

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1274  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0663-A

Verzoekende partij                      de bvba **GEM EVOLUTION**

vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

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

---

### I.        **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 juni 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot van 13 november 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van een constructie, verbouwen tot en oprichten van niet verwarmde magazijnen op de percelen gelegen te 3200 Aarschot, Diestsesteenweg 76, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 329s, 329y, 329r, 326h en 326g.

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

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 juni 2019.

Advocaat Jo VAN LOMMEL, *loco* advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN, voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

### III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 7 juli 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een constructie, verbouwen tot en oprichten van niet verwarmde magazijnen” op de percelen gelegen te 3200 Aarschot, Diestesteenweg 76.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aarschot-Diest’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 deels in een zone voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen, deels in agrarisch gebied, deels in natuurreserveaat en deels in agrarisch gebied met ecologische waarde.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Kleinstedelijk gebied Aarschot’, goedgekeurd op 25 oktober 2012, waarin geen nadere bestemming voor de percelen wordt bepaald.

De percelen liggen ook deels binnen het VEN-gebied “Demervallei ten oosten van Aarschot” en de speciale beschermingszone “Demervallei”.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 augustus 2017 tot en met 2 september 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant adviseert op 30 augustus 2017 ongunstig.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 20 september 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 13 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“... ”

#### **BEOORDELING:**

##### ***Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften:***

*De aanvraag is volgens het gewestplan Aarschot-Diest, K.B. 07/11/1978, gelegen in zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en agrarisch gebied.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van dit gewestplan, met name het inrichten van een buffer- en infiltratiebekken in functie van de realisatie van de kmo-units moet ingeplant worden binnen de zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en is niet aanvaardbaar binnen het agrarisch gebied.*

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 4.3.1.:*

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

*(...)*

##### ***-Functionele inpasbaarheid:***

*De omgeving kenmerkt zich door eengezinswoningen in open verband. Het perceel ligt in de open vlakte van de Mottevallei. Momenteel is er 1 bedrijf gevestigd op het perceel. Het bestaand bedrijf was een houtzagerij met lage dynamiek. Door het realiseren van 27 kmo-units/magazijnen wordt de dynamiek sterk vermeerderd waardoor de activiteit niet langer functioneel inpasbaar in de omgeving. De draagkracht van de omgeving wordt overschreden.*

##### ***- Mobiliteitsimpact:***

Momenteel is er 1 bedrijf gevestigd op het perceel. Het bestaand bedrijf was een houtzagerij met lage dynamiek. Het realiseren van 27 kmo-units/magazijnen zal extra mobiliteit genereren. De Mottestraat is ongeveer 4 meter breed en niet geschikt om extra verkeer te verwerken, De draagkracht van de Mottestraat wordt overschreden.

- Schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen:

De aanvraag omvat een grondige uitbreiding van de site en een grondige verbouwing, binnen het bestaand volume, van het aanwezige bedrijfshal, Het laten staan van de bestaande bedrijfshal op de perceelsgrens aan de zuidzijde, op de grens van het agrarisch gebied, is niet aanvaardbaar.

Er moet een bufferzone voorzien worden van minimum 15 meter binnen een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's ten opzichte van de grenzen met het agrarisch gebied en het natuurgebied. Dit is niet voorzien in het project.

- Bouwdichtheid

Het perceel is quasi volgebouwd (42%). De rest het perceel wordt ingericht als toegangsweg en parking. Een dergelijke bezetting van het open landschap van de Mottevallei is niet aanvaardbaar.

De buffer en het infiltratiebekken moeten voorzien worden binnen de zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's waardoor het voorgesteld project niet realiseerbaar is.

- Cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing.

- Bodemreliëf:

Uit de voorgestelde plannen is niet te achterhalen in welke mate het bestaande maaiveld niveau al dan niet blijft behouden.

- Hinderaspecten.

Door de toenemende activiteit op het terrein (van 1 bedrijf tot 27 kmo-units) is het te verwachten dat er een toenemende hinder voor de omwonende.

- Gezondheid: niet van toepassing.

- Gebruiksgenot. niet van toepassing.

- Veiligheid in het algemeen

De mottestraat heeft geen fietspaden en is niet uitgerust om veel verkeer te verwerken De veiligheid (van de fietsers) komt in het gedrang door de toename van het verkeer ten gevolge van de nieuwe kmo-units.

