigeningsmachtiging afgeleverd werd door de Vlaams minister van Binnenlandse Zaken, maar dat de WVI nooit uitvoering heeft gegeven aan deze onteigeningsmachtiging”;*
- *het erop zou neerkomen dat de eigenaars in hun handelingsbekwaamheid worden beperkt, waarvoor het verwijst naar art. 7.4.2. VCRO dat bepaalt dat waar in de bestaande gewestplannen het voorschrift “regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter” voorkomt, de termen “met openbaar karakter” voor onbestaande moeten worden beschouwd.*

1. *De beweringen i.v.m. de actie van de WVI anno 2010, zoals in de beroepsakte van de n.v. Dubatex opgenomen, is klakkeloos en zonder verder onderzoek door de deputatie aanvaard geworden, ofschoon de weergegeven feiten niet correct zijn. De raad van bestuur van de WVI heeft inderdaad in zitting van 17 maart 2010 het onteigeningsplan “GRB Beernem noord-west” voorlopig vastgesteld en in zitting van 16 oktober 2010 definitief vastgesteld, maar heeft toen nooit een onteigeningsmachtiging gevraagd noch bekomen, in strijd met wat de n.v. Dubatex beweert. Had de deputatie, zoals van een zorgvuldig werkende overheid mag worden verwacht, die eenzijdige bewering getoetst, dan zou zij vernomen en vastgesteld hebben dat de WVI toen het dossier voor het aanvragen en bekomen van onteigeningsmachtiging niet aan de minister had overgemaakt wegens de diverse lopende procedures voor de Raad van State, doch dat zij dit wél ten spoedigste na de afwijzing van die vorderingen bij de diverse arresten van 8 mei 2012 beslist heeft te doen (zitting van 20 juni 2012 – stuk 3/5), beslissing waaraan inmiddels ook daadwerkelijk uitvoering is gegeven doordat de stukken bij brief van 10 juli 2012 (stuk 3/6) aan de minister werden overgemaakt. Ook zou een zorgvuldig nazicht van de beweringen van de tussenkomende partij geleerd hebben dat de WVI ondertussen wel degelijk reeds een globaal inrichtingsplan aan het uitwerken is en daartoe o.m. voor het aspect mobiliteit in 2010 beroep heeft gedaan op het studiebureau Soresma (nieuwe benaming voor het bureau Antea, waarvan sprake in het weigeringsbesluit van het CBS en het bestreden besluit dat reeds in oktober 2010 een studie heeft afgeleverd (stuk 3/8)). Door zodoende aan te nemen dat de WVI, aan wie opdracht was gegeven voor het gebied een globale inrichtingsstudie op te maken, totaal passief bleef, is het bestreden besluit uitgegaan van verkeerde en onvoldoende gecontroleerde feiten.*

De omstandigheid dat de onteigeningsmachtiging met het oog op een “globale” realisatie van de bedrijventerreinen er op 6 december 2012 nog niet was, kan te dezen niet worden afgedaan als een louter toekomstig en hypothetisch feit waarmee de vergunningverlenende overheid geen rekening mag houden. Zo besliste de Raad van State in het arrest nr. 186.268, Vervaeke, van 15 juni 2008 uitdrukkelijk: “Een overheid kan evenwel op goede gronden, met het oog op het veilig stellen van de goede plaatselijke ordening, een vergunning weigeren om de reden dat voor het betrokken gebied eerst een globaal ordeningsplan dient te worden opgesteld. Dit weigeringsmotief kan echter slechts tijdelijk worden aangewend en op voorwaarde dat de overheid ook werkelijk de intentie heeft om voor het betrokken gebied dergelijk ordeningsplan op te stellen en daartoe ook de nodige acties onderneemt” (eigen onderlijning).

Een globale uitrusting van een bedrijventerrein, minstens onder de leiding en sturing van de overheid, desgevallend in PPS-verband met de private sector, is een bekommernis van de overheid “met het oog op het veilig stellen van de goede ruimtelijke ordening”, zoals blijkt uit het bepaalde sub 3.2.4. van de richtinggevende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (blz. 450, versie 2004 en blz. 331, versie 2001), die als volgt luiden:

“De realisatie van bedrijventerreinen dient in handen te zijn van de overheid. Dit wordt noodzakelijk geacht omwille van:

- het realiseren van de differentiatie (= nood aan een groter aanbod om specifieke terreinen voor te behouden);*
- het vergroten van een reversibel ruimtegebruik voor economische activiteiten;*
- het vermijden van speculatie;*
- het vermijden van ongewenste functiewijzigingen;*
- een rationeler grondgebruik met bouwtechnische voorwaarden die extensief grondgebruik tegengaan;*
- een betere fasering in de aansnijding van bedrijventerreinen;*
- het beschikbaar houden van voldoende betaalbare percelen. Het bedrijventerrein wordt op een kwaliteitsvolle wijze in de omgeving ingepast wat het profiel en het imago van het bedrijventerrein ondersteunt.”*

In het arrest nr. 219.201, bvba Ecology-Culture, dd. 7 mei 2012 heeft de Raad van State deze doelstellingen, waarnaar door de WVI in de beslissing van 16 juni 2010 tot definitieve vaststelling van het in die zaak betwiste onteigeningsplan voor de realisatie van het bedrijventerrein West Deel 1 – onderdeel uitmakend van hetzelfde afbakeningsplan – had verwezen, volkomen legitiem bevonden en daarbij verwezen naar blz. 450 van het RVS, versie 2004.

Uit al het voorgaande blijkt dat, zoals in het arrest Vervaet is gesteld, de verzoekende partij en de WVI reeds daadwerkelijk de nodige acties aan het ondernemen waren om tot een ordenings- of inrichtingsplan te komen en zulks met het oog op een globale aanpak, een duurzame ruimtelijke inpassing en een efficiënt ruimtegebruik (zie beslissing CBS dd. 9 maart 2009) en dus “met het oog op het veilig stellen van de goede plaatselijke ordening” (arrest Vervaet).

2. Ook de verwijzing naar art. 7.4.2. VCRO is te dezen niet aan de orde.

Die bepaling heeft het vooreerst enkel over gewestplannen, terwijl de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare gebeurd is met een gewestelijk RUP, waarin overigens geenszins is bepaald dat de er in opgenomen bedrijventerreinen enkel door de overheid mogen worden beheerd.

Voor het overige staat niets eraan in de weg dat o.m. wanneer het gaat om een bedrijventerrein met grote versnippering van eigenaars, die moeten worden aangelegd en uitgerust overeenkomstig een bepaald globaal concept, wat de uitvoering vraagt van een ganse infrastructuur zoals wegenis aanleg voor de goede ontsluiting van het ganse terrein, de waterhuishoudingswerken (niet alleen ondergrondse riolering maar vaak ook, zeker in overstromingsgevoelige gebieden, de aanleg van waterbekkens, openbare nuts- en ITC-voorzieningen, groenaanleg, parkingzones, enz.), de aanleg en uitrusting “in handen” blijft van de overheid, zoals gesteld in de hoger aangehaalde beginselverklaring van het RSV. Daarbij wil “in handen zijn” geenszins betekenen dat de overheid over alle gronden en terreinen als eigenares moet kunnen beschikken, noch zelfs dat ze per se de uitrustingswerken ook zelf moet uitvoeren. Ze kan beslissen de uitrusting van het

bedrijventerrein in PPS-verband te realiseren met de particuliere sector. Omdat een geglobaliseerde en geïntegreerde uitrusting van een bedrijventerrein niet alleen vanuit economisch standpunt belangrijk kan zijn (zoals het realiseren van differentiatie in de grootte van de kavels en dus van een rationeel grondgebruik, wat blijkt 1.1.4. VCRO een facetmatig aspect van de goede ruimtelijke ordening is, reden trouwens waarom het in het RSV is vooropgesteld), maar ook vanuit conceptueel en visueel-esthetisch, kan het aangewezen zijn dat de overheid niet alleen de uitrusting van het bedrijventerrein aanstuurt, maar ook daadwerkelijk zelf realiseert. Die opvatting is ook de inspiratiebron geweest bij de redactie van art. 73, §2 van het begrotingsdecreet van 19 december 2003 (BS 31 december 2003, tweede aflevering) dat bepaalt: “De Vlaamse regering kan de provincies, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten, de Vlaamse openbare instellingen en andere publiekrechtelijke rechtspersonen die daartoe door de Vlaamse regering worden aangeduid, geval per geval machtigen om voor algemeen nut onroerende goederen te onteigenen voor het (her)aanleggen van bedrijventerreinen, van hun toegangswegen en van bijkomende infrastructuur”. Dit decreet is inmiddels afgeschaft door het op 16 augustus 2012 in het Staatsblad gepubliceerde decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012. Art. 16 ervan is echter een letterlijke overname van voormeld art. 73, §2 van het begrotingsdecreet van 19 december 2003, met dien verstande dat nu ook de autonome gemeentebedrijven als onteigenende overheid kunnen aangewezen worden.

Het decreet van 13 juli 2012 betreffende de ruimtelijke economie voorziet eveneens niet in een decretale basis voor de zgn. zelfrealisatie, term die het bestreden besluit niet in de mond neemt, maar die door de aanvrager n.v. Dubatex blijkt haar beroepsakte aan de deputatie werd aangevoerd en door de deputatie impliciet aangenomen.

Er is in die zin wel een amendement ingediend dat duidelijk geïnspireerd was op art. 2.4.3., §2, VCRO. Dit amendement is echter afgewezen. Blijkens het verslag van de Commissie voor Economie, Economisch Overheidsinstrumentarium, Innovatie, Wetenschapsbeleid, Werk en Sociale Economie, was de minister-president van oordeel “dat het parlementaire debat over het zelfrealisatiebeginsel het best wordt uitgevoerd op het ogenblik dat de onteigeningswetgeving wordt geregionaliseerd” (Parl. St. VI. Parl. 2011-12, stuk 1593, nr. 2, blz. 3).

Het bestreden besluit heeft zodoende art. 1.1.4., art. 4.3.1., §1, 1°.b en art. 7.4.2. VCRO miskend.

Derde onderdeel

Art. 4.3.1., §2, 1° en 2° VCRO bepaalt:

“De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;”

1. Behoudens één bedenking m.b.t. de mobiliteit beperkt dit bestreden besluit zich tot littera 4C tot volgende beschouwing:

“De inplanting, het volume en de materiaalkeuze van de loods zijn verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Er wordt ook gezorgd voor voldoende groenaanleg rond het bedrijf bestaande uit streekeigen hoog- en laagstammen.

De bouwplaats is gelegen langs de bestaande Onledegoedstraat. Uit de inrichtingsstudie blijkt dat de aanvraag de verdere ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein niet hypothekeert”.

Dit is een loutere stijlformule die geenszins begrijpelijk maakt waarom de erin aangegeven aandachtspunten in concreto verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening en waarmede elke aanvraag zowel kan geweigerd als toegestaan worden. Dit houdt schending in van de in het onderdeel aangewezen bepaling alsook van het motiveringsbeginsel.

2. Het mobiliteitsaspect is heden ten dage een zeer belangrijk aspect van de goede ruimtelijke ordening (RvS 27 april 2009, nr. 192.617; RvS 14 oktober 2011, nr. 215.768, Vanmassenhove; RvS 18 december 2012, nr. 221.784, bvba Immo Dominique). Het wordt ook uitdrukkelijk als aandachtspunt opgenomen in art. 4.3.1., §2, 1° VCRO.

De verzoekende partij heeft in haar besluit van 5 juni 2012 overwogen:

“Het meest essentiële aandachtspunt in deze is de mobiliteitsontwikkeling van het nieuw aan te leggen bedrijvengebied. De voorgestelde plaats van aantakking van de interne wegenis op de Onledegoedstraat zal ongetwijfeld voor conflicten zorgen tussen de wachtrij die vanuit de Onledegoedstraat het bedrijventerrein in moet en de wachtrij voor linksafslag vanuit de Onledegoedstraat op de R32. De aantakking dient hier zuidwaarts opgeschoven te worden (zie mobiliteitsstudie uitgevoerd door Antea in opdracht van de WVI” (Antea moet thans gelezen worden als Soresma).

Het bestreden besluit neemt dit element over, en voegt eraan toe:

*“In de inrichtingsstudie werd de keuze voor de locatie van de aantakking van de interne wegenis gemotiveerd. Hierbij werden 3 opties t.o.v. elkaar afgewogen. **Met betrekking tot de mobiliteit moet opgemerkt worden dat de bouwplaats gelegen is langs de bestaande Onledegoedstraat en dus niet afhankelijk is van de latere interne wegenis.** Hieromtrent moet ook nogmaals opgemerkt worden dat in de voorschriften van het gewestelijk RUP expliciet vermeld staat dat de inrichtingsstudie slechts een informatief document is”.*

In de mate verwezen wordt naar drie ontsluitingsopties, die in het inrichtingsplan zijn opgenomen, neemt het bestreden besluit zelf geen enkel standpunt daaromtrent in. Het zegt enkel dat de aanvrager die drie opties heeft “afgewogen”, maar welke van de drie opties de voorkeur van de deputatie geniet en waarom wordt niet verduidelijkt, gemotiveerd of begrijpelijk gemaakt.

Dat de inrichtingsstudie slechts een informatief document is, betekent niet dat de vergunningverlenende overheid hem gewoon naast zich zou mogen leggen en geen standpunt hoeft in te nemen omtrent een cruciaal gegeven als dit van de mobiliteit en er zich toe kan beperken vast te stellen dat de scribent van het inrichtingsplan drie mogelijke opties heeft besproken en afgewogen. Als planmodaliteit in de zin van art. 2.2.3., §1, derde lid, VCRO, “moet” de deputatie er acht op slaan en moet ze derhalve de voorgestelde opties op hun mérites afwegen, met het oog op de toekomstige verdere uitrusting van het terrein, wat ze verzuimd heeft te doen.

Door te stellen dat het project aan de Onledegoedstraat paalt en er mitsdien direct toegang kan toe nemen en dus niet afhankelijk zal zijn van de latere interne wegenis, heeft het besluit geweigerd rekening te houden met art. 22.15 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, dat inhoudt dat de inrichtingsstudie moet betrokken zijn op het volledig bedrijventerrein en mitsdien eveneens de beoordeling van een individuele stedenbouwkundige aanvraag. De deputatie mocht zich derhalve niet beperken tot een beoordeling van de ontsluitingsmogelijkheden van het aangevraagde project op zich alleen, zonder het te betrekken op de goede ontsluiting van alle andere, ingesloten gelegen, kavels in het te ontwikkelen gebied.

Het mobiliteitsprobleem dat de verzoekende partij heeft opgeworpen, heeft het bestreden besluit geenszins deugdelijk weerlegd.