Conclusie toetsing goede ruimtelijke ordening

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

(...)

Aldus om bovenvernoemde redenen besluit het college van burgemeester en schepenen tot het weigeren van de stedenbouwkundige aanvraag

**Watertoets: Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.**

Het voorliggend project is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het perceel is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied.

De Provincie Vlaams-Brabant, dienst waterlopen, stelt dat er op geen enkele manier rekening gehouden is met de ligging langs eer, waterloop van 2de categorie of met de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied

Conclusie watertoets:

Het voorwerp van de aanvraag kan niet als verenigbaar met het watersysteem

*beschouwd worden en is niet in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid.*

*...*

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 12 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 maart 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verzoekende partij legt tijdens de hoorzitting van 13 maart 2018 een replieknota en een aangepast plan neer, waarbij de infiltratievoorziening ondergronds binnen de KMO-zone wordt voorzien. Naar aanleiding van de planaanpassing wordt een aanvullend advies gevraagd aan de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. De dienst Waterlopen adviseert op 20 maart 2018 voorwaardelijk gunstig.

De verwerende partij verklaart het beroep op 22 maart 2018 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### *5.7 Beoordeling*

*a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.*

*Het goed is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Kleinstedelijk gebied Aarschot', vastgesteld door de provincieraad van Vlaams-Brabant 25 oktober 2012. Het perceel ligt niet binnen een deelgebied waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.*

*Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed deels gelegen in een zone voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen, deels in agrarisch gebied, deels in natuurreservaat en ook nog voor een klein deel in agrarisch gebied met ecologische waarde. De werken vinden plaats in KMO-zone en agrarisch gebied. Artikelen 8 en 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing. Artikel 8: de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard. Artikel 11: de agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.*

*Het terrein wordt ingericht met 27 niet verwarmde magazijnen. De bestemming van de units is niet gekend, maar op basis van de eenvoudige bouwtechnische kenmerken van het gebouw (niet geïsoleerde muren, wel geïsoleerde daken) en de inrichting van de units, meer bepaald één ruimte, met verlichting via een aantal koepels en met een voorgevel met een garagepoort van 3,50 m of 4,00 m hoog, een deur en een klein raam, kan aangenomen*

worden dat de units bestemd zijn voor een kleine KMO of opslagplaats. Niets wijst op een ander gebruik zoals winkelruimtes of kantoren. In de beschrijvende nota wordt vermeld dat het onmogelijk is om te verduidelijken welke activiteiten er zullen uitgeoefend worden in de bedrijfsruimten, maar gezien de beperkte oppervlakte van de bedrijfsunits is het project gericht naar kleine zelfstandigen en kleine KMO's. Er wordt nog gesteld dat er een huishoudelijk reglement zal opgesteld worden met afspraken naar bestemming, parkeren, buffergroen, ... Op basis van de beschikbare gegevens en de bouwtechnische kenmerken van de gebouwen kan aangenomen worden dat de units in overeenstemming zijn met de planologische voorschriften. Het uiteindelijke gebruik kan middels een voorwaarde bij een eventuele vergunning verzekerd worden.

Het deel van het perceel dat binnen KMO-gebied ligt, wordt op een achteruitbouwstrook na, volledig ingenomen door KMO-gebouwen, circulatieruimte en parkeervoorzieningen. Voor de infiltratievoorziening die nodig is om de bebouwde en verharde oppervlakte te compenseren is binnen de bedrijfszone geen plaats meer. Ze wordt voorzien in het achterliggende agrarisch gebied. Gezien deze voorziening gebeurt in functie van de bedrijvigheid, is het in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Het is niet verantwoord om noodzakelijke voorzieningen af te wentelen op het aanpalende openruimtegebied.

De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het KMO-gebied, maar wel met deze van het agrarisch gebied. Wanneer de infiltratievoorziening met infiltratiekratten onder de verharding tussen de gebouwen zou kunnen voorzien worden, blijven alle werken beperkt tot binnen de grenzen van het KMO-gebied. In dat geval vervalt de strijdigheid met de planologische voorschriften van het agrarisch gebied.

b) Het meest noordelijke deel van het goed maakt al deel uit van het natuureservaat. Het landschap maakt vanaf de Grote Motte ook deel uit van een beschermd landschap en is als relict opgenomen in de landschapsatlas. Naar aanleiding van de aanvraag heeft het Agentschap Natuur en Bos een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. De aanvraag voorziet immers geen werken in een strook van 15 m vanaf de beek en ook de bestaande begroeiing blijft behouden.

c) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is grotendeels gelegen binnen een mogelijk overstromingsgevoelige zone.