- De inrichtingsstudie situeert de intern aan te leggen nieuwe ontsluitingsweg op slechts 85 meter van het bestaande kruispunt met verkeerslichten t.h.v. van de R32 (blz. 40 studie Soresma). Behoudens de vier geplande en in het bestreden besluit ter sprake gekomen en reeds vergunde projecten, zullen in de toekomst dus alle andere achtergelegen kavels langs die weg moeten ontsluiten, willen ze de 85 meter verder gelegen ringbaan bereiken (stuk 4/9 en stukken 23 t.e.m. 26). Anderzijds moet het verkeer dat de Ringlaan verlaat en zich naar één van de bedrijven op het uit te rusten terrein wil begeven, eveneens van die nieuwe weg gebruik maken. Voeg daaraan toe dat de vier reeds vergunde bedrijven allen een eigen in- en uitrit zullen hebben op de Onledegoedstraat, betekent dit dat er over die korte afstand vijf nieuwe ontsluitingspunten zullen komen ! Dit moet onvermijdelijk leiden tot de door de verzoekende partij gesignaleerde wachtrijen en conflicten, maar bovendien tot een levensgevaarlijke toestand voor in de eerste plaats de zwakke weggebruikers die tussen het kruispunt R32 en het bedrijf van de n.v. Dubatex met niet minder dan vijf nieuwe ontsluitingspunten zullen geconfronteerd worden met in- en uitrijdend vrachtverkeer. Niet zonder reden beveelt Soresma – anders dan de verzoekende partij inderdaad aanvankelijk voorafgaandelijk en zonder wetenschappelijk onderzoek gedacht had een goede ontsluitingsoplossing te zijn – in haar mobiliteitsstudie van 21 oktober 2010 aan, de nieuw aan te leggen weg niet te laten aantakken op de eveneens Onledegoedstraat genoemde weg van het reeds grotendeels uitgeruste aan de overkant van de straat gelegen terrein, maar wel zuidelijk te verplaatsen en te laten aantakken aan de bestaande brede en goed uitgeruste Industrierweg. Soresma beveelt zelfs de aanleg van een optstelstrook voor het linksafslaand verkeer aan (blz. 39-40).*

Het bestreden besluit besteedt daar geen aandacht aan en heeft derhalve het vereiste van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening niet naar behoren afgewogen. De enkele omstandigheid dat de Onledegoedstraat een voldoende uitgeruste weg is in de zin van art. 4.3.5., §§ 1 en 2 VCRO, brengt nog niet met zich mee dat het strookt met de goede ruimtelijke ordening dat ieder bedrijf, dat wordt gevestigd op een perceel dat aan die straat paalt, er ook zijn eigen in- en uitrit op neemt, met daarenboven nog een vijfde algemene nieuwe toegangsweg. Het mobiliteitsbeleid m.b.t. een nieuw uit te rusten bedrijventerrein dient gericht te zijn op een duurzame mobiliteitsontwikkeling waarbij de mobiliteit wordt beheerd voor de huidige generatie zonder de behoeftevoorziening van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij wordt aandacht besteed aan de integratie van en de synergie tussen sociale, ecologische en economische aspecten en, uiteraard, veiligheidsaspecten. Zoals de keuze van de vestigingsplaats in het licht van art. 1.1.4. VCRO niet in de eerste plaats mag worden verantwoord door de eisen van de meest economische rendabele bedrijfsvoering van één bedrijf, zo mag ook de

ontsluitingsproblematiek van een gans bedrijventerrein niet gehypothekeerd worden door de enkele omstandigheid dat een aantal bedrijven langs een bestaande weg gelegen zijn (vgl. RvS 20 juni 2011, nr. 214.004).

3. Bij dit alles is evenmin rekening gehouden met “de beleidsmatig gewenste ontwikkeling” van het bedrijventerrein en de wens van de overheid om geen individuele vergunningen toe te kennen zolang de intercommunale vereniging WVI geen inrichtingsplan van het gehele bedrijventerrein heeft uitgewerkt, o.m. na infovergaderingen met de geïnteresseerde industriëlen. Die gewenste ontwikkeling was de verwerende partij nochtans bekend, vermits de n.v. Dubatex in haar beroepsakte van 5 september 2012 op blz. 7 uitdrukkelijk heeft verwezen naar de beslissing van de verzoekende partij van 9 maart 2009 om de intercommunale WVI aan te stellen voor het opmaken van een inrichtingsplan ter realisatie van de GRB-terreinen op de deelgebieden 7 en 8 teneinde “vanuit een **globale aanpak**, een duurzame inpassing en ruimtegebruik te bekomen”.

Krachtens het **subsidiariteitsbeginsel** dient ook de deputatie, wanneer zij binnen het kader van een administratief beroep kennis neemt van de aanvraag tot vergunning, acht te slaan op de door de gemeente of de stad gewenste ruimtelijke ordening, wanneer dit niveau het meest geschikt is om, binnen de verordenende bepalingen van een bestaand GRUP, ter plaatse de goede ruimtelijke ordening te bepalen, al ware het alleen maar omdat de plaatselijke overheid de plaatselijke toestand, behoeften en mogelijkheden ook beter kent. Het subsidiariteitsbeginsel is zelfs een supranationale norm, opgenomen in art. 5 van het verdrag van Lissabon, het zgn. Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie. Men kan dus bezwaarlijk voorhouden dat het geen eigenlijke rechtsregel is. In elk geval en minstens is het een beginsel van behoorlijk bestuur dat niet enkel een rol speelt op het vlak van de planologie, maar ook voor het vergunningenbeleid.

De verzoekende partij is als plaatselijke overheid bij uitstek goed geplaatst om te beoordelen hoe de uitrusting en de inrichting van de op haar grondgebied gesitueerde bedrijventerreinen best gebeurt. De deputatie kan die visie niet afwijzen zonder vast te stellen en te verantwoorden dat ze kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partij heeft zeer duidelijk haar intentie verwoord om de uitrusting van o.m. het bedrijventerrein van deelplan 7 toe te vertrouwen aan een ontwikkelaar, te dezen een intercommunale vereniging, teneinde zodoende één globaal concept mogelijk te maken en de zekerheid te hebben dat de voorziene terreinen daadwerkelijk als zodanig worden gerealiseerd en dat de gronden niet om speculatieve redenen in portefeuille worden gehouden door de eigenaars en/of vastgoedactoren en speculanten, bedoelingen die de Raad van State gelegitimeerd acht (RvS 7 mei 2012, nr. 219.211 inzake Ecology-Culture en RvS 19 april 2012, nr. 218.950 inzake n.v. Stena). Wat trouwens strookt met de richtinggevende bepalingen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, reeds letterlijk aangehaald bij de behandeling van het tweede onderdeel. Dat de beleidsmatig gewenste ontwikkeling eveneens in een structuurplan voorkomt, houdt niet in dat de vergunning aan het structuurplan wordt getoetst, wat op zich door art. 2.1.2., §7 VCRO inderdaad niet is toegelaten. Immers: “Verbieden dat eenzelfde beleidsoordeel voorkomt in een ruimtelijk structuurplan en in de visie van de vergunningverlenende overheid, zou impliceren dat de beleidsdoelstellingen van dat ruimtelijk structuurplan niet door middel van het vergunningenbeleid mogen worden nagestreefd” (GwH 6 april 2011, nr. 50/2011, B.61.3).

Vierde onderdeel

Door de beschouwing dat uit de inrichtingsstudie blijkt dat de aanvraag de verdere ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein niet hypothekeert, neemt de deputatie impliciet doch zeker aan dat de op dit inrichtingsplan voorziene nieuwe aantakingsweg tussen de loten 3 en 4 er ook daadwerkelijk zal komen.

Dit is echter louter futuristisch, speculatief en alsnog totaal onzeker en ligt helemaal niet meer in de bedoeling van de verzoekende partij, zoals duidelijk gesteld in het weigeringsbesluit.

Wie zal ingeval van versnipperde realisatie van het bedrijventerrein, zoals thans door de diverse bestreden vergunningen mogelijk gemaakt, de aanleg van die weg voor zijn rekening nemen? Wie kan de aanleg op die plaats afdwingen en ten laste van wie? Voorts vergt de voorgestelde aanleg – op kosten van derden maar ten profijte van diegenen die nu reeds een vergunning hebben bekomen – de overbrugging van de Liebeek, een onbevaarbare waterloop van tweede categorie en eigendom van de provincie West-Vlaanderen. Alleen reeds daarom staat het niet aan de deputatie te beslissen over het verlenen van een bouwrecht, wat uitsluitend tot de bevoegdheid van de provincieraad behoort. Zulke overwelving behoort bovendien tot de “buitengewone werken van wijziging” als bepaald door art. 10, §1, 2^e van de wet van 28 december 1977 betreffende de onbevaarbare waterlopen. Particulieren mogen zulke werken enkel uitvoeren na machtiging van de deputatie (RvS, nr. 207.970, Toelen, 7 oktober 2010). Wie kan voorspellen of de toekomstige en anders samengestelde deputatie bereid zal zijn die machtiging te verlenen, wetende dat ze moet dienen voor de aanleg van een weg die aldaar een verkeersinfarct zal veroorzaken?

De rechtspraak van de Raad van State heeft reeds meermaals bevestigd dat de vergunningverlenende overheid geen beslissing kan nemen op basis van een toekomstig en onzeker feit. (RvS 1 april 2010, nr. 202.725, Ribbens; RvS 19 april 2007, nr. 170.230, Bernaert; RvS 9 november 2004, nr. 137.116, Luijken; RvS 16 juli 2004, nr. 133.980, Coenen; RvS 19 december 2003, nr. 126.634, Van Iseghem).

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Eerste onderdeel.

Verzoekende partij wijst dat de inrichtingsstudie geenszins voldoet aan artikel 22.15 van de stedenbouwkundige voorschriften, omdat de inrichtingsstudie slechts “een klein deel van het ganse bedrijventerrein van het deelplan 7” behandelt, met name enkel het gedeelte ten oosten van de Onledegoedstraat, dat doorkruist wordt door de Onledebeek.

Daarnaast wijst verzoekende partij dat de inrichtingsstudie niet aangeeft hoe de waterbeheersing van het bedrijventerrein enerzijds, en van de bovenloop van de Onledebeek en de Krommebeek, anderzijds, zal aangepakt worden en dat omtrent het bekenstelsel totaal niets wordt vermeld.

Verder wijst verzoekende partij dat evenmin er iets te lezen valt over de vraag hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat reeds is gerealiseerd “binnen het gebied”. In het bijzonder wordt gewezen dat de bestreden beslissing niet heeft onderzocht of de inrichtingsstudie aan de verordenende voorschriften van het gewestelijk RUP voldoet.

Dit standpunt kan geenszins worden bijgetreden.

Artikel 22.15 van de stedenbouwkundige voorschriften schrijft voor dat de inrichtingsstudie dient aan te geven hoe de gefaseerde ontwikkeling van het volledig bedrijventerrein zal worden aangepakt en hoe de waterbeheersing van het bedrijventerrein en van de bovenloop van de Onledebeek en de Krommebeek zal aangepakt worden.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, is het volledige bedrijventerrein wel degelijk aan bod gekomen. Evenwel, zoals ook aangehaald in de bestreden beslissing valt “over de overige zones (...) weinig nieuws te zeggen aangezien deze zones reeds ingevuld zijn als bedrijventerrein. Dit wordt ook zo gemotiveerd in de inrichtingsstudie.” Verzoekende partij zoekt dan ook spijkers op laag water wanneer hij poneert dat ook een visie moet worden opgemaakt voor het reeds gerealiseerde gedeelte.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij aanhaalt, geeft de inrichtingsstudie wel degelijk aan hoe de waterbeheersing van het bedrijventerrein en van de bovenloop van de Onledebeek en de Krommebeek zal aangepakt worden.

Inzake de voorgestelde kavelindeling en meer in het bijzonder wat betreft de kavels 8 en 10, wijst de bestreden beslissing terecht dat de aanvraag daarop geen betrekking heeft en dat de inrichtingsstudie een louter informatief document betreft .

Het eerste onderdeel is ongegrond.

Tweede onderdeel.

Verzoekende partij betwist de stelling in de bestreden beslissing dat er in 2010 een onteigeningsplan werd opgesteld en kort daarna een onteigeningsmachtiging werd afgeleverd door de bevoegde minister maar dat de WVI nooit uitvoering heeft gegeven aan de onteigeningsmachtiging.

Uit de door verzoekende partij neergelegde uiteenzetting kan men enkel tot dezelfde conclusie komen als die in de bestreden beslissing, met name dat na bijna drie jaar nog steeds geen globaal inrichtingsplan is opgemaakt door de WVI. De door verzoekende partij uiteengezette feitenkwestie is in dat opzicht niet relevant. Overigens waar verwerende partij wordt verweten de feiten niet correct te hebben weergegeven, moet worden opgemerkt dat verzoekende partij heeft nagelaten om verwerende partij te informeren, zij het schriftelijk, zij het mondeling op de hoorzitting. Dit klemmt des te meer wanneer het gaat om feiten die naar het oordeel van verzoekende partij belangrijk worden geacht.

Zoals hoger gewezen blijft de conclusie in de bestreden beslissing, met name het feit dat enkel de WVI een inrichtingsstudie kan opmaken, er beperkingen worden opgelegd op de identiteit van de aanvraag, bestaan. Het feit dat artikel 7.4.2 VCRO enkel van toepassing is op gewestplannen, neemt niet weg dat decretaal afstand werd gedaan van voormeld principe.

Derde onderdeel.

Verzoekende partij wijst dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening een loutere stijlformule betreft die geenszins begrijpelijk maakt waarom de in artikel 4.3.1 §2 opgegeven aandachtspunten in concreto verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij is het hiermee niet eens. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft een individuele benadering bij elke afzonderlijke aanvraag. De opgeworpen aandachtspunten dienen slechts worden meegenomen voor zover ze noodzakelijk of relevant zijn voor de beoordeling van de aanvraag.

In dat verband wijst verzoekende partij dat de mobiliteit nauwelijks aan bod is gekomen. In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, is de verwijzing naar de inrichtingsstudie wel degelijk relevant. Verzoekende partij mag dan wel stellen dat de ontsluitingsoplossing onaanvaardbaar is; dit betreft een opportunistiekritiek die niet voor het eerst in een vernietigingsprocedure kan worden opgeworpen. Er kan overigens niet worden ingezien waarom elke bedrijf die aansluit op de Onledegoedstraat, uit het oogpunt van de verkeersveiligheid rampzalig zou zijn. Volgens de inrichtingsstudie gaat het slechts over vier percelen.

Ook de stelling dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met “de beleidsmatige gewenste ontwikkeling” van verzoekende partij houdt geen steek. Dit voorschrift op de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen van de vergunningverlenende overheid (in casu is dit de deputatie) en niet op deze van verzoekende partij.