Niet alleen werd de buffer- en infiltratievoorziening ontworpen op een ontoelaatbare plaats op het terrein, uit het advies van de provinciale dienst waterlopen blijkt dat er op deze plaats al een bufferende waterpartij aanwezig is en dat er over de voorziening onvoldoende gegevens gekend zijn met betrekking tot het volume en de oppervlakte, om te kunnen inschatten of de aanvraag voldoet. Bovendien is ook alleen rekening gehouden met de waterafvoer van gebouw B en is het niet duidelijk of de waterdoorlatende klinkers die gebruikt worden voor de parkeerplaatsen, ook een waterdoorlatende onderfundering hebben. Gelet op de omvang van gebouw A en op de aard en graad van werken die aan en rond gebouw A gebeuren, kan toch wel verwacht worden dat ook het water van dit gebouw op een correcte wijze wordt afgevoerd. Uit het advies blijkt dat het project om watertechnische redenen niet verenigbaar is met het watersysteem.

*Naar aanleiding van de hoorzitting werd een aangepast plan neergelegd met ondergrondse infiltratiekratten. De dienst waterlopen stelde hierover in een aanvullend advies het volgende:*

*...*

*Uit het aanvullend advies blijkt dat er onvoldoende duidelijkheid is over de grondwaterstanden en de samenstelling van de bodem, om te besluiten dat het aangepast voorstel in overeenstemming zou zijn met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid.*

*d) Het perceel ligt net binnen de grenzen van het kleinstedelijk gebied Aarschot. De afbakeningslijn valt samen met de oostelijke en noordelijke perceelsgrenzen van het goed. Op zich kan men hieruit concluderen dat een intensivering van het terrein aansluit bij het gewenste beleid, maar dat dit niet absoluut is, blijkt uit de onderbouwing voor opname van deze oostelijke lob in het stedelijk gebied. De opname is vooral verantwoord vanuit de recreatieve potenties van het gebied. In de toelichtingsnota afbakening stedelijk gebied wordt het volgende gesteld:*

*...*

*Dat het perceel mee opgenomen is, is eerder het gevolg van de initiële harde bestemming op korte afstand van de recreatieve bestemmingen en palend aan de Grote Motte, die een herkenbare landschappelijke baak vormt in het landschap. Gelet op de geïsoleerde ligging en de heel beperkte omvang van het KMO-gebied zelf, kan deze bestemming op zich geen aanleiding zijn om de bedrijfsdynamiek te maximaliseren. Dit is nochtans wat de aanvraag wel beoogt.*

*De bestemming als KMO-gebied is een gevolg van de historische aanwezigheid van de houtzagerij. De hinder die een dergelijk bedrijf met zich meebrengt heeft vooral met geluid te maken, maar minder met mobiliteit. De impact van 27 KMO-units op de omgeving zou op het vlak van activiteit binnen de gebouwen waarschijnlijk beperkt zijn, maar het verkeer zou zeker sterk toenemen. Niet alleen is de voorliggende Mottestraat niet uitgerust om veel verkeer op te vangen, het betreft immers een smalle asfaltweg geflankeerd door grasbermen en zonder voet- of fietspaden, door de geïsoleerde ligging zou het bedrijventerrein extra verkeer genereren, zonder complementair te zijn aan een groter bedrijventerrein. Door de bestemming als KMO-zone is een herinrichting van het terrein zeker mogelijk, maar de inbreng van 27 nieuwe bedrijven overstijgt zeker de draagkracht van het gebied.*

*e) De ordening op het terrein gebeurt met behoud van gebouw A op de linker zijdelingse perceelsgrens en vervolgens op basis van een maximaal mogelijke bezetting. Zo wordt het terrein binnen KMO-gebied, op een achteruitbouwstrook en een bufferzone langs de beek, volledig ingenomen door bebouwing en verharding. De terreinbezetting is overdreven en houdt geen rekening met de aanpalende open ruimte.*

*Door het behoud van gebouw A wordt een slechte historisch gegroeide ordening voor een lange tijd bestendig. Dit is niet verantwoord. Het gebouw A is feitelijk een aaneenschakeling van verouderde gebouwen. Het voorste deel omvat een hoofdgebouw met zadeldak en een lage aanbouw tot op de perceelsgrens onder een verlengd dakvlak. Deze aanbouw is aftands, met een golfplaten dak en oude betonplaten zijgevels. Het lijkt erop dat de ruimte tussen de betonplaten tuinmuur en het gebouw in de loop der jaren mee werd opgenomen in het gebouw, door een dakvlak te bouwen tussen deze tuinmuur en het hoofdgebouw. Van het gebouwdeel achter het voorste gebouw blijft alleen de betonstructuur behouden. Het golfplaten dak wordt vervangen door een steeldeek en de houten zijgevel wordt opnieuw bekleed. Ook van de noordgevel van gebouw A zal door een*

*nieuwe aankleding met garagepoorten, deuren en ramen, uiteindelijk nagenoeg alles vernieuwd worden. Los van het feit of men volgens de definitie van de Codex al dan niet van herbouw van het gebouw kan spreken, zijn de kosten die voorzien zijn om gebouw A op te waarderen zodanig, dat ze met deze van vernieuwbouw kunnen vergeleken worden. In een dergelijke situatie is het met betrekking tot de ruimtelijke inpassing noodzakelijk om de bestaande inplanting van het gebouw opnieuw in overweging te nemen.*

*In voorliggende aanvraag dient men te concluderen dat het ruimtelijk niet verantwoord is om de bestaande ordening op het terrein te behouden, hoofdzakelijk omwille van de inplanting van gebouw A over een diepte van 170 m op de zijdelingse perceelsgrens, temeer daar deze perceelsgrens ook de zonegrens vormt van het aanpalende agrarische gebied.*

*Een kleinschaliger ontwikkeling behoort zeker tot de mogelijkheden. Met betrekking tot de inplanting van de gebouwen zal voldoende afstand tot de perceelsgrenzen moeten voorzien worden. De bezettingsgraad zal echter ook bepaald worden door de infiltratievoorziening, die al dan niet bovengronds en binnen de grenzen van het KMO-gebied moet voorzien worden.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- het voorzien van een omvangrijke infiltratievoorziening voor de bedrijfssite in het agrarische gebied, is in strijd met de gewestplanvoorschriften. Het is nog onduidelijk of de infiltratievoorziening ondergronds kan voorzien worden;*
  - uit het advies van de provinciale dienst waterlopen blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid;*
  - het maximaliseren en intensiveren van de kleine geïsoleerde KMO-zone gebeurt niet in uitvoering van het gewenste beleid van het kleinstedelijk gebied Aarschot. Met de inbreng van 27 nieuwe bedrijven wordt de draagkracht van de omgeving overschreden;*
  - de terreinbezetting is overdreven en houdt geen rekening met de aanpalende open ruimte;*
  - door het behoud van gebouw A wordt een slechte historisch gegroeide ordening voor een lange tijd bestendigd. Gelet op de aard en de omvang van de werken die aan het gebouw A nodig zijn, dringt zich een nieuwe ordening op het terrein op.*
- ...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

## **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §§1-2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 19 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij wijst op de replieknota die ze heeft ingediend ter weerlegging van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en stelt hierin alle negatieve elementen te hebben weerlegd. De verwerende partij daarentegen herneemt de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt niet dat rekening is gehouden met de replieknota van de verzoekende partij, noch waarom de verwerende partij van oordeel is dat de replieknota niet tot een andersluidende beslissing kon leiden.

Ze merkt verder nog op dat ze de Mottestraat heeft laten opmeten en dat hieruit blijkt dat er geen sprake is van een smalle straat, maar dat deze over de volledige lengte twee rijvakken breed is. De beoordeling in de bestreden beslissing is dan ook niet correct.

2.

De verwerende partij wijst erop in de bestreden beslissing het standpunt van de verzoekende partij duidelijk te hebben uiteengezet, zodat niet kan worden aangenomen dat haar standpunt niet in de bestreden beslissing zou zijn betrokken. Bovendien moet de verwerende partij niet alle opgeworpen beroepsargumenten punt voor punt beantwoorden, het volstaat dat de motivering draagkrachtig is. De verwerende partij meent het motiveringsbeginsel en de hoorplicht niet geschonden te hebben door niet alle argumenten van de verzoekende partij te weerleggen en niet letterlijk te verwijzen naar de replieknota, aangezien de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is.