Het tweede middel is ongegrond.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Repliek

Eerste onderdeel

In het artikel 22.15 van het GRUP wordt bepaald dat bij elke vergunningsaanvraag voor bedrijfsgebouwen een **inrichtingsstudie** moet worden gevoegd.

Deze studie moet aangeven hoe het bedrijventerrein gefaseerd zal worden ontwikkeld en hoe de waterbeheersing van het bedrijventerrein, de bovenloop van de Onlederbeek en de Krommebeek zal worden geregeld. Daarnaast moet ook worden aangegeven hoe het desbetreffende gebied zich verhoudt tussen de reeds ontwikkelde en de nog te ontwikkelen delen van het gebied: (...)

De verzoekende partij stelt dat de inrichtingsstudie van de tussenkomende partij niet zou voldoen aan deze drie vereisten nu:

- De studie enkel handelt over een gedeelte van het bedrijventerrein van het deelplan 7 (artikel 22 van het GRUP).
- De waterbeheersing onvoldoende zou worden behandeld.
- Er niets te lezen valt over hoe het project zich ten aanzien van de rest van het gebied verhoudt.

Dit klopt niet.

In de inrichtingsstudie van de tussenkomende partij wordt het volgende weergegeven:

- *Op welke manier de wegenis, de parkeervoorzieningen en de groenaanleg zullen worden geregeld (zie blz. 9 t.e.m. 15 van de inrichtingsstudie).*
- *Hoe de afwatering zal gebeuren en wat de mogelijke impact op de waterhuishouding zal zijn.*
- *Daarnaast wordt ook aangetoond dat zal worden aangesloten op het resterende gedeelte van het gebied dat reeds een industriële functie heeft (zie blz. 4 t.e.m. 5).*

*De beoordeling van de inrichtingsstudie – en meer specifiek de vraag of wordt voldaan aan de vereisten hieromtrent uit het GRUP – behoort tot de **soevereine beoordelingsbevoegdheid** van de vergunningsverlenende overheid. Dit betekent dat er enkel sprake kan zijn van een schending van de hoger vermelde artikels en beginselen van behoorlijk bestuur indien de verwerende partij de aanvraag op **kennelijk onvoldoende wijze zou aftoetsen aan de vereisten hieromtrent uit het GRUP**.*

Dit is hier niet het geval.

Uit de vergunningsbeslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij de vereisten hieromtrent uit het GRUP voldoende heeft afgetoetst.

Uit de beslissing blijkt meer bepaald dat de verwerende partij de beschrijving van de waterhuishouding in de inrichtingsstudie heeft beoordeeld en voldoende heeft bevonden. De verwerende partij stelt omtrent de waterhuishouding vast dat er geen schadelijke effecten kunnen worden verwacht en verwijst hiervoor naar kenmerken van de omgeving (niet-overstromingsgevoelig gebied + beperkte verharde oppervlakte) en het advies van de gespecialiseerde instantie ter zake (m.n. de VMW): (...)

Met betrekking tot de gefaseerde ontwikkeling en de reeds gerealiseerde ontwikkeling stelt de verwerende partij dat de overige zones uit het bedrijventerrein reeds zijn ontwikkeld. De ontwikkeling van zone C als regionaal bedrijventerrein - die verder wordt besproken in de inrichtingsstudie – zal hier logischerwijze op kunnen aansluiten: (...)

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij stelt, wordt de gefaseerde ontwikkeling van de industriële bestemming op het gemengd regionaal bedrijfsterrein wel besproken in de inrichtingsstudie.** Het klopt dat niet alle percelen die binnen de perimeter van het gemengd regionaal bedrijfsterrein zijn gelegen, worden besproken in de inrichtingsstudie. Zoals hoger uiteengezet, werden de zones A en B reeds ontwikkeld. **Nu deze zones al een industriële functie hebben, dient de gefaseerde ontwikkeling van de percelen binnen deze zone logischerwijze niet te worden besproken.

De inrichtingsstudie geeft duidelijk weer hoe de ontwikkeling van het niet-gerealiseerd deel van het desbetreffende gebied zal gebeuren. Meer bepaald wordt een beeld gegeven van de mogelijke lotindeling en worden een aantal beperkingen opgelegd voor de bedrijfsgebouwen op deze loten (afstand tot perceelsgrenzen, hoogte van de bebouwing en oriëntatie van de bebouwing). Verder wordt ook ruimte voorzien voor een ontsluitingsweg en wordt bepaald dat in een volgende fase de ontsluiting zal worden gerealiseerd en een groenbuffer zal worden aangelegd. Afhankelijk van de

eigendomsstructuur en de verwerving van de percelen zal in een volgende fase het resterende gedeelte van het gebied of slechts een deel ervan worden ontwikkeld. In dit verband wordt in de inrichtingsstudie een beeld gegeven van de eigendomsstructuur van het gebied.

Hiermee is **voldaan aan de bepalingen uit artikel 22.15 van het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare'**. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij dit afdoende heeft beoordeeld in de bestreden beslissing.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

Tweede onderdeel

Het tweede onderdeel is onontvankelijk

Overeenkomstig de vaste rechtspraak dient de verzoekende partij over een voldoende **belang** bij elk middel te beschikken. **Dit betekent dat moet kunnen worden aangetoond dat de rechtspositie van de verzoekende partij bij een gebeurlijke nieuwe vaststelling op het desbetreffende punt zou worden verbeterd. In voorliggend geval houdt dit in dat de verwerende partij de ontwikkeling door de WVI in rekening zou moeten nemen bij de herbeoordeling van het dossier en de aanvraag desgevallend op basis hiervan weigeren.**

Aan deze voorwaarde is (niet langer) voldaan.

De Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur heeft het verzoek van de WVI tot het bekomen van een onteigeningsmachtiging geweigerd (zie hoger). Dit impliceert dat een globale ontwikkeling door de WVI niet langer mogelijk is. Het weigeringsmotief van de verzoekende partij met betrekking tot de gewenste globale ontwikkeling door de WVI kan dus zelf niet eens meer betrokken worden in het kader van een eventuele vernietiging en nieuwe beslissing over de desbetreffende aanvraag.

Het tweede onderdeel is onontvankelijk.

Het tweede onderdeel is ongegrond

De verzoekende partij heeft de vergunningsaanvraag van de tussenkomende partij geweigerd nu het bedrijventerrein enkel zou kunnen worden ontwikkeld door de WVI.

De verwerende partij heeft dit weigeringsargument van de verzoekende partij niet weerhouden en heeft beslist om de aanvraag toe te kennen. **Volgens de verzoekende partij zou de verwerende partij niet voldoende hebben gemotiveerd waarom dit weigeringsargument niet werd weerhouden.** Om deze reden zou de vergunning moeten worden vernietigd.

Dit klopt niet.

De verwerende partij diende dit weigeringsargument van de verzoekende partij omtrent de ontwikkeling door de WVI zelfs niet eens te weerleggen. Wanneer de vergunningverlenende overheid in graad van beroep uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, treedt zij niet op als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur. **De vergunningverlenende**

overheid in graad van beroep moet niet alle weigeringsargumenten van het schepencollege beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende, redenen haar beslissing verantwoord is, derwijze dat het voor derden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en de Raad haar wettigheidstoezicht kan uitoefenen.

In voorliggend geval is **aan de vereisten uit deze rechtspraak voldaan.** Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij de aanvraag heeft toegekend nu:

- De aanvraag in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften uit het GRUP
- De inrichtingsstudie voldoet aan de vereisten hieromtrent uit het GRUP
- Uit de inrichtingsstudie blijkt dat de voorliggende aanvraag de ontwikkeling van het resterende gedeelte van het bedrijventerrein niet in het gedrang zal brengen.
- Het bedrijfsgebouw qua materiaalkeuze, inplanting edm. in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij heeft daarnaast **afdoende gemotiveerd waarom het weigeringsmotief van de verzoekende partij omtrent de gewenste ontwikkeling door de WVI niet werd weerhouden.** De verwerende partij sluit zich meer bepaald aan naar hetgeen de tussenkomende partij hieromtrent in haar beroepschrift heeft vermeld: (...)

Het klopt inderdaad dat de verwerende partij op een bepaald moment (verkeerdelijk) stelt dat de onteigeningsmachtiging werd verleend maar niet werd uitgevoerd. Dit betreft echter een **zuiver materiële vergissing** die niets aan de bovenstaande vaststelling zou kunnen veranderen. Punt is dat de verwerende partij op basis van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en de bestemmingsvoorschriften kon en mocht aannemen dat de aanvraag kon worden ingewilligd. Uit de motivering van de beslissing blijkt duidelijk dat de aanname van de verwerende partij omtrent de stand van zaken omtrent de onteigeningsmachtiging **niet van doorslaggevende aard was bij de beoordeling van het dossier.** Uit de beslissing (zie hoger) blijkt duidelijk dat zij aan het desbetreffende weigeringsargument is voorbijgegaan op basis van het feit dat **hierdoor ongeoorloofde beperkingen zouden worden opgelegd aan de identiteit van de vergunningsaanvrager.** De verwerende partij zou met andere woorden geen andere beslissing hebben genomen indien zij ervan was uitgegaan dat er nog geen beslissing over de onteigeningsmachtiging werd genomen.

De verwerende partij kon de aanvraag zelfs niet weigeren omwille van het feit dat de verwerende partij wenste dat de WVI het bedrijventerrein zou ontwikkelen. Zoals in de bestreden beslissing ook uiteengezet, **zouden hierdoor beperkingen worden opgelegd aan de identiteit van de vergunningsaanvrager,** wat niet geoorloofd is in een bestemmingsvoorschrift. Bovendien is de WVI geen eigenaar van de gronden (noch kan zij enige rechten doen gelden op de gronden) zodat de realisatie van het bedrijventerrein door de WVI een **louter hypothetisch en onzeker feit** was op het ogenblik van de bestreden beslissing. De rechtspraak van de Raad van State heeft reeds meermaals bevestigd dat de vergunningverlenende overheid geen beslissing kan nemen op basis van een toekomstig en onzeker feit. Zoals hoger uiteengezet, is deze discussie op vandaag niet langer relevant nu de onteigeningsmachtiging werd geweigerd en er bijgevolg niet langer sprake kan zijn van een globale ontwikkeling door de WVI.

Het tweede onderdeel is ongegrond.

Derde onderdeel

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij onvoldoende zou zijn ingegaan op het **mobilitéitsaspect** van de bestreden vergunningsbeslissing. Volgens de verzoekende partij had de verwerende partij meer bepaald ook een standpunt moeten innemen omtrent de ontsluiting van de kavels in het achterliggende bedrijventerrein en de mobiliteitsimpact hiervan. Bovendien zou de verwerende partij **onvoldoende rekening hebben gehouden met de wens van de verzoekende partij om het bedrijventerrein te laten ontwikkelen door de WVI.**

Wat de **mobilitéitsimpact** betreft, stelt de tussenkomende partij vast dat de mobiliteitsimpact die door de verzoekende partij wordt aangehaald **geen betrekking heeft op de bestreden vergunningsbeslissing en bijgevolg ook niet tot de vernietiging van de bestreden vergunning zou kunnen leiden.**

Om de bestreden vergunningsbeslissing te realiseren moet er geen nieuwe wegenis worden aangelegd. Het terrein waarop de vergunningsbeslissing betrekking heeft, ligt namelijk aan een voldoende uitgeruste weg. De mobiliteitsimpact van de bestreden beslissing werd dan ook als aanvaardbaar beoordeeld. Dit werd ook zo gemotiveerd door de verwerende partij.

Het klopt wel dat de tussenkomende partij aan haar aanvraag een inrichtingsstudie diende toe te voegen waarin werd weergegeven op welke manier de interne wegenis zal worden gerealiseerd.

De manier waarop deze interne wegenis zal worden gerealiseerd, is in overeenstemming met artikel 22.14 van het GRUP. In dit artikel wordt het volgende bepaald: (...)

De tussenkomende partij heeft ervoor gezorgd dat de bepalingen uit dit artikel worden nageleefd en het terrein via de Onledegoedstraat wordt ontsloten naar de R32.

Om dit te realiseren werden een aantal opties tegen elkaar afgewogen. Zoals in de inrichtingsstudie uiteengezet, waren er drie opties voorhanden (optie A, B en C) en heeft de tussenkomende partij bij het opstellen van het inrichtingsplan de voor- en nadelen van deze opties tegen elkaar afgewogen (zie stuk 3 – blz. 12 en 13). **De tussenkomende partij kwam hierbij tot de vaststelling dat de huidige optie A de beste optie was nu er hierbij geen nieuwe conflictpunten worden gecreëerd, er een voldoende ruime afstand wordt gehouden ten opzichte van de hoofdontsluiting en de meest optimale indeling van de percelen hierdoor wordt gewaarborgd.**

Deze optie **stemt overeen met de visie van de verzoekende partij** zoals weergegeven in de notulen van 22 februari 2010 – stuk 7). Op 22 februari 2010 heeft de WVI haar inrichtingsplan en twee ontsluitingsmogelijkheden voorgelegd aan het schepencollege. (...)

Gelet op het feit dat:

- de aanvraag betrekking had op een perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en er geen nieuwe wegenis moet worden aangelegd,

- de aanvraag de ontwikkeling van het achterliggende gebied niet hypothekeert en
- de inrichtingsstudie een voldoende beeld geeft van de ontsluiting van het achterliggende gebied en op uitgebreide wijze wordt uiteengezet waarom voor de specifieke ontsluitingsweg werd gekozen,

kon en mocht de verwerende partij dan ook aannemen dat de aanvraag de mobiliteitsimpact en de ontsluiting van het achterliggende gebied niet in het gedrang zal brengen.

Wat de **gewenste ontwikkeling door de WVI betreft**, kan worden verwezen naar hetgeen onder het tweede onderdeel werd uiteengezet. Hier werd aangetoond dat (i) de verwerende partij op gemotiveerde wijze voorbij is gegaan aan dit weigeringsargument van de verzoekende partij, (ii) de gewenste ontwikkeling door de WVI zelfs geen argument kon en mocht zijn om de aanvraag te weigeren nu hierdoor ongeoorloofde beperkingen zouden worden opgelegd aan de identiteit van de vergunningsaanvrager en (iii) de verzoekende partij geen belang meer heeft bij dit weigeringsargument nu de vraag tot onteigeningsmachtiging van de WVI werd afgewezen door de Vlaams Minister.

Het derde onderdeel is ongegrond.

Vierde onderdeel

De verzoekende partij stelt dat **de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein wordt gehypothekeerd nu de verwerende partij uitgaat van een onzeker en hypothetisch feit, m.n. de aanleg van de ontsluitingsweg met het achterliggende bedrijventerrein.**

Deze stelling is niet correct.