In de mate dat de verzoekende partij kritiek uit op het woordelijk overnemen van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, stelt de verwerende partij dat uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich aansluit bij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat ze zich de redenering uit dit verslag eigen heeft gemaakt. Het is bovendien niet vereist voor de verwerende partij om te motiveren waarom ze het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet volgt.

3.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat de verwerende partij op geen enkel van haar argumenten heeft geantwoord. De loutere weergave van haar standpunt volstaat niet.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij argumenteert in essentie dat uit de motivering in de bestreden beslissing niet blijkt op grond waarvan de verwerende partij de in de replieknota van de verzoekende partij geformuleerde kritiek op de eensluidende motieven in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt.



## 2.1

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

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

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat de belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitscontrole kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

## 2.2

Artikel 4.7.23, §1 VCRO, zoals het van toepassing was op het ogenblik van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“ ...

*De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.*

...”

De Vlaamse regering heeft geen nadere regelen bepaald met betrekking tot de hoorprocedure. Het recht van betrokken partijen om op hun verzoek gehoord te worden brengt voor de deputatie de verplichting mee om de bezwaren en opmerkingen te onderzoeken en te beoordelen. Het is echter niet vereist dat elk bezwaar of onderdeel van een bezwaar afzonderlijk beantwoord en beoordeeld moet worden. Het volstaat dat de vergunningverlenende overheid in haar besluit aangeeft op welke elementen en argumenten wordt gesteund om, ondanks de bezwaren en opmerkingen, de aangevraagde vergunning te verlenen of te weigeren. Dit impliceert dat de aspecten die relevant zijn voor het aangevraagde en onder de aandacht werden gebracht tijdens de hoorzitting door de vergunningverlenende overheid moeten worden beoordeeld.

Uit artikel 4.7.23, §1 VCRO volgt tevens dat de deputatie het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling over het aangevraagde dient te betrekken.

Niets belet dat de deputatie zich aansluit bij de beoordeling en visie in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit standpunt, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, steunt op de volgende overwegingen:

- (1) Het maximaliseren en intensiveren van de kleine geïsoleerde KMO-zone gebeurt niet in uitvoering van het gewenste beleid van het kleinstedelijk gebied Aarschot en met de inbreng van 27 nieuwe bedrijven wordt de draagkracht van de omgeving overschreden;
- (2) De terreinbezetting is overdreven en houdt geen rekening met de aanpalende open ruimte;
- (3) Door het behoud van gebouw A wordt een slechte historisch gegroeide ordening voor een lange tijd bestendig. Gelet op de aard en de omvang van de werken die aan het gebouw A nodig zijn, dringt zich een nieuwe ordening op het terrein op.

4.1

In het eerste weigeringsmotief licht de verwerende partij toe dat uit de ligging van de aanvraagpercelen binnen de grenzen van het kleinstedelijk gebied Aarschot niet absoluut volgt dat de intensivering van het terrein aansluit bij het gewenste beleid, nu blijkt dat de opname verantwoord is vanuit de recreatieve potenties van het gebied. Zij stelt dat omwille van de geïsoleerde ligging en beperkte omvang van het KMO-gebied, de bestemming op zich in dit geval geen aanleiding kan zijn om de bedrijfsdynamiek te maximaliseren. De verwerende partij oordeelt verder dat de bestemming als KMO-gebied een gevolg is van de historische aanwezigheid van de houtzagerij, die hoofdzakelijk geluidshinder met zich meebrengt. Volgens de verzoekende partij zal, ten opzichte van de voordien aanwezige houtzagerij, het verkeer sterk toenemen en is de Mottestraat, een smalle asfaltweg zonder voet- of fietspaden, niet uitgerust om veel verkeer op te vangen. Daarenboven zou het bedrijventerrein door zijn geïsoleerde ligging extra verkeer genereren, zonder complementair te zijn aan een groter bedrijventerrein.

De Raad stelt vast dat de motivering in de bestreden beslissing ook in het licht van de replieknota van de verzoekende partij afdoende is. De verzoekende partij beperkt zich in de replieknota in essentie tot het stellen dat de intensivering van het terrein wel aansluit bij het gewenste beleid, aangezien anders de bestemming niet zou zijn behouden. Zij toont hiermee niet aan dat de verwerende partij zich niet op deugdelijke wijze kon beperken tot het zich aansluiten bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij gaat in de replieknota immers niet in op het oordeel van de verwerende partij dat de bestemming op zich in dit geval, omwille van de geïsoleerde ligging en de heel beperkte omvang van het KMO-gebied, geen aanleiding is om de bedrijfsdynamiek te maximaliseren.

Ook over de draagkracht van het gebied, in het bijzonder de uitrusting van de Mottestraat, toont de verzoekende partij niet aan dat de motivering van de bestreden beslissing niet draagkrachtig is. Tegenover de concrete beoordeling dat door de 27 nieuwe KMO-units het verkeer sterk zal toenemen ten opzichte van de houtzagerij, terwijl de Mottestraat niet uitgerust is om veel verkeer op te vangen omdat dit slechts een smalle asfaltweg is, geflankeerd door grasbermen en zonder voet- of fietspaden, staat de loutere bewering van de verzoekende partij dat de Mottestraat het verkeer wel degelijk zou aankunnen en dat door de omvorming naar KMO-units geen zwaar vrachtverkeer meer zal worden gerealiseerd maar een lichtere mobiliteit. De verzoekende partij neemt over de geschiktheid van de Mottestraat een standpunt in dat tegengesteld is aan dat van de verwerende partij, zonder evenwel aan te tonen dat de beoordeling van de verwerende partij op dit punt foutief of kennelijk onredelijk is. De Raad stelt bovendien vast dat de verzoekende partij in

haar kritiek niet lijkt in te gaan op de vaststelling dat de omvorming naar 27 KMO-units meer verkeer met zich zal meebrengen. De bewering dat de aanvraag geen zwaar vrachtverkeer met zich mee zou brengen, doet hieraan op zich geen afbreuk.

In de mate dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift nog opmerkt dat uit de opmeting van de Mottestraat blijkt dat dit geen smalle straat is, maar over de volledige lengte twee baanvakken breed is, wijst de Raad erop dat deze bewering geen afbreuk doet aan de vaststelling in de bestreden beslissing dat de weg geflankeerd wordt door grasbermen en niet door voet- of fietspaden en dan ook niet uitgerust is om veel verkeer op te vangen.

#### 4.2

In het tweede weigeringsmotief oordeelt de verwerende partij dat de aanvraag voorziet in een maximaal mogelijke bezetting en dat, op een achteruitbouwstrook en een bufferzone langs de beek na, het terrein binnen de zone ambachtelijke bedrijven en KMO's volledig wordt ingenomen door bebouwing en verharding. De terreinbezetting is overdreven en houdt geen rekening met de aanpalende open ruimte.

De Raad stelt opnieuw vast dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende is en dat uit de bestreden beslissing niet zou blijken waarom de verwerende partij haar argumenten uit de replieknota niet bijtreedt. Door in haar replieknota enkel op grond van de aanwezigheid van de bufferzone en de beek te argumenteren dat er geen sprake is van een aantasting van de open ruimte, neemt zij een standpunt in tegengesteld aan dat van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij, maar laat zij na concreet te motiveren waarom zij meent dat de bufferzone en beek zullen volstaan.

#### 4.3

De verwerende partij stelt in het derde weigeringsmotief dat met het voorziene behoud van gebouw A een slechte historisch gegroeide ordening voor een lange tijd bestendig zal worden. Gelet op de aard en omvang van de werken die aan dit gebouw nodig zijn, kunnen de kosten die voorzien zijn om dit gebouw op te waarderen vergeleken worden met deze van vernieuwbouw en is het volgens de verwerende partij noodzakelijk om de bestaande inplanting van het gebouw opnieuw in overweging te nemen. Volgens het oordeel van de verwerende partij is het ruimtelijk niet verantwoord om de bestaande ordening op het terrein te behouden, hoofdzakelijk omwille van de inplanting van gebouw A over een diepte van 170 meter op de zijdelingse perceelgrens, temeer daar deze perceelgrens ook de zonegrens vormt van het aanpalende agrarische gebied.