Het gedeelte van het gebied dat door middel van de bestreden beslissing zal worden ontwikkeld sluit aan op een bestaande en voldoende uitgeruste weg. Meer bepaald paalt dit gebied met de volledige westzijde aan de Onledegoedstraat en met de volledige noordzijde aan de Ventweg Zuid. Beide wegen zijn voldoende uitgerust. Via de ontsluiting op de Onledegoedstraat kan worden aangesloten op de R32 en vervolgens naar de E403. Deze ontsluiting naar de R32 is in overeenstemming met de bepalingen van het GRUP. In artikel 22. 14 van het GRUP wordt bepaald dat het gemengd regionaal bedrijven terrein wordt ontsloten naar de R32 via de bestaande aansluitingen aan de Beversesteenweg en de Onledegoedstraat.

Bij de volgende ontwikkelingsfase van het gebied zal inderdaad een nieuwe weg moeten worden aangelegd. De aanleg van deze weg en de mogelijke opties hiervoor werden verder beschreven in de inrichtingsstudie (stuk 3 – blz. 11 t.e.m. 13). Zoals de verwerende partij ook uit de inrichtingsstudie kon opmaken, wordt de optie gekozen die voor geen bijkomende conflictpunten zorgt, een veilige afstand ten aanzien van de hoofdontsluiting waarborgt en de meest optimale indeling van de loten toelaat. Deze optie stemt zelfs overeen met de voorkeur van de verzoekende partij (zie notulen van het schepencollege van 22 februari 2010) en komt tegemoet aan artikel 22.14 van het GRUP. **Bij de bestreden vergunning werd reeds rekening gehouden met de inplanting van deze weg.** Tussen de loten 3 en 4 wordt meer bepaald ruimte voorzien om deze weg aan te leggen.

Nu er in het kader van de bestreden beslissing geen nieuwe wegenis zal worden gerealiseerd én nu er wordt voorzien in een redelijk verantwoorde keuze voor de aanleg van de toekomstige wegenis voor de volgende fases - een keuze die overeenstemt met de visie van de verzoekende partij -, staat het vast dat de stelling van het schepencollege omtrent het hypothekeren van het resterende gedeelte van het bedrijventerrein niet klopt.

De stelling van de verzoekende partij zou impliceren dat er geen enkele bouwaanvraag zou kunnen worden goedgekeurd zolang de gemeenteraad het tracé van de wegenis niet heeft vastgelegd. Dit standpunt is strijdig met de vaste rechtspraak van de Raad van State dat een gewestplan op zich uitvoerbaar mag zijn, zonder dat hiervoor een voorafgaande overheidsbeslissing nodig is.

Het vierde onderdeel is ongegrond.

...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

Eerste onderdeel

Het onderdeel voert aan dat de deputatie geenszins op zorgvuldige en afdoende wijze heeft onderzocht of de voorgelegde inrichtingsstudie voldoet aan art. 22.15 van de stedenbouwkundige voorschriften, ofschoon met die studie bij de beoordeling van de aanvraag rekening moet worden gehouden, wat uiteraard onderstelt dat hij conform moet zijn aan het verordenend stedenbouwkundig voorschrift.

Dat de vergunningverlenende overheid over een ruime appreciatiebevoegdheid beschikt bij de beoordeling of een plan in overeenstemming is met de voorschriften van een gemeentelijk RUP, mag dan al juist zijn, doch dit betekent niet dat die overheid kan voorbijgaan aan het gegeven dat een vergunningsaanvraag kennelijk niet voldoet aan bepaalde verordenende voorschriften.

Noch de verwerende partij noch de tussenkomenende partij betwisten dat in hoc casu art. 22.15 m.b.t. de voor te leggen inrichtingsstudie verordenend van aard is, noch dat die studie, als modaliteit bedoeld door art. 2.2.3, §1, derde lid, VCRO, bij de beoordeling van de aanvraag moet worden betrokken. Zij betwisten evenmin dat de voorgelegde inrichtingsstudie geenszins betrekking heeft op het volledig bedrijventerrein – doch enkel op wat zij het deel C van het westelijk gedeelte van het ganse bedrijventerrein noemen –, noch dat er niets in te lezen staat omtrent de waterbeheersing van de bovenloop van de Krommebeek (die geen deel uitmaakt van de “zone C”), noch hoe het concreet aangevraagd project zich verhoudt “tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied”, noch dat er een kaveldeling is in voorzien die kennelijk strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften. Zij zijn echter van oordeel dat dit niet relevant is omdat de andere delen reeds gerealiseerd zijn zodat er daaromtrent “weinig nieuws valt te zeggen”. En over de voorgestelde onwettelijke kaveldeling van het deel C wordt totaal niets gezegd.

Dit verweer is niet alleen naast de kwestie en misleidend, maar houdt de uitdrukkelijke erkenning in dat de voorgelegde inrichtingsstudie geenszins betrekking heeft op het volledig bedrijventerrein. De omstandigheid dat in het voorschrift 22.15 uitdrukkelijk is bepaald dat de studie moet aangeven hoe het voorgenomen project zich verhoudt “tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied”, toont aan dat de stellers van het vastgestelde afbakeningsplan uitdrukkelijk hebben gewild dat de studie daadwerkelijk op het volledig

bedrijventerrein betrekking heeft, onverschillig of het al dan niet reeds (deels) ontwikkeld is, nu een RUP ook toekomstgericht is en een gepland project voor gevolg zou kunnen hebben dat er ook ingrepen wenselijk of nodig zijn op de reeds ontwikkelde delen ervan.

De appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid gaat uiteraard niet zover dat zij kan voorbijgaan aan een uitdrukkelijk voorschrift van verordenende aard, alleen omdat zij van oordeel is dat er slechts weinig nieuws over te zeggen valt. Zodoende weigert zij een voorschrift toe te passen omdat zij het weinig zinvol acht, waardoor zij een art. 22.15 schrijft dat niet in het GRUP te lezen staat. Daardoor zijn de in het middel aangegeven bepalingen geschonden, alsook het legaliteitsbeginsel, algemeen beginsel van behoorlijk bestuur waarvan de schending zelfs ambtshalve door de Raad dient opgeworpen te worden (art. 4.8.9, VCRO).

Tweede onderdeel

I. Het verweer van de verwerende partij verbaast.

1. De verzoekende partij betwist de legaliteit van het besluit van de deputatie dd. 9 augustus 2012 waarin zij de weigering van de verzoekende partij heeft ongedaan gemaakt op grond van het motief dat de WVI reeds sedert 2010 tot onteigening zou gemachtigd geweest zijn, doch daaraan nooit uitvoering heeft gegeven. De verzoekende partij heeft aangevoerd dat dit motief, dat voor de verwerende partij van essentiële aard is geweest om de bestreden beslissing te nemen, feitelijk volstrekt onjuist is en dat mitsdien het bestreden besluit de rechtens vereiste feitelijke grondslag mist.

De verwerende partij spreekt dit niet tegen.

Zij voert echter ter ondersteuning van haar beslissing thans andere en nieuwe motieven aan, nl.:

- dat de WVI na bijna drie jaar nog steeds geen globaal inrichtingsplan zou hebben;*
- dat de verzoekende partij haar daaromtrent maar had moeten informeren, hetzij schriftelijk, hetzij mondeling op de hoorzitting.*

Uiteraard vermag Uw Raad geen acht te slaan op motieven die niet in het bestreden besluit zelf te lezen staan, doch voor het eerst in een procedurestuk worden aangevoerd.

Bovendien is het feitelijk onjuist dat de WVI, die overigens geen partij is in dit geding, nog geen inrichtingsplan zou hebben.

Daarnaast kon de verzoekende partij vooraf niet weten welke motieven de verwerende partij zou aanwenden om haar beslissing te motiveren, zodat niet in te zien valt hoe zij de verwerende partij daaromtrent had kunnen informeren, op welke wijze ook. Overigens draait de verwerende partij hier de rollen om. Als de deputatie gevat is door een hoger beroep, dient zij de zaak in haar geheel zelf te onderzoeken (art. 4.7.21, §1, VCRO) nu het beroep devolutieve kracht heeft en komt het haar toe krachtens het zorgvuldigheidsbeginsel de nodige of nuttige informatie in te winnen.

2. De verwerende partij aanvaardt ook dat zij ten onrechte beroep heeft gedaan op art. 7.4.2 VCRO, doch stelt dat het decreet afstand heeft gedaan van de mogelijkheid om te voorzien in een bestemmingsvoorschrift "lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter", wat andermaal neen nieuw motief is, dat bovendien aan het stilzwijgen van het decreet een invulling geeft die er niet mee bestaanbaar is.

II. Het verweer van de tussenkomende partij kan niet worden aangenomen.

1. De exceptie van gebrek aan belang is ongegrond. Omtrent die exceptie besliste de Raad van State : “Overwegende dat wordt vastgesteld dat de verwerende en de tussenkomende partijen bij elk middel het belang van de verzoekende partijen bij de respectievelijke middelen betwisten; dat onder punt 4 supra werd gewezen dat de verzoekende partijen belang hebben bij hun beroepen tot nietigverklaring en bij elk middel dat kan leiden tot een nietigverklaring die hen tot voordeel strekt; dat de excepties niet kunnen worden aangenomen en niet verder worden besproken behoudens daar waar de Raad van State het om specifieke redenen nodig acht” (RvS 30 juni 2005, nr. 147.047, Soete).

De Raad van State beslist derhalve in het algemeen dat van zodra een verzoeker belang heeft bij de annulatie van het besluit, hij/zij ook belang heeft bij elk middel dat tot die vernietiging kan leiden (RvS 29 september 1999, nr. 82.492, Van Caeneghem; RvS 5 juni 2001, nr. 96.107; RvS 14 november 2002, nr. 112 565, vzw Boterstraatactiecomité; RvS 9 april 2004, nr. 130 211; vzw Red de Erpe -en Siesegemkouter). Het is slechts anders wanneer het middel betrekking heeft op een formeel procedureaspect en de verweten procedurefout de verzoeker niet heeft benadeeld (bv. gebrek aan openbaar onderzoek, terwijl de betrokkene toch een bezwaarschrift heeft ingediend).

De Raad van State heeft dit recent voor de zoveelste keer nog eens bevestigd in het arrest nr. 216.732, gemeente Zedelgem, dd. 8 december 2012 dat stelt “Een verzoeker heeft belang bij een middel als een vernietiging op basis van dit middel zou kunnen bijdragen tot het voordeel dat de verzoeker beoogt of wanneer, anders gezegd, dit middel het door de verzoeker geschetste nadeel zou kunnen weren. De verwerende partij maakt niet aannemelijk waarom dit te dezen niet het geval zou zijn.”

Het Grondwettelijk Hof beslist in dezelfde zin:

- aldus in het arrest nr. 94/06 van 14 juni 2006 in B.5.2: “(...) De wet eist dat de natuurlijke personen en de rechtspersonen die een beroep instellen, van hun belang doen blijken. Zodra het belang van de verzoekende partijen bij het beroep tot vernietiging is aangetoond, dienen zij niet daarenboven te getuigen van een belang bij elk van de middelen of de onderdelen van de middelen die zij aanvoeren”;*
- aldus ook in het arrest 62/07 van 18 april 2007 in B.7.3.: “Wanneer de verzoekende partijen belang hebben bij de vernietiging van de bestreden bepaling, dient niet te worden onderzocht of zij bovendien belang hebben bij elk van de door hen aangevoerde middelen”.*

Bovendien heeft de WVI op 27 juni 2013 tegen het kwestieus ministerieel besluit van 30 april 2013 annulatieberoep ingesteld bij de Raad van State zodat na een eventuele annulatie, die kwestie opnieuw zal moeten beoordeeld worden, beoordeling waarop niet kan worden vooruitgelopen.

Meer nog. Niets staat eraan in de weg dat de WVI een nieuwe aanvraag indient om tot onteigening te worden gemachtigd, gezien het besluit van de minister, als bestuurlijke akte, geen gezag van gewijsde heeft, zeker wanneer mocht blijken dat de nv Globalindus – voor wie de tussenkomende partij het te dezen opneemt – de beweerde realisatie niet met de nodige spoed mocht uitvoeren, wat de noodzaak van een ontwikkeling door de overheid, gelet op de bewezen plaatselijke nood aan bedrijventerreinen, wel onbetwistbaar en onbetwifelbaar zou maken. Ook zou de WVI kunnen vragen gemachtigd te worden tot onteigening met toepassing van de gemeenrechtelijke

onteigeningsprocedure van de wet van 17 april 1835 i.p.v. de urgentieprocedure van 26 juli 1962.

De exceptie is dus ongegrond.

2. De tussenkomende partij betwist niet dat de deputatie een feitelijk onjuist motief heeft aangevoerd om de bestreden vergunning te weigeren.

Zij stelt dat de deputatie er niet toe gehouden is "alle weigeringsmotieven van het CBS te beantwoorden".

Maar de verzoekende partij verwijt de deputatie niet dat zij niet op alle weigeringsmotieven van het CBS heeft geantwoord, maar wél dat zij ter ondersteuning van haar besluit een eigen motief heeft aangevoerd dat feitelijk onjuist is en mitsdien de bestreden beslissing niet kan schragen. Dat de deputatie nog andere motieven heeft aangevoerd om haar besluit te motiveren is te dezen niet relevant, nu het motief omtrent de vraag naar de wenselijkheid van de realisatie van het bedrijventerrein door een overheid dan wel of een particulier ook een bedrijventerrein mag aanleggen en uitrusten ten titel van zogenaamde "zelfrealisatie", argument waarop de tussenkomende partij zich in haar beroepsakte uitdrukkelijk had beroepen, voor de deputatie kennelijk een essentieel en determinerend motief is geweest, zoals trouwens ook blijkt uit haar memorie van antwoord. Wanneer de overheid meerdere motieven aanbrengt om een besluit te ondersteunen, maar het determinerend of essentieel motief feitelijk volstrekt onjuist is, kan haar beslissing op grond alleen van bijkomende motieven niet overeind blijven. Te dezen is het zondermeer duidelijk dat de deputatie nooit de bestreden vergunning zou hebben toegekend, ware zij omtrent de feitelijke toestand m.b.t. de lopende onteigeningsprocedure correct ingelicht, minstens had zij daaromtrent de passende inlichtingen ingewonnen, i.p.v. uitsluitend af te gaan op de eenzijdige beweringen van de tussenkomende partij.

3. De tussenkomende partij betwist ook niet dat, zoals aangevoerd in randnummer 2 op blz. 16 van het verzoekschrift, de verwerende partij ten onrechte heeft verwezen naar art. 7.4.2 VCRO dat uitsluitend betrekking heeft op bepaalde gewestplannen en niets zegt over de vraag of een stedenbouwkundig voorschrift, opgenomen in een gewestelijk RUP, al dan niet kan bepalen of de uitvoering van een project, van welke aard, voorbehouden kan worden aan de overheid, en in welke omstandigheden. Een in die zin ingediend amendement op een ontwerp dat het decreet van 13 juli 2012 op de ruimtelijke economie is geworden, werd trouwens uitdrukkelijk verworpen.

Weze er, enkel volledigheidshalve, aan toegevoegd dat de (schaarse) rechtspraak van de Raad van State die zulk voorschrift een beperking achtte op de handelingsbekwaamheid van de burger, steeds sterk bekritiseerd is geworden. Art. 2.2.3, §1 VCRO stelt toch zeer uitdrukkelijk dat stedenbouwkundige voorschriften eigendomsbeperkingen kunnen inhouden met inbegrip van een totaal bouwverbod ! Is dit dan ook een onwettige beperking van handelingsbekwaamheid van de burger ? Het Grondwettelijk Hof heeft in elk geval nog nooit in die zin beslist, integendeel. Als een eigenaar verbod wordt opgelegd te bouwen, waarom zou dan niet mogen bepaald worden dat bepaalde werken alleen maar door de overheid mogen uitgevoerd worden ? Zulk voorschrift doet aan de handelingsbekwaamheid van de burger om over zijn grond te beschikken, hetzij om niet, hetzij onder bezwarenden titel, geen enkele afbreuk. Alleen kan hij het niet, of niet zelf, bebouwen, wat enkel kan worden aangezien als een beperking van het eigendomsrecht

en/of een inmenging vanwege de overheid in de uitoefening van het eigendomsrecht, hetgeen onder de voorwaarden van art. 1 EAP op het EVRM perfect toegelaten is.

Derde onderdeel

I. In een eerste subonderdeel heeft de verzoekende partij schending aangevoerd van art. 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO en van het motiveringsbeginsel doordat de deputatie zonder enige nadere en concrete redengeving geoordeeld heeft dat “de inplanting, het volume en de materiaalkeuze van de loods verenigbaar (zijn) met de goede ruimtelijke ordening”. Het betreft derhalve de aandachtspunten “functionele inplanting”, “ruimtegebruik” en “visueel-vormelijke elementen”.

De verwerende partij merkt terecht op dat de goede ruimtelijke ordening een individuele beoordeling van elke afzonderlijke aanvraag veronderstelt. Maar dit betekent dan wel dat die aandachtspunten in concreto bij iedere afzonderlijke aanvraag ook daadwerkelijk worden afgewogen, wat niet het geval is met de simpele vaststelling dat zij “verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening”. Met zulke stijlformule kan men elke vergunning zowel toestaan als weigeren.

En het is ook juist dat de decretaal voorziene aandachtspunten slechts moeten beoordeeld worden “voor zover noodzakelijk of relevant”. Maar dit veronderstelt uiteraard allereerst dat de vergunningverlenende overheid begrijpelijk maakt welke aandachtspunten zij in het gegeven geval noodzakelijk en relevant acht en waarom of waarom niet.

Te dezen heeft de verwerende partij drie aandachtspunten uitdrukkelijk vermeld. Dit houdt per definitie in dat zij ze relevant heeft geacht om de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde project in zijn geheel te beoordelen. Dus moest zij, al ware het beknopt, motiveren waarom de voorgestelde inplanting, volume en materiaalkeuze volgens haar verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomende partij laat dit subonderdeel onbesproken.

Het is wel degelijk gegrond.

II. In een tweede subonderdeel heeft de verzoekende partij aangevoerd dat, wat de ontsluiting betreft – en dus het aspect “mobiliteit” – het bestreden besluit niet verder is gekomen dan tot de vaststelling dat er in het inrichtingsplan drie opties zijn afgewogen, zonder te bepalen welke optie haar voorkeur wegdraagt en waarom, wat inhoudt dat de definitieve beslissing wordt overgelaten aan de bouwheer. Het bestreden besluit stelt enkel vast dat de ontsluiting in geen van de drie opties afhankelijk is van de latere interne wegnis omdat de bouwplaats gelegen is langs de bestaande Onledegoedstraat (en er dus rechtstreeks kan op aanpakken). Daardoor heeft het besluit de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen geschonden, inzonderheid nagelaten een behoorlijk onderzoek te wijden aan het aspect mobiliteit (art. 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO), wat eveneens schending inhoudt van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

1. De verwerende partij beperkt er zich toe te stellen dat de verwijzing naar de inrichtingsstudie wel degelijk relevant is, zonder aan te geven waarom, en dat de kritiek van de verzoekende partij neerkomt op opportunistiekritiek. Dit laatste is apert onjuist, nu de verzoekende partij precies de enkele verwijzing strijdig acht met de zo pas

aangegeven decretale bepaling en beginselen. Dat de verzoekende partij daarbij heeft aangegeven waarom zij de onder meer in het inrichtingsplan voorziene opties ondeugdelijk acht, is geen opportuïteïtskritiek maar het aanreiken van punten die een zorgvuldig handelend bestuur bij de beoördeling van zulk belangrijk item had moeten betrekken en er een gemotiveerde en deugdelijke beslissing had moeten over nemen, in welke zin ook.

2. De tussenkomende partij werpt vooreerst op dat de kritiek van de verzoekende partij geen betrekking heeft op de verleende vergunning. Die opmerking wordt niet begrepen. Op blz. 19 heeft de verzoekende partij klaar en duidelijk gesteld: (...)

Het subonderdeel heeft dus wel degelijk betrekking op de litigieuze vergunning. Daaraan doet niet af de omstandigheid dat de verzoekende partij heeft aangegeven dat bij het onderzoek naar een goede ontsluiting van het kwestieus bouwperceel acht moet worden geslagen op de wijze van ontsluiting van de aanpalende en achterliggende kavels. De bepaling in het grup dat de ontsluiting moet gebeuren via de Onledegoedstraat naar de R32 is een minimumbepaling. Zij houdt m.n. niet in dat de goede ruimtelijke ordening er mee gebaat is dat ieder bedrijf en/of woning een eigen ontsluiting bekomt op de Onledegoedstraat om de enkele reden dat het een goed uitgeruste weg is die toelaat de R32 te bereiken. Die beoördeling is in het bestreden besluit niet gebeurd en alle thans aangebrachte motieven zijn laattijdig en niet relevant.

3. In een derde subonderdeel wordt het bestreden besluit verweten geen rekening te hebben gehouden met de door de verzoekende partij gewenste beleidsmatige ontwikkeling.

3.1. De verwerende partij beperkt er zich toe te stellen dat de deputatie te dezen de vergunningverlenende overheid is en dat zij mitsdien geen rekening hoeft te houden met de "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen m.b.t. de aandachtspunten vermeld in 1°" (art. 4.3.1, §2.2° VCRO) die andere besturen er mochten op nahouden.

Die visie kan niet worden gevolgd en houdt een miskennis in van de betekenis die de decreetgever aan gezegde bepaling heeft willen geven. Die bepaling zegt niet alleen dat "het vergunningverlenend bestuursorgaan" bij zijn beoördeling rekening houdt met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, maar ook "met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen" betreffende de decretale aandachtspunten. Het is daarbij geenszins de bedoeling geweest die "beleidsmatig" gewenste ontwikkelingen te beperken tot deze van het bestuur dat de vergunningen in kwestie verleent, maar, in het algemeen, met de beleidsinzichten van elke overheid die met het beleid inzake ruimtelijke ordening iets te maken heeft. Zo zou de stelling van de deputatie erop neerkomen dat, wanneer de vergunning verloopt volgens de reguliere procedure, de door de Vlaamse overheid gewenste ontwikkelingen nooit in rekening zouden mogen worden genomen ! Of wanneer de vergunning rechtstreeks via de bijzondere procedure door de GSA moet worden verleend, deze nooit acht zou mogen slaan op de beleidsmatige ontwikkelingen voorgestaan door de gemeenten of de provincies ! Die absurde stelling kan in de aangehaalde bepaling niet gelezen worden. Zij is ook niet in overeenstemming te brengen met het subsidiariteitsbeginsel, dat recent door de Raad van State wel degelijk als een algemeen beginsel is aanvaard, dat als annulatiemiddel kan worden ingeroepen (RvS 29 april 2013, 222.318, Gupala Logistics) en dat bovendien, zoals aangestipt in het verzoekschrift, een rechtstreeks bindende verdragsregel is.

3.2. *De tussenkomende partij verwijst naar wat zij desbetreffend in haar repliek op het tweede onderdeel heeft uiteengezet. De verzoekende partij kan derhalve eveneens volstaan met haar weerlegging van dit antwoord (inzonderheid II.3).*

4. *In een vierde subonderdeel heeft de verzoekende partij aangevoerd dat de deputatie, door ervan uit te gaan dat de op het inrichtingsplan voorziene nieuwe aantakingsweg tussen de loten 3 en 4 er ook daadwerkelijk zal komen, haar beslissing heeft laten steunen op louter futuristische, hypothetische en onzekere feiten.*

4.1. *De verwerende partij brengt daar niets tegen in, zodat haar akkoord met die kritiek mag aangenomen worden.*

4.2. *De tussenkomende partij merkt op dat er alleszins een rechtszekere oplossing is voor de ontsluiting van het kwestieus bouwperceel. Maar daarover gaat het in dit subonderdeel niet.*

De tussenkomende partij erkent dat er “bij de volgende ontwikkelingsfase” inderdaad een nieuwe weg zal worden aangelegd en dat er in het bestreden besluit reeds met de aanleg van die nieuwe weg rekening gehouden is. Maar daarover gaat het nu precies. Er moet voor de “volgende fase” een nieuwe weg komen, maar (a) die volgende fase is vooreerst afhankelijk van de uitvoering door de nv Globalindus – afwezig in dit geding – van de eerste fase en (b) geen mens weet of die tweede fase er ooit zal komen en wanneer, laat staan dat er hic et nunc reeds zekerheid bestaat over wie die nieuwe weg zal aanleggen. Die nieuwe weg is voor een goede ontsluiting van het bedrijventerrein een absolute noodzaak, maar de realisatie wordt naar een onbepaald moment in de toekomst verschoven, wat niet alleen strijdig is met de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen, maar ook met het rechtszekerheidsbeginsel, dat als beginsel van constitutionele aard zelfs primeert op de wet en het decreet en waarvan de miskennis zelfs ambtshalve door Uw Raad dient opgeworpen te worden.
...

Beoordeling door de Raad

1. Eerste onderdeel.

1.1

Artikel 22.15 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare’ (hierna ‘GRUP Roeselare’ genoemd), bepaalt onder meer dat bij elke vergunningsaanvraag voor bedrijfsgebouwen een inrichtingsstudie wordt gevoegd, die, onder meer, dient aan te geven hoe de gefaseerde ontwikkeling van het volledig bedrijventerrein zal worden aangepakt en hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat bij de betrokken aanvraag een inrichtingsstudie werd gevoegd, hetgeen overigens niet wordt betwist.

De inrichtingsstudie verwijst naar de verplichting opgelegd in artikel 22.15 GRUP Roeselare en bevat onder meer een aanduiding van de zones “volgens status van ontwikkeling”, waarbij zones A, B en C planmatig worden aangeduid. Zone A wordt omschreven als een “ontwikkeling in uitvoering (herwaardering bestaande industriegronden)”, zone B : “reeds ontwikkelde zone” en zone C : “te ontwikkelen zone waarin ook de huidige aanvraag is gelegen”. In de inrichtingsstudie wordt verder gesteld dat aangezien de zones A en B reeds volledig zijn ingevuld als

bedrijventerrein, de studie wordt toegespitst op zone C. De inrichtingsstudie bevat verder een aantal aspecten betreffende de mogelijke ontwikkeling van de zone C en een situering van het betrokken bouwperceel in het gebied.

Het gegeven dat in de inrichtingsstudie wordt vastgesteld dat de zones A en B reeds zijn ontwikkeld of in ontwikkeling zijn, staat gelijk met de vaststelling dat “gefaseerde ontwikkeling van het volledig bedrijventerrein” voor de zones A en B reeds is aangepakt en een feit is.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing derhalve terecht:

“In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de voorgelegde inrichtingsstudie enkel geldt voor een eerste fase (enkele loten langs de Onledegoedstraat) en dat bijgevolg niet voldaan zou zij aan de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 22.15 van het gewestelijk RUP, waarin vermeld staat dat de inrichtingsstudie o.a. dient aan te geven hoe de gefaseerde ontwikkeling van het volledig bedrijventerrein zal worden aangepakt. Het is echter niet correct dat de inrichtingsstudie slechts betrekking heeft op enkele loten.

De inrichtingsstudie heeft betrekking op de nog te ontwikkelen zone waarin ook de huidige aanvraag gelegen is. Over de overige zones valt weinig nieuws te zeggen aangezien deze zones reeds ingevuld zijn als bedrijventerrein. Dit wordt ook zo gemotiveerd in de inrichtingsstudie.”

1.2

In de bestreden beslissing wordt tevens terecht gesteld dat in de inrichtingsstudie “wel degelijk (wordt) ingegaan op de waterproblematiek”.

Artikel 22.15 van het GRUP Roeselare bepaalt dat de inrichtingsstudie dient aan te geven hoe de waterbeheersing van het bedrijventerrein en van de bovenloop van de Onlederbeek en de Krommebeek zal aangepakt worden.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de Krommebeek niet gelegen is de nog te ontwikkelen zone C, de zone waar de aanvraag is gelegen. Wel is de Onlederbeek en Liebeek gelegen in deze zone.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij stelt, bevat de inrichtingsstudie meer dan een melding van het bestaan van de Liebeek. In de inrichtingsstudie wordt gesteld dat de nog te ontwikkelen gebied op te delen is in 2 afwateringszones : een kleiner deel ter hoogte van de Onledegoedstraat watert af via de Liebeek, het later te ontwikkelen binnengebied via de Onlederbeek en dat de betrokken aanvraag afwatert via de Liebeek. Voorts wordt in de inrichtingsstudie gesteld:

“ ...

Aan de zuidkant van de te ontwikkelen gronden mondt de Liebeek uit in de Onlederbeek. Deze uitmonding bevindt zich stroomafwaarts en heeft geen invloed op het deel van de Onlederbeek dat binnen de later te ontwikkelen zone gelegen is. Uiteraard voorzien huidige aanvragen in opvang en buffering van het oppervlaktewater vanop daken en verharde zones. Er wordt met andere woorden vertraagd geloosd naar de Liebeek, zodat deze na het bouwen van de geplande gebouwen zelfs minder belasting vormt voor de Onlederbeek dan heden het geval is.

Het GRUP voorziet een bufferzone (artikel 22.10) langs de Onlederbeek (ongeveer centraal in de te ontwikkelen gronden). De omschrijving van deze zone is "buffer tussen de bedrijven en de aangrenzende zones". Gezien de ligging ervan, kan ze onmogelijk

*dienst doen als randbuffer, wel is deze zone perfect gelegen om buffering te voorzien voor het oppervlaktewater dat opgevangen zal worden op het toekomstig openbaar domein, wat de voorschriften eveneens toelaten. Indien ze ruim genoeg geconcipieerd wordt, kan ze tevens dienst doen als extra buffer voor de private gebouwen en percelen (boven de wettelijke norm, die gehaald dient te worden op het eigen terrein). Door te voorzien in een buffering boven de wettelijke normen, wordt het regenwater langer ter plaatse gehouden en worden de lager gelegen delen van de Onledebeek ontlast en de gronden er rond beschermd tegen wateroverlast.
...*

1.3

De verzoekende partij voert tenslotte nog aan dat het in de bestreden beslissing ten onrechte irrelevant wordt geacht dat de in de inrichtingsstudie voorgestelde kavels 8 en 10 niet beantwoorden aan het voorschrift 22.5 van het GRUP Roeselare.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt echter dat wordt vastgesteld dat in de inrichtingsstudie wordt voorgesteld om voor de genoemde kavels af te wijken van het voorschrift van het GRUP en dat de verwerende partij stelt dat de vraag of de afwijking al dan niet kan worden toegestaan niet hoeft te worden beoordeeld in het kader van de betrokken aanvraag.

De verzoekende partij betreft deze overwegingen niet in haar kritiek en toont derhalve niet aan dat de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

1.4

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij niet aantoont dat de verwerende partij de aangevoerde bepalingen zou hebben geschonden bij de beoordeling van de inrichtingsstudie.

2. Tweede onderdeel.

Het weigeringsmotief van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare, die over de aanvraag oordeelde in eerste administratieve aanleg waar de verzoekende partij naar verwijst, wordt in de bestreden beslissing in essentie beantwoord door het standpunt dat “het feit dat de inrichtingsstudie niet werd opgemaakt door de WVI geen argument kan zijn om de voorliggende aanvraag te weigeren”. Dat verwerende partij aan dit standpunt nog verdere overwegingen wijdt en daarbij tevens verwijst naar artikel 7.4.2 VCRO, doet niets af aan de essentie van dit standpunt.

Of en wanneer de West-Vlaamse Intercommunale voor het betrokken gebied een globaal inrichtingsplan zou hebben opgemaakt, en, of deze instantie beschikt of zal beschikken over een titel om het betrokken gebied te ontwikkelen, is naar de essentie van het standpunt van de verwerende partij niet relevant.

Het aantonen van de onwettigheid van het vermeld standpunt van de verwerende partij impliceert dat zou worden aangetoond dat het aangevraagde diende geweigerd te worden omdat de inrichtingsstudie voor het gebied niet werd opgemaakt door de West-Vlaamse Intercommunale. De verzoekende partij beweert dit echter niet onder het tweede middel, laat staan dat dit zou worden aangetoond. De verzoekende partij argumenteert voornamelijk dat zij acties heeft ondernomen om het betrokken gebied in globaliteit te realiseren en dat niets belet dat een gebied wordt ontwikkeld door de overheid, waarmee echter niet is aangetoond dat de verwerende partij genoodzaakt zou zijn geweest om de aanvraag van de tussenkomende partij te weigeren ten voordele van een ontwikkeling door de overheid.

Het tweede onderdeel van het tweede middel kan derhalve niet tot de vernietiging leiden van de bestreden beslissing, waardoor evenmin moet worden ingegaan op de argumentatie van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij geen belang zou hebben om het middelonderdeel aan te voeren.

3. Derde en vierde onderdeel.

3.1

De verzoekende partij bekritiseert in het derde en vierde middelonderdeel in essentie de beoordeling in het bestreden besluit met betrekking tot de ontsluiting van het betrokken perceel en de voorgestelde ontsluitingen in de bij de aanvraag gevoegde inrichtingsstudie.

3.2

Artikel 22.15 van het GRUP Roeselare luidt als volgt:

“22.15 Bij elke vergunningsaanvraag voor wegenis en aanverwante inrichtingen en/of bij elke vergunningsaanvraag voor bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie dient aan te geven:

- *hoe de gefaseerde ontwikkeling van het volledig bedrijventerrein zal worden aangepakt en*
- *hoe de waterbeheersing van het bedrijventerrein en van de bovenloop van de Onledebeek en de Krommebeek zal aangepakt worden.*

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
...

Uit deze bepaling volgt onder meer dat voor elke vergunningsaanvraag voor een bedrijfsgebouw een inrichtingsstudie moet gevoegd worden, dat een informatief document is voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. De bedoelde inrichtingsstudie kan blijkens het laatste lid van de aangehaalde bepaling aangepast worden bij een nieuwe vergunningsaanvraag of een nieuwe vergunningsaanvraag kan een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De inrichtingsstudie is derhalve bedoeld als studie van een mogelijke ontwikkeling van het volledig bedrijventerrein en is dus niet noodzakelijk een definitieve versie van de ontwikkeling van het betrokken gebied, waaruit volgt dat een vergunningverlenende overheid, bij het beoordelen van een aanvraag voor een bedrijfsgebouw, niet noodzakelijk op definitieve wijze kan of moet oordelen over de globale ontwikkeling van het betrokken gebied.

3.3

De betrokken aanvraag betreft de aanvraag voor het oprichten van een bedrijfsgebouw. Het wordt niet betwist dat het betrokken perceel is gelegen aan de Onledestraat.

In de inrichtingsstudie die werd gevoegd bij de betrokken aanvraag wordt gesteld dat het betrokken perceel een optimale ontsluiting heeft via de Onledestraat om vervolgens via de R32 aansluiting te maken met de E403 of met andere verbindingswegen van bovenlokaal belang, waarbij wordt opgemerkt dat de ontsluiting via de Onledestraat naar de R32 wordt opgelegd in het GRUP Roeselare. Verder wordt gesteld dat binnen het plangebied – waarbij duidelijk de zone C wordt bedoeld – er geen bestaande wegenis bestaat, maar dat het aan de volledige westzijde paalt aan de Onledestraat en aan de volledige noordzijde aan de Ventweg Zuid en dat de Onledestraat een wegprofiel heeft dat comfortabel tweerichtingsverkeer toelaat en zeer behoorlijk is uitgerust. Nog verder wordt gesteld dat gezien de verplichting van het GRUP Roeselare om te ontsluiten via het kruispunt van de Onledestraat met de Rijksweg, het logisch is dat de ontsluiting van de later te ontwikkelen gronden gebeurd via de Onledestraat en dat vanuit de Onledestraat op verschillende manier een insteek kan gemaakt worden naar de latere te ontwikkelen gronden, waarbij drie opties worden besproken en optie A wordt weerhouden als meest praktische keuze die bovendien het zuinigst omspringt met de beschikbare gronden. Daarbij wordt gesteld dat de betrokken aanvraag rekening houdt met deze keuze door ruimte te laten voor een nieuwe interne ontsluitingsweg tussen percelen 3 en 4 – zijnde percelen die worden aangeduid op een plan met mogelijke lotenindeling – en waarbij wordt gesteld dat deze keuze de voorkeur geniet van het college van burgemeester van de stad Roeselare, hetgeen zou blijken uit de notulen van het schepencollege van 22 februari 2010.

In de bestreden beslissing wordt onder de titel “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” overwogen (1) dat de mobiliteitsstudie waar het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare naar verwijst om de stellen dat de ontsluitingsweg meer zuidwaarts moet aangelegd worden, niet wordt voorgelegd (2) dat de inrichtingsstudie 3 opties tegen elkaar afweegt (3) dat de bouwplaats gelegen is aan de Onledestraat en dus niet afhankelijk is van de latere wegenis (4) dat het GRUP Roeselare uitdrukkelijk bepaald dat de inrichtingsstudie een informatief document is en (5) dat de aanvraag de verdere ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein niet hypothekeert.

3.4

De betrokken aanvraag die strekt tot het oprichten van een bedrijfsgebouw en betrekking heeft op een bestaand perceel gelegen aan een bestaande wegenis, is te onderscheiden van een aanvraag die betrekking zou hebben op de ontwikkeling van het volledig gebied. In het eerste geval dienen de relevante aspecten voor de concrete aanvraag bij de beoordeling van de verenigbaarheid van deze aanvraag betrokken worden, waaronder de mogelijke implicaties van de aanvraag op de nog te ontwikkelen gronden van het binnengebied. In het tweede geval betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening het volledig binnengebied.

Het standpunt van de verwerende partij in de bestreden beslissing aangaande de ontsluiting is in wezen dat de bouwplaats gelegen is langs bestaande wegenis en dat de aanvraag de verdere ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein niet hypothekeert. Anders dan de verzoekende partij stelt houdt dit standpunt niet in dat door de verwerende partij aangenomen wordt dat de wegenis zoals voorgesteld in de inrichtingsstudie onder optie A er ook daadwerkelijk zal komen.

Zoals reeds vastgesteld in 3.2 houdt de verplichting tot het voegen van een inrichtingsstudie bij een aanvraag voor een bedrijfsgebouw niet noodzakelijk in dat een vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van die aanvraag tevens moet oordelen over de definitieve

ontwikkeling van het volledig gebied. De verzoekende partij toont niet aan dat dit voor de betrokken aanvraag wel het geval zou zijn en toont niet aan dat de aanvraag van de tussenkomende partij tevens een definitieve beoordeling diende in te houden voor de aanleg van de wegenis. De verzoekende partij toont met andere woorden niet aan dat de beoordeling door de verwerende partij dat de bouwplaats is gelegen aan bestaande wegenis en de aanvraag de verdere ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein niet hypothekeert, onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

De argumentatie van de verzoekende partij dat de verwerende partij geen rekening zou hebben gehouden met de “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” van het bedrijventerrein, doet geen afbreuk aan de voorgaande conclusie. Nog daargelaten de vraag of “de wens van de overheid om geen individuele vergunningen toe te kennen zolang de intercommunale vereniging WVI geen inrichtingsplan van het gehele bedrijventerrein heeft uitgewerkt” kan worden beschouwd als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1 VCRO, is bij de bespreking van het tweede onderdeel reeds vastgesteld dat de verzoekende partij niet aantoont dat het aangevraagde diende geweigerd te worden omdat de inrichtingsstudie voor het gebied niet werd opgemaakt door de West-Vlaamse Intercommunale.

3.5

Het derde en vierde middelonderdeel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.19 en 4.3.1 §2, tweede lid VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Artikel 4.2.19 VCRO bepaalt wat volgt: (...)

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO bepaalt: (...)

De decreetgever van 27 maart 2009 heeft zodoende een vaste rechtspraak van de Raad van State een decretale basis willen geven (VI. Parl., stuk 2011, 08/09, nr. 1, blz. 216).

Die rechtspraak houdt in dat noch aan de aanvrager (RvS 28 september 2001, nr. 99.256, Commune de Watermael-Boitsfort), noch aan de overheid enige beoordelingsruimte mag worden gelaten (RvS 31 juli 1995, nr. 54.744, Schmit). De vergunningsvoorwaarde moet immers, net zoals de vergunning zelf, onmiddellijk uitvoerbaar zijn (De Waele, T., “De begrenzing van de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid bij het opleggen van stedenbouwkundige voorwaarden in de vergunning”, TROS 2003, afl. 30, (156) 160). De rechtspraak van de Raad van State is in al haar aspecten op samenvattende wijze terug te vinden in het arrest nr. 87.914, Eloy, dd. 9 juni 2000, dat overweegt “dat, al kan de afgifte van een vergunning onderworpen zijn aan bepaalde voorwaarden, die voorwaarden beperkt moeten zijn wat de strekking ervan betreft en precies, en alleen betrekking mogen hebben op bijkomende of bijkomstige gegevens; dat ze in ieder geval geen aanleiding mogen geven tot een beoordeling in de uitvoering ervan, noch de indiening van wijzigende plannen mogen opleggen nadat de vergunning afgegeven is; dat die verschillende beperkingen van de voorwaarden die aan de afgifte van een vergunning

verbonden mogen worden, **cumulatief** zijn, zodat zodra een voorwaarde niet voldoet aan de ene of de andere beperking, ze onaanvaardbaar is".

Daaruit volgt derhalve dat het volstaat dat één voorwaarde niet precies of niet bijkomstig is opdat de vergunning onwettig zou zijn.

De bestreden beslissing verleent de vergunning mits de voorwaarden, opgenomen in het advies van de provinciale dienst Waterlopen worden gevolgd, d.w.z. dat er in de groenstrook achter de loods een open buffervolume wordt aangelegd met een minimumcapaciteit van 73,26 m³, waarop de overloop van de regenwaterput moet worden aangesloten. Waar het buffervolume precies moet komen, wordt niet bepaald; enkel wordt gezegd dat ze niet binnen de 5 meter-strook mag worden voorzien. Voorts moet de leegloop "voldoen aan de voorwaarden van vertraagde afvoer" en gravitair afvoeren naar de Onlededeek.

Die voorwaarde is niet voldoende precies en laat aan de bouwheer een ruime beoordelingsmarge zowel qua inplanting, vorm, materiaalgebruik, enz. Bovendien is een bufferbekken van minstens 73,26 m³ met aansluiting van de overloop van de waterput en een gravitaire afvoer naar de Onlededeek een constructie in de zin van artikel 4.1.1, 3° VCRO, die op zichzelf vergunningsplichtig is. Het is alleszins een voorwaarde die essentieel is geacht geworden, in die zin dat daarzonder de vergunning niet verleend geworden zou zijn. Ten onrechte zou worden aangevoerd dat zulk werk ingevolge art. 4.1. van het BVR van 16 juli 2010 niet vergunningsplichtig is. De aanleg van zulke bufferzone staat helemaal niet in functie van de industriële of ambachtelijke bedrijvigheid als zodanig (art. 4.1.1° van dat besluit), maar staat i.f.v. de waterbeheersing en het integraal waterbeleid van het gebied, terwijl overigens de vrijstelling van art. 4.1. slechts geldt voor bedrijven aan dewelke reeds een milieuvergunning klasse I of II "is verleend", wat te dezen alsnog geenszins het geval is. Het is trouwens op dit ogenblik zelfs totaal niet geweten of er voor de geplande activiteit in de gevraagde loods effectief een milieuvergunning nodig zal zijn.

Een vergunningsvoorwaarde die erop neerkomt dat werken of handelingen moeten worden uitgevoerd die zelf vergunningsplichtig zijn en/of die essentieel geacht worden, heeft geen betrekking op een kennelijk bijkomstig element en is derhalve niet toelaatbaar. Dergelijke werken of handelingen mogen ook niet geacht worden vergund te zijn door de beslissing, gezien niet iets vergund kan worden dat niet aangevraagd werd (RvS 9 maart 2009, nr. 191.205, Kerckhoffs).

Ook om die reden is het bestreden besluit onwettig.

...

De verwerende partij repliceert:

"...

Verzoekende partij wijst dat de opgelegde voorwaarde bij de vergunning niet voldoende precies is en aan de bouwheer een ruime beoordelingsmarge overlaat zowel qua inplanting, vorm, materiaalgebruik, etc...

Verwerende partij is het hiermee niet eens.

Overeenkomstig artikel 8 §1 Decreet Integraal Waterbeleid draagt de overheid die moet beslissen over een vergunning zorg voor, door de vergunning te weigeren of door het

opleggen van gepaste voorwaarden zodat er geen schadelijk effect ontstaat. Overeenkomstig artikel 5 §1 BVR 20/07/2006 werd de provinciale dienst waterlopen om advies geadieerd. In dat kader heeft de provinciale dienst waterlopen geoordeeld dat een totale nuttige berging van minstens 73,26 m³ is vereist.

In het gunstig advies werd dan ook de aanleg van een buffervolume van minimum 73,26 m³ als voorwaarde opgelegd.

De opgelegde voorwaarde is dan ook gekomen naar aanleiding van de watertoets en heeft wel degelijk betrekking op een bijkomstige zaak.

De voorwaarde is ook voldoende precies. Er wordt duidelijk gespecificeerd waar de buffervolume moet komen (in de groenstrook maar niet binnen de 5m erfdiensbaarheidstrook). Er wordt ook duidelijk gespecificeerd welk soort buffervolume er moet zijn : een open buffervolume (bv. lege laagte of langsracht met leegloop onderaan het volume). Hierop moet de overloop van de regenwaterput op aangesloten worden.

Verzoekende partij dwaalt ook naar recht wanneer hij stelt dat dergelijke buffervolume op zichzelf vergunningsplichtig is. Aangezien er geen betwisting is dat de bouwplaats gelegen is in industriegebied in de ruime zin, moet de buffervolume worden aanzien als een "installatie en ander constructie dan gebouwen" waarvoor overeenkomstig artikel 4.1 BVR 16/07/2010 geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Het derde middel is ongegrond.
...

De tussenkomende partij stelt:

“...
In hoofdde: het middel is onontvankelijk

In elk geval moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij **geen belang** heeft bij dit middel.

De tussenkomende partij ziet niet in **welk nadeel de verzoekende partij zou kunnen lijden door het feit dat er als voorwaarde wordt opgenomen dat er een open buffervolume (capaciteit: 73,26 m³) moet worden voorzien in de groenstrook achter de loods**. Het buffervolume is dermate beperkt en zal bij de realisatie ervan amper zichtbaar zijn, zodat niet kan worden ingezien welke impact dit zou hebben voor de verzoekende partij.

Wanneer de vergunningsbeslissing zou worden vernietigd en de vergunningsprocedure zou worden overgedaan en dit op basis van een plan waarbij dit buffervolume reeds wordt voorzien, kan de verwerende partij zonder enig probleem dezelfde vergunningsbeslissing nemen. De verzoekende partij heeft dus duidelijk ook geen voordeel bij een vernietiging op grond van het bovenstaande middel.

Nu niet kan worden aangetoond dat de rechtspositie van de verzoekende partij is aangetast door de opgeworpen schending (of bij een gebeurlijke nieuwe vaststelling op dit punt zou worden verbeterd) dient overeenkomstig de rechtspraak van de Raad worden aangenomen dat men geen belang heeft bij het middel.

Om deze reden dient het middel te worden afgewezen als **onontvankelijk**.

In ondergeschikte orde: het middel is ongegrond

Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1 VCRO kan de deputatie voorwaarden verbinden aan haar vergunningsbeslissing. Deze voorwaarden dienen een kennelijk **bijkomstig karakter** te hebben:

“Art. 4.3.1. §1. (...)

*De verzoekende partij stelt dat de opgelegde voorwaarde hier **geen bijkomstig maar wel een essentieel karakter heeft.***

Dit zou volgens de verzoekende partij moeten worden afgeleid uit het feit dat de aanleg van de waterbuffer vergunningsplichtig is.

Los van het feit dat de verzoekende partij hiermee niet concreet aantoont dat de aanvraag op essentiële wijze werd gewijzigd, moet worden opgemerkt dat deze stelling van de verzoekende partij niet correct is.

Het gegeven dat de aanleg van de waterbuffer vergunningsplichtig zou zijn (wat niet het geval is – zie verder), volstaat niet om aan te nemen dat de opgelegde voorwaarde een essentieel karakter heeft.

Artikel 4.3.1, § 1 VCRO bepaalt namelijk nergens dat uit het vergunningsplichtig karakter van een voorwaarde kan worden afgeleid dat deze voorwaarde een essentieel karakter heeft. Dergelijke stellingname zou ook te strikt zijn nu dit zou betekenen dat elke aanpassing van een plan – hoe beperkt deze aanpassing ook zou zijn (bv. wijzigen van een raamopening) – zou zijn uitgesloten vanaf het ogenblik dat deze aanpassing een vergunningsplichtig karakter krijgt.

Om een inbreuk op het artikel 4.3.1, § 1 VCRO aan te tonen diende dan ook concreet te worden aangetoond dat de opgelegde aanpassing geen bijkomstig karakter heeft. De verzoekende partij blijft in gebreke dit aan te tonen.

*Voor zoveel als nodig merkt de tussenkommende partij op dat de opgelegde aanpassing **niet als essentieel kan worden beschouwd**. De aanleg van de waterbuffer is namelijk een zeer beperkte ingreep en is duidelijk ondergeschikt en bijkomstig aan de aanvraag voor de realisatie van het bedrijfsgebouw.*

*Stellen dat deze voorwaarde geen betrekking heeft op ‘kennelijk bijkomstige zaken’ en een inbreuk zou maken op artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO is niet ernstig vol te houden. Een standpunt in die zin zou een neerkomen om een **jurisprudentiële negatie van de decretale mogelijkheid om plannen beperkt aan te passen**.*

De tussenkommende partij is uiteraard op de hoogte van de strenge rechtspraak van de Raad van State en Uw Raad op dit punt. De tussenkommende partij meent evenwel dat Uw Raad haar rigide houding op dit punt niet langer ongenueanceerd kan aanhouden sinds de wijzigingen van het voormalige artikel 105 DRO in het huidige artikel 4.3.1, § 1 tweede lid VCRO. De strenge rechtspraak van Uw Raad en de Raad van State is er gekomen als

een jurisprudentiële invulling van artikel 105, § 2 van het toenmalige DRO, dat als volgt luidde:

“De vergunningverlenende overheid kan voorwaarden opleggen in het kader van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning”.

Artikel 105, § 2 DRO was een heel open norm, die bijgevolg veel ruimte liet voor jurisprudentie.

Artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO is evenwel minder open. De decreetgever heeft de mogelijkheid voor het opleggen van voorwaarden zelf ingevuld door uitdrukkelijk te bepalen dat de overheid voorwaarden kan opleggen om de aanvraag in overeenstemming te brengen met “het recht en de goede ruimtelijke ordening”. Beperking hierop is het feit dat het dient te gaan om ‘kennelijk bijkomstige zaken’.

In de memorie van toelichting wordt verduidelijkt wat wordt bedoeld met ‘kennelijk bijkomstige zaken’. Deze invulling werd recentelijk ook bevestigd door uw Raad. De decreetgever baseert zich hiervoor op de hoger vermelde rechtspraak die zich heeft gevormd rond de vereiste van het openbaar onderzoek. De decreetgever verwijst meer bepaald naar de interpretatie van LUST die stelt dat “essentiële wijzigingen aan de plannen niet mogelijk zijn zonder dat, in voorkomend geval, een nieuw openbaar onderzoek wordt gehouden” en leidt hieruit af dat het begrip ‘bijkomstige zaken’ moet worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek. **Het criterium om uit te maken of een aanpassing ‘kennelijk bijkomstig’ is, is bijgevolg de vraag of een aanpassing desgevallend aanleiding zou moeten geven tot een (nieuw) openbaar onderzoek.**

Volgende arresten worden als **voorbeeld** van bijkomstige zaken gegeven: een wijziging die de hoogte van de daknok een meter lager brengt en de algemene esthetische kenmerken van het gebouw niet wijzigt; de voorwaarde om rond een kantoor- en woongebouw een groenscherm in streekeigen soorten te realiseren; de voorwaarde om de garagepoorten van een kantoorgebouw in hout uit te voeren en in een **eigen waterzuiverings- en afvoersysteem** te voorzien; de voorwaarde om de kruin van enkele hoogstammige bomen te snoeien en in te perken opdat voldoende ruimte zou worden gemaakt voor 2 appartementsgebouwen. Andere voorbeelden die door de Raad van State als niet essentieel werden aangemerkt zijn de volgende: aanpassingen aan de indeling van de parkeerplaatsen, het aanleggen van een hellend vlak in plaats van dorpel, aanpassingen aan de loketten van een bioscoopcomplex; de verplaatsing van een gsm-mast met enkele meters; het aanbrengen van een glazen wand van één meter breed over een hoogte van vijf verdiepingen in één van de gevels van een gebouw, die geen wijziging tot gevolg heeft van het gabariet, de hoogte, de structuur, de indeling of de functies van de plaatsen; het weglaten van siermuurtjes op de kroonlijst om deze in overeenstemming te brengen met de voorschriften van het BPA zonder de indeling intern te wijzigen; de wijzigingen, gelet op het ongunstig advies van de brandweer, aan de plannen betreffende de verhoging van de brandweerstand van een aantal gebruikte materialen, het voorzien van enkele bijkomende brandveiligheidsmechanismen (zoals een rookluik boven het trappenhuis en branddetectoren) alsook het aanbrengen van enkele bijkomende, niet dragende, wanden die ervoor moeten zorgen dat het trappenhuis volledig wordt gecompartmenteerd en dat het bouwkundig labo volledig van de herstelwerkplaats wordt gescheiden. In de rechtspraak van uw Raad werd als niet-essentieel beschouwd: het plaatsen zichtschermen met een hoogte van 1,80 meter.

Uit het voorgaande blijkt duidelijk dat het geenszins noodzakelijk is om de betrokken voorwaarde te onderwerpen aan een nieuw openbaar onderzoek. Het betreft enkel een zeer beperkte bijkomende constructie die de feitelijke toestand van de omwonenden niet verandert maar daarentegen de goede ruimtelijke ordening (m.n. waterbeheer) ten goede komt. De aanleg van het bufferbeken zal trouwens **amper zichtbaar zijn voor de omgeving.**

Wanneer wordt gekeken naar de aanpassing die in de rechtspraak werden aanvaard als kennelijk bijkomstig, moet worden vastgesteld dat de aanleg van het buffervolume hierop kan aansluiten. De bovenstaande voorbeelden hebben o.a. betrekking op technische zaken die in het kader van een bepaald advies moesten worden aangepast (zoals ook hier het geval is) en die een beperkte visuele impact hebben op de omgeving. Ook dit laatste is hier het geval nu het buffervolume niet zichtbaar zal zijn voor de omgeving . In het bijzonder kan worden verwezen naar het bovenstaande arrest omtrent de aanleg van een waterzuiveringsstelsel, wat in grote lijnen kan worden vergeleken met de aanleg van een buffervolume.

De opgeworpen schending van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan dus niet worden weerhouden.

*De verzoekende partij stelt verder dat de voorwaarde omtrent de aanleg van de waterbuffer de uitvoering van de vergunning afhankelijk zou maken van een **bijkomende beoordeling door de overheid, wat in strijd is met artikel 4.2.19 VCRO.***

Ook dit klopt niet.

*Voor het aanleggen van de waterbuffer is **geen stedenbouwkundige vergunning vereist.** In dit verband kan worden verwezen naar artikel 4.1 van het besluit van 16 juli 2010 tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. De aanleg van het buffervolume is namelijk een constructie die in industriegebied (in de ruime zin) zal worden opgericht en die in functie zal staan van de industriële bedrijvigheid. Het buffervolume strekt er namelijk toe om de waterimpact van de loods te bufferen.*

Op dit ogenblik is er nog geen milieuvergunning verleend voor de exploitatie van het bedrijfsgebouw van de tussenkomende partij. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanneemt, levert dit geen problemen op voor de toepassing van het vrijstellingsbesluit. Het buffervolume zal namelijk pas worden gerealiseerd als er wordt gestart met de bouw van het bedrijfsgebouw. Gelet op het koppelingsmechanisme tussen de bouw- en milieuvergunning zal er op dit ogenblik reeds een milieuvergunning voorhanden zijn.

Nu er geen stedenbouwkundige vergunning is vereist, is er logischerwijze ook geen sprake van een bijkomende beoordeling door de overheid. Om deze reden moet worden aangenomen dat er geen inbreuk op artikel 4.2.19 VCRO wordt gemaakt.

Het derde middel is ongegrond.

...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

I. De tussenkomende partij werpt andermaal een exceptie van gebrek aan belang op.

De verzoekende partij verwijst naar wat zij omtrent die exceptie heeft gesteld sub II.1 van haar antwoord op het tweede onderdeel van het tweede middel.

Bovendien heeft de verzoekende partij, orgaan van de gemeente, er belang bij dat bij bouwwerken op haar grondgebied bijzondere aandacht wordt besteed aan de waterbeheersing, nu zij rampen allerhande dient te bestrijden, maar op de eerste plaats voorkomen.

II. Het verweer kan niet worden aangenomen, noch dit van de verwerende partij, noch dit van de tussenkomende partij.

1. De omstandigheid dat die voorwaarde er is gekomen n.a.v. de watertoets is niet relevant. Daardoor alleen worden de werken, nodig om aan een behoorlijke waterbeheersing te voldoen, niet bijkomstig. Van zodra de als voorwaarde opgelegde uit te voeren werken noodzakelijk zijn om een (wettige) vergunning te kunnen verlenen, gaat het om essentiële werken en in hoc casu bovendien om werken die aan een openbaar onderzoek onderworpen zijn omdat er enkel een gewestelijk RUP bestaat (er ware trouwens ook een openbaar onderzoek nodig voor die werken indien er een gemeentelijk RUP of PRUP mocht bestaan dat echter geen voorschriften bevat “inzake de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructie”: zie art. 3, §2, tweede lid, BVR d.d. 5 mei 2000 betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen).

2. In de regel wordt trouwens de precieze inplanting van een bouwwerk als een essentiële aangelegenheid aangezien (RvS van 19 november 2002, De Backer, nr. 121.576).

Het gebrek aan specificatie betreffende de inplanting van een bufferbekken bij een magazijn, werd als onvoldoende precies aangezien (RvS van 2 oktober 2003, De Mulder, nr. 123.776).

3. Een vergunningsvoorwaarde die erop neerkomt dat werken of handelingen moeten worden uitgevoerd die zelf vergunningsplichtig zijn, heeft al evenmin betrekking op bijkomstige elementen, en is derhalve niet toelaatbaar. Dergelijke werken of handelingen mogen ook niet geacht worden vergund te zijn door de beslissing, gezien niet iets vergund kan worden dat niet aangevraagd werd (RvS van 9 maart 2009, Kerckhoffs, nr. 191.205).

Ten onrechte wordt aangevoerd dat zulk werk ingevolge art. 4.1. van het BVR van 16 juli 2010 niet vergunningsplichtig is. De aanleg van zulke bufferzone staat helemaal niet in functie van de industriële of ambachtelijke bedrijvigheid als zodanig (art. 4.1.1° van dat besluit), maar staat i.f.v. de waterbeheersing en het integraal waterbeleid van het gebied, terwijl overigens de vrijstelling van art. 4.1. slechts geldt voor bedrijven aan dewelke reeds een milieuvergunning klasse I of II “is verleend”, wat te dezen alsnog geenszins het geval is. Het is trouwens op dit ogenblik zelfs totaal niet geweten of er voor de geplande activiteit in de gevraagde loods effectief een milieuvergunning nodig zal zijn.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De vaststelling dat een vergunningsbeslissing een schending inhoudt van artikel 4.2.19, § 1 VCRO en artikel 4.3.1, § 1 VCRO, kan tot gevolg hebben dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd.

De verzoekende partij heeft derhalve belang bij het aanvoeren van het derde middel.

2.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidt als volgt:

“Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.”

Uit deze bepaling volgt dat, al kan de afgifte van een vergunning onderworpen zijn aan bepaalde voorwaarden om het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, die voorwaarden enkel kunnen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken bij het opleggen van “een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen”.

Artikel 4.2.19, § 1 VCRO bepaalt:

“Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van §2, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden. Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

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

Uit deze bepaling volgt dat voorwaarden die worden opgelegd in een vergunningsbeslissing voldoende precies moeten zijn, redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handeling, door enig toedoen van de aanvrager moeten worden kunnen verwezenlijkt en de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk kunnen maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

3.

In de bestreden beslissing wordt de volgende voorwaarde opgelegd:

“ ...

De vergunning wordt verleend mits de voorwaarden opgenomen in het advies van de provinciale dienst Waterlopen worden nageleefd.

...”

In het bedoeld advies van de provinciale dienst waterlopen worden volgende voorwaarden opgelegd:

“ ...

- *Er moet een effectief buffervolume voorzien worden in de groenstrook achter de loods. Dit buffervolume moet een minimumcapaciteit van 73,26 m3 hebben.*
- *Het effectief buffervolume moet een open buffervolume zijn (bv. lege laagte of langsgracht met leegloop onderaan het volume). Hierop moet de overloop van de regenwaterput op aangesloten worden. Dit volume mag niet voorzien worden in de 5m-strook.*
- *De leegloop van het open buffervolume moet voldoen aan de voorwaarden van vertraagde afvoer en voert gravitair af naar de Onledebeek.*
- *De bestaande erfdienstbaarheidstrook van 5m langs de oevers van de Onledebeek blijft behouden en moet vrij blijven van alle beplanting, bebouwing en reliëfwijzigingen.*
- *Er kunnen bomen voorzien worden in de 5m-strook als deze exact 1m uit de oever worden geplant en minstens 8m uit elkaar worden geplant. Andere beplanting zoals struiken en heesters is uitgesloten.*
- *Afrasteringen langs de beek mogen max. 1,5m hoog zijn en moeten op min. 0,50m van de oever geplaatst worden.*

...”

De voorwaarde in de bestreden beslissing betreft geen wijziging van het aangevraagde, doch wel het bijkomend voorzien in een open buffervolume met een beperkte capaciteit in de groenstrook achter de loods.

De voorwaarde is voldoende precies en is redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. In het licht van de omstandigheden van de zaak en de concrete aanvraag kan de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde bovendien worden beschouwd worden als betrekking hebbende op een kennelijk bijkomstige zaak van de aanvraag.

4.

Het derde middel is ongegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 16 §1 van het natuurbehoudsdecreet van 21 oktober 1997 en van het motiveringsbeginsel, zoals neergelegd artikel 3, tweede lid van de wet van 29 juli 1991.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Artikel 16, §1 en §1 natuurbehoudsdecreet dd. 21 oktober 1997 bepaalt wat volgt: (...)

Artikel 2.7° van het natuurbehoudsdecreet definieert het begrip “natuur” als volgt: (...)

Verwijzend naar de parlementaire werken, waarin is gesteld dat met deze verplichting het voeren van een “horizontaal beleid” wordt beoogd krachtens hetwelk overwegingen van natuurbehoud een rol dienen te spelen bij elke beslissing die gevolgen kan hebben voor de natuur en dat dit vorm wordt gegeven “in de toets bij vergunningen enz.” (de zgn. “natuurtoets”), besliste de Raad van State in het principieel arrest nr. 189.801, Caignie, dd. 27 januari 2009 (TMR 2009, 252): “Gelet op zijn decretaal vastgelegde horizontale werking is voormeld artikel 16 ook van toepassing ingeval van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning.” Het arrest stelt dan vast dat noch uit het bestreden besluit, noch uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat de impact van de voorgenomen werken en handelingen op de natuur, als bedoeld door art. 2.17° van het NBD van 21 oktober 1997, mee in overweging is genomen.

Ook te dezen blijkt uit niets dat de deputatie de haar door artikel 16, §1 van het decreet natuurbehoud opgelegde zorgplicht is nagekomen, noch uit het bestreden besluit zelf, noch uit stukken van het dossier die de deputatie correct heeft bevonden en bij de inhoud waarvan ze zich heeft aangesloten.

Het bestreden besluit vermeldt enkel: “De bouwplaats is momenteel nog gelegen in een agrarisch gebied”. De inrichtingsstudie stelt op blz. 6 dat het terrein hoofdzakelijk bestaat uit weiden. Die toestand is sinds onheuglijke tijden ongewijzigd gebleven, zodat de weidevegetatie te aanzien is als zgn. historisch permanent grasland, door art. 1.5° van het natuurbehouddecreet dd. 21 oktober 1967 als volgt omschreven: (...)

Anders dan wel eens wordt beweerd, staat het niet aan de verzoekende partij die de schending van artikel 16, §1 NBD dd. 21 oktober 1997 inroept aan te tonen dat de mogelijkheid dat natuurelementen schade – en welke – dreigen te ondervinden. Het zorgvuldigheidartikel 16, §1 van bedoeld decreet legt de toets uitdrukkelijk bij de overheid. In een zaak waarin eveneens een vergunning was verleend tot het slopen om daarna te bouwen en dus te verharden, besliste de Raad van State principieel: (...)

Nu daarnaar geen enkel onderzoek is gedaan, zijn de aangehaalde wettelijke bepalingen geschonden.

“ ...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verwerende partij wordt verweten de zorgplicht zoals opgelegd door artikel 16 §1 van het natuurbehoudsdecreet niet te zijn nagekomen.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, staat het wel aan verzoekende partij die de schending van artikel 16 §1 van het natuurbehoudsdecreet inroept, om concreet aan te tonen dat er enig gevaar bestond voor het ontstaan van vermijdbare schade aan de natuur. (...)

Dit geldt des te meer aangezien de aanvraag volgens het gewestelijk RUP gelegen is in “een gemengd regionaal bedrijventerrein”. Het is in die omstandigheden onwaarschijnlijk dat er enig gevaar bestaat voor het ontstaan van vermijdbare schade aan de natuur.

Bovendien blijkt niets uit het administratief dossier dat er zich problemen voordoen daaromtrent. Terwijl precies in het door verzoekende partij opgeworpen arrest Caignie uit het dossier effectief bleek dat er een probleem rees met betrekking tot vermijdbare schade aan de natuur. De vergelijking met het arrest Caignie gaat dan ook niet op.

In die omstandigheden kan verwerende partij niet worden verweten bijkomende bijzondere aandacht te besteden aan punten die op het zicht van het dossier geen bijzondere problemen stellen.

Het middel is ongegrond.

...”

De tussenkomenende partij stelt:

“ ...

Weerlegging

Overeenkomstig de bepalingen uit het artikel 16 van het decreet natuurbehoud dient de vergunningverlenende overheid ervoor te zorgen dat er door het toelaten van een activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan.

*De toepassing van de natuurtoets hangt af van dit begrip ‘vermijdbare schade’. De natuurtoets is alleen vereist indien er een risico bestaat op het ontstaan van vermijdbare schade. **Dit betekent dat niet elk vergunningsbesluit een natuurparagraaf moet bevatten. Enkel wanneer er zich vermijdbare schade kan voordoen moet de vergunningverlenende overheid dit beoordelen en opnemen in de vergunningsbeslissing.***

In de rechtspraak van de Raad van State werd reeds uitdrukkelijk bevestigd dat wanneer men een vergunningsbesluit wil aanvechten omwille van de niet-toepassing van de natuurtoets men als verzoeker altijd concrete gegevens moet aanbrengen waaruit blijkt welke natuurelementen in de onmiddellijke of de ruimere omgeving door de ontworpen constructie schade zouden lijden en welke de aard van die schade zou zijn: (...)

In voorliggend geval tonen de verzoekende partijen niet aan dat het project vermijdbare schade zou kunnen teweegbrengen aan de natuur. De tussenkomenende partij ziet overigens niet in welke natuurwaarden schade zouden kunnen ondervinden van het voorliggende project. De bouwplaats paalt aan een reeds ontwikkeld industriegebied. In de omgeving zijn geen natuurgebieden, VEN-gebieden of Natura 2000 gebieden gelegen.

Gelet op de bovenstaande rechtspraak van de Raad van State dient het vierde middel bijgevolg te worden afgewezen als ongegrond.

...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

Ook hier kan het verweer niet worden aangenomen.

Wat de bewijslast betreft, heeft de Raad van State zijn vroegere rechtspraak verlaten en in het arrest nr. 216.081, Balens, d.d. 27 oktober 2011 uitdrukkelijk beslist dat de bewijslast niet bij de verzoekende partij ligt, doch bij de overheid. Dit is ook logisch, nu art. 16 natuurbehouddecreet van 21 oktober 1997 uitdrukkelijk de overheid oplegt een natuurtoets te doen, eensdeels, en de burger in de regel niet over de vereiste kennis beschikt en ook niet kan worden geacht te beschikken om uit te maken of er geen vermijdbare schade aan de natuur zal ontstaan, acht slaande ook op de definitie van het begrip “natuur” in art. 1.7° van het decreet, waarin dit begrip als volgt wordt gedefinieerd: “de levende organismen, hun habitats, de ecosystemen waarvan zij deel uitmaken en de daarmee verbonden uit zichzelf functionerende ecologische processen, ongeacht of deze al dan niet voorkomen in aansluiting op menselijk handelen, met uitsluiting van de cultuurgewassen, de landbouwdieren en de huisdieren.” De overheid beschikt wel over instellingen, organismen en administraties die haar daaromtrent op wetenschappelijke wijze kunnen bijstaan. De verzoekende partij kan enkel vaststellen dat de inrichtingsstudie stelt op blz. 6 dat het terrein hoofdzakelijk bestaat uit weiden. Die toestand is sinds onheuglijke tijden ongewijzigd gebleven, zodat de weidevegetatie prima facie te aanzien is als zgn. historisch permanent grasland, door art. 1.5° van het natuurbehouddecreet dd. 21 oktober 1967 als volgt omschreven: “een halfnatuurlijke vegetatie bestaande uit grasland gekenmerkt door het langdurige grondgebruik als graasweide, hooiland of wisselweide met ofwel cultuurhistorische waarde, ofwel een soortenrijke vegetatie van kruiden en grassoorten waarbij het milieu wordt gekenmerkt door aanwezigheid van sloten, greppels, poelen, uitgesproken microreliëf, bronnen of kwelzones”. Subsidiair komt de verzoekende partij daarmede aan haar bewijslast, quod non, tegemoet.

Of daaraan al dan niet vermijdbare schade zal ontstaan, is in het geheel niet onderzocht, onder vermijdbare schade verstaan zijnde “schade die de exploitant kan vermijden door het aanpassen van zijn exploitatie, door het nemen van bepaalde voorzorgsmaatregelen, en dies meer, die in de praktijk haalbaar zijn en die niet leiden tot de onwerkbaarheid van de exploitatie;” en waaromtrent de overheid “in dat verband voorwaarden kan stellen (...) of de vergunning kan weigeren indien uit het dossier blijkt dat de exploitant niet bereid is maatregelen te nemen om de natuurschade te beperken alhoewel dat goed mogelijk is; dat de overheid er voor moet zorgen dat de schade die vermeden kan worden zich inderdaad niet voordoet, desnoods door het weigeren van de vergunning;” (RvS van 7 december 2006, nr. 165.664, BVBA Belgica Plant).

Het is juist, zoals de tussenkomenende partij opmerkt, dat er slechts een natuurtoets moet gebeuren wanneer er zich vermijdbare schade kan voordoen. Maar dit is nu precies wat het bestreden besluit niet heeft onderzocht, ofschoon de bouwplaats bestaat uit historisch permanent grasland.

...”

Beoordeling door de Raad

Artikel 16, § 1 van het natuurbehouddecreet luidt als volgt:

“§ 1. In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.”

Deze bepaling heeft betrekking op de zorgplicht van de vergunningverlenende overheid indien een aanvraag impact kan hebben op aanwezige natuurwaarden. Indien enig gevaar bestaat voor het ontstaan van “vermijdbare schade aan de natuur”, dient uit een vergunningsbesluit dan wel uit de stukken van het dossier te blijken dat de overheid de opgelegde zorgplicht is nagekomen.

De verwerende partij stelt in de antwoordnota dat uit het administratief dossier niet bleek dat er enig probleem rees met betrekking tot vermijdbare schade. De verzoekende partij toont niet aan dat dit wel het geval zou zijn. De loutere bewering dat het terrein volgens de inrichtingsstudie hoofdzakelijk bestaat uit weiden, dat die toestand “sinds onheugelijke tijden ongewijzigd is gebleven zodat de weidevegetatie te aanzien is als zgn. permanent grasland”, volstaat niet ter adstructie van een middel dat de schending aanvoert van de vermelde zorgplicht.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DUBATEX is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 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 terechtzitting op 27 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van
Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de vierde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Nathalie DE CLERCQ