De Raad stelt opnieuw vast dat het betoog van de verzoekende partij in de replieknota niets meer is dan een tegengestelde visie dan degene die wordt ingenomen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar door te stellen dat de bestaande ordening wel een logische inplanting heeft en dat geen verdere buffer moet worden voorzien naar het agrarische gebied. De verzoekende partij toont dan ook niet aan dat de replieknota argumentatie bevat die niet toeliet dat de verwerende partij zich op deugdelijke wijze kon beperken tot het zich aansluiten bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

#### 4.4

Uit het voorgaande volgt dat uit de motivering in de bestreden beslissing afdoende blijkt waarom de argumentatie van de verzoekende partij niet wordt bijgetreden. De verwerende partij oordeelt op afdoende wijze dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

#### 5.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Eerste middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.7.23 VCRO, artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het hoorrecht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt naar aanleiding van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin de onverenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming agrarisch gebied werd vastgesteld, de voorziene infiltratievoorziening ondergronds te hebben voorzien binnen de zone bestemd als KMO zodat de aanvraag niet meer strijdig was met de bestemming agrarisch gebied. Hierover werd bijkomend advies gevraagd aan de provinciale dienst Waterlopen, die in het advies stelde dat er nog onduidelijkheid bestaat over de samenstelling van de bodem en de grondwaterstand in de projectzone.

Zij voert aan dat de verwerende partij zich steunt op het aanvullend advies van de provinciale dienst waterlopen om de bestreden vergunning te weigeren, terwijl dit bijkomend advies haar pas bezorgd is op de dag van het nemen van de bestreden beslissing, zodat haar de mogelijkheid werd ontnomen om op een nuttig tijdstip kennis te kunnen nemen van het bijkomend advies. De hoorplicht is geschonden nu de verzoekende partij geen standpunt meer kon innemen voorafgaandelijk aan het nemen van de bestreden beslissing. Aangezien het advies doorslaggevend was, had de verzoekende partij haar opmerkingen hierover moeten kunnen laten gelden.

De verzoekende partij meent dat er geen sprake is van een ongunstig advies, maar dat enkel werd gesteld dat indien wordt aangetoond dat de infiltratiekratten niet in de grondwatertafel worden geplaatst, de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van artikelen 5 en 6 van het Decreet op het Integraal Waterbeleid.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij wel degelijk is gehoord en dat de verwerende partij, tijdens de hoorzitting, kennis heeft genomen van het door de verzoekende partij aangepaste, alternatieve plan van de verzoekende partij. De verwerende partij stelt bijkomend advies hierover gevraagd te hebben om een onderbouwd standpunt te kunnen innemen over het aangepaste plan. Aangezien de verzoekende partij haar standpunt kon toelichten tijdens de hoorzitting, was haar standpunt over het aangepaste plan dan ook bekend en is er geen reden om de verzoekende partij opnieuw te horen.

3.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat het aanvullend advies niet ongunstig is en dat hierin verduidelijking werd gevraagd over het voorzien van de ondergrondse infiltratiekratten. Deze vraag naar verduidelijking werd haar echter niet voorgelegd. Het is dan ook niet correct voor de verwerende partij om te stellen dat aan de verzoekende partij de mogelijkheid is geboden om haar standpunt toe te lichten, nu haar niet is verzocht om standpunt in te nemen over de vraag naar verduidelijking van de provinciale dienst Waterlopen.

### *Beoordeling door de Raad*

De kritiek geformuleerd in het eerste middel betreft in essentie het weigeringsmotief over de negatieve watertoets.

Uit de beoordeling van het tweede middel blijkt dat de verzoekende partij er niet in slaagt om aan te tonen dat de weigeringsmotieven die betrekking hebben op de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ondeugdelijk zijn. De vastgestelde onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening volstaat in principe om de vergunning te weigeren.

De kritiek van de verzoekende partij in het eerste middel betreft kritiek op overtollige motieven die niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

## **VI. KOSTEN**

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

In zoverre de vordering van de verzoekende partij wordt verworpen, dient zij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangemerkt te worden. Zij dient de kosten van het geding, zijnde de rolrechten die zij betaalde, dan ook zelf te dragen. Om dezelfde reden kan aan de verzoekende partij evenmin een rechtsplegingsvergoeding toegekend worden.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT