

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1092 van 10 mei 2016  
in de zaak 1213/0189/A/6/0168

*In zake:* de heer **Salomon SCHMIEMANN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Gerald KINDERMANS  
kantoor houdende te 3870 Heers, Steenweg 161  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
de heer Tom ROOSEN

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:* de nv **DE OUDE KAZERNE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Jan VERLINDEN en Christophe BODVIN  
kantoor houdende te 3600 Genk, Grotestraat 122  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 november 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 4 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van architect Luc SCHUURMANS, namens de heer Jos VAN CRANENBROEK voor de nv OUDE KAZERNE, hierna de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bocholt van 6 juni 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een afgesloten laad- en loskade.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 3950 Bocholt, Marsestraat 40 met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummer 76T.

## **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 tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 november 2013 in de eerste kamer, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 29 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de zesde kamer.

Bij tussenarrest van 3 maart 2016 heeft de voorzitter van de zesde kamer de debatten heropend teneinde het beroep te hernemen.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen om te verschijnen voor de openbare zitting van 22 maart 2016, waar de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gerald KINDERMANS die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Tom ROOSEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Chris SCHIJNS die *loco* advocaat Jan VERLINDEN en Christophe BODVIN verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

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

De verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv DE OUDE KAZERNE verzoekt met een aangetekende brief van 18 januari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 20 februari 2013 de tussenkomen de partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **IV. FEITEN**

Op 16 februari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bocholt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een afgesloten laad- en loskade”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 19 juni 2007 wordt een afsprakennota gemaakt tussen de firma I-TEK, waarvoor de tussenkomende partij de bevoorrading verzorgt, en de gemeente Bocholt waarbij onder meer wordt afgesproken dat het lossen voortaan langs de achterzijde van de bedrijfsruimten dient te gebeuren en waarbij de aanleg van een groenscherm wordt voorzien.

Op 20 september 2012 heeft de vrederechter van het kanton Bree, op verzoek van onder meer de huidige verzoekende partij, een vonnis gevelde waarin een verbod wordt opgelegd om te laden en lossen aan de achterzijde van de woning van de verzoekende partij evenals voor 8 uur 's morgens en na 18 uur 's avonds, alsook in het weekend en op feestdagen wegens overmatige geluidshinder.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Neerpelt-Bree' deels gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, deels gelegen in agrarisch gebied en deels gelegen in woongebied. De aanvraag heeft betrekking op het deel gelegen in gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.

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

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 30 mei 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*De aanvraag is volgens het gewestplan Neerpelt – Bree (KB 22/03/1978) gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s.*

*In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 7.2.0 en 8.2.1.3. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt: (...)*

*Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is; dat volgens artikel 19 van voornoemd inrichtingsbesluit, vergunningen echter dienen geweigerd, indien niettegenstaande er geen tegenstrijdigheid is met de gewestplannen en de uitvoering van de werken en de handelingen niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;*

#### Historiek

(...)

#### Beschrijving van de aanvraag en beoordeling

*Overwegende dat huidige aanvraag het bouwen van een afgesloten laad- en loskade tussen de bestaande magazijnen beoogt; dat de gemeente in de Marsestraat een andere ontwikkeling wenst na te streven dan lokale bedrijvigheid; dat de deputatie in 2006 stelde dat het kmo-gebied momenteel is ingericht zonder enige buffering ten opzichte van de omgeving en het voorliggend woongebied; dat een buffering van minimaal 5 meter breed vereist is; dat eveneens werd gesteld dat de vergunningstoestand op het terrein onduidelijk is; dat bij de huidige aanvraag de vergunningstoestand van alle gebouwen nog steeds niet is aangetoond;*

#### Algemene Conclusie

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*  
...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bocholt weigert op 6 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing onder meer als volgt:

“ ...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*Overwegende dat de huidige aanvraag de bouw van een afgesloten laad- en loskade betreft, deze aanvraag vormt een aanvulling op de bestaande activiteiten, nl. laden en lossen voor de bestaande magazijnen, gelegen in een ambachtelijke zone;*

*Overwegende dat voor de bouw van de afgesloten laad- en loskade duurzame materialen gebruikt zullen worden zoals o.a. staalplaten, gewapend beton,...;*

*Overwegende dat door het afsluiten van deze nieuwe laad- en loskade, de hinder voor de omwonenden tot een minimum herleid zal worden;*

*Overwegende dat het advies van het Departement Ruimtelijke Ordening ongunstig was, dient het college van burgemeester en schepenen een weigering af te leveren;*

...”

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 20 juni 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 augustus 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van onder meer de volgende beoordeling:

“ ...

Deel 2. Stedenbouwkundige beoordeling

*Het KMO gebiedje is momenteel volledig bebouwd met loodsen in groene metaalplaat.*

*Deze constructies zijn tamelijk recent. Vergunningen voor de bestaande hallen werden verleend in 1993 en 1995.*

*Enkele loodsen komen niet op deze vergunningen voor, o.a. het aanpalend langwerpig gebouw dat recent werd opgericht.*

*Het gemeentelijk RSP bevindt zich momenteel in de voorontwerpfase en is derhalve nog niet definitief goedgekeurd. Er dient het nodige voorbehoud gemaakt te worden omtrent de genomen optie om dit KMO-gebied om te vormen tot agrarisch gebied. Deze optie lijkt niet realistisch of haalbaar. Het ganse gebied is immers reeds volledig bebouwd. De omvorming impliceert de volledige onteigening en afbraak van de gebouwen, met bijkomend de schadevergoeding voor de onteigenden.*

*De reden die in het RSP aangehaald wordt is het feit dat de gebouwen momenteel niet meer in gebruik zouden zijn. De gebouwen dateren van 1995 en zijn nog in goede staat. Derhalve is de afdeling van mening dat deze beleids optie uit het RSP niet als weigeringsargument kan dienen.*

Ruimtelijke beoordeling

*Het ontwerp voorziet de uitbreiding van een industrieel gebouw waarvan een deel niet vergund is.*

*De bestaande gebouwen kunnen nochtans als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden.*

*De uitbreiding gebeurt tussen de bestaande gebouwen in, waardoor deze weinig impact heeft op de omgeving.*

*Vooraleer bijkomende vergunningen te verlenen is het aangewezen dat het bestaande niet vergunde gebouw langs de rechter perceelsgrens afgebroken wordt zodat er een groenbuffer aangelegd kan worden.*

*Aanvrager heeft tot heden nog geen initiatief genomen om een groenbuffer ten opzichte van de perceelsgrenzen aan te leggen.*

*Na uitvoering van deze werken zou een vergunning voor de uitbreiding wel overwogen kunnen worden.*

*...”*

Na de hoorzitting van 21 augustus 2012 verzoekt de verwerende partij met een brief van 29 augustus 2012 aan de tussenkomenende partij om binnen de 14 dagen gewijzigde plannen in te dienen zoals voorgesteld op de hoorzitting.

Op 4 oktober 2012 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

*“ ...*

*Gelet op de redenen van het beroep zoals vermeld in voornoemde brief;*

*Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;*

*Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 augustus 2012;*

*Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 21 augustus 2012 de heer Van Cranenbroek en architect Schuumanns zijn verschenen;*

*Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;*

*Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te bekomen voor het bouwen van een afgesloten laad- en loskade bij een bestaand bedrijf aan de Marsestraat 40 te Kaulille (Bocholt);*

*Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is binnen een KMO-gebied of gebied voor ambachtelijke bedrijven; dat de gebieden voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor KMO's, overeenkomstig artikel 8.2.1.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd zijn voor kleine en middelgrote ondernemingen mede bestemd zijn voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard;*

*Overwegende dat ter plaatse geen specifieke voorschriften van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling van toepassing zijn; dat de vergunning, overeenkomstig artikel 19 van bovenvermeld koninklijk besluit van 28 december 1972, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan, slechts kan afgegeven worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;*

*Overwegende dat in het richtinggevend deel van het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan met betrekking tot het KMO-gebied volgend ruimtelijk toekomstperspectief voorzien wordt:*

*“De ambachtelijke zone 'Marsestraat' wordt op termijn afgebouwd. Deze zone zal via de opmaak van een gemeentelijk RUP omgevormd worden naar een zone voor geïntegreerd woonproject op de rand van de kern Kaulille.”*

*Overwegende dat de aanvraag niet openbaar diende gemaakt te worden;*  
*Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet ligt in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt;*  
*Overwegende dat de aanvraag dient te voldoen aan de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorziening en gescheiden lozing van afval- en regenwater;*  
*Overwegende dat op het bijgevoegde rioleringsplan een opvang- en bezinkingsbekken van 150 m<sup>3</sup> wordt aangeduid, echter binnen het agrarisch gebied; dat binnen het KMO-gebied een hemelwaterput dient voorzien te worden van ca. 10.000L overeenkomstig de bepalingen van de gewestelijke verordening;*  
*(...)*

*Overwegende dat het KMO gebiedje momenteel volledig bebouwd is met loodsen in groene metaalplaat;*  
*dat vergunningen voor de bestaande hallen verleend werden in 1993 en 1995; dat enkele loodsen niet op deze vergunningen voorkomen;*

*Overwegende dat het nodige voorbehoud dient gemaakt te worden omtrent de genomen optie om dit KMO-gebied om te vormen tot geïntegreerd woonproject; dat het ganse gebied immers reeds volledig bebouwd is; dat de nieuwe aanvraag slechts een beperkte uitbreiding inhoudt;*  
*dat de herbestemming in functie van wonen pas kan gebeuren nadat de bestemming van KMO-gebied volgens het gewestplan wordt opgeheven en gewijzigd via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP); dat er nog initiatieven werden gestart in het kader van de opmaak van dergelijk RUP;*

*Overwegende dat het ontwerp de uitbreiding voorziet van een industrieel gebouw waarvan een deel niet vergund is; dat de bestaande gebouwen nochtans als hoofdzakelijk vergund kunnen beschouwd worden;*  
*dat de uitbreiding gebeurt tussen de bestaande gebouwen in, waardoor deze weinig impact heeft op de omgeving;*

*Overwegende dat de overdekking wordt geplaatst om de lawaaihinder voor de omwonenden te voorkomen; dat hieromtrent een overleg plaatsvond met de gemeente en de omwonenden; dat hierbij wordt verwezen naar een afsprakennota tussen de firma I-Tek en de gemeente Bocholt;*

*Overwegende dat het aangewezen is dat het bestaande niet vergunde gebouw langs de rechter perceelsgrens afgebroken wordt zodat er een groenbuffer aangelegd kan worden; dat aanvrager tot heden nog geen initiatief genomen heeft om een groenbuffer ten opzichte van de perceelsgrenzen aan te leggen; dat de afbraak van het gebouw en de aanleg van een groenbuffer langs de perceelsgrenzen als voorwaarde bij de vergunning opgelegd zullen worden;*

*Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het beroep kan worden ingewilligd onder volgende voorwaarden:*

- dat binnen het KMO-gebied een hemelwaterput wordt voorzien van circa 10.000L overeenkomstig de bepalingen van de gewestelijke verordening;*

- *dat het bestaande niet vergunde gebouw langs de rechter perceelsgrens wordt afgebroken;*
- *dat langs de perceelsgrenzen een groenaanplanting wordt aangelegd;*

*Overwegende dat de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Mevrouw Miriam Van MIERLO, de heer Edwin BOLUIJT, mevrouw Anke VAN DE EIJNDE, de heer Anton VAN DE VORST, mevrouw Truus VAN LEERSUM, de heer Pieter SMEETS, mevrouw Nele CEYSSENS, de heer Peter HURKMANS, mevrouw Aneta HURKMANS en de heer Roger HUYPKENS hebben met een aangetekende brief van 8 november 2012 een beroep ingesteld dat (ook) strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0138/SA/3/0193.

Met het arrest A/4.8.14/2013/0013 van 1 maart 2013 heeft de Raad de vordering van deze verzoekende partijen kennelijk niet ontvankelijk verklaard wegens het niet betalen van het verschuldigde rolrecht.

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

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

*“ ...*

*Verzoeker heeft ontegensprekelijk belang bij het instellen van huidig beroep tegen de toelating van de deputatie van de Provincie Limburg tot het bouwen van een afgesloten laad- en loskade aan de linkerzijde van het bedrijf.*

*Deze toelating is immers volkomen in strijd met het vonnis van de vrederechter van het kanton Bree dd. 20 september 2012, waarbij verbod werd opgelegd om aan de voorzijde of aan de zijkant van het bedrijf te laden en te lossen en waarbij OUDE KAZERNE NV verplicht werd te laden en te lossen aan de andere zijde van het gebouw, m.n. de achterkant van haar bedrijventerrein op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 1.250 per vastgestelde overtreding door een gerechtsdeurwaarder.*

*Verzoeker is eigenaar van het aanpalende pand en heeft er belang bij dat het vonnis zou worden uitgevoerd en dat er geen hinder wordt veroorzaakt door het laden en lossen aan de voorzijde of aan de zijkant van het bedrijf.*

*...”*

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

De tussenkomende partij voert aan dat het louter nabuurschap niet volstaat om over het rechtens vereiste belang te beschikken.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij haar belang niet kan steunen op het vonnis van de vrederechter. De voorwaarden die door de vrederechter worden opgelegd, mogen immers niet zo geïnterpreteerd worden dat zij de beleidsvrijheid van de vergunningverlenende overheid zouden inperken. Er anders over oordelen zou manifest strijdig zijn met het beginsel van de scheiding der machten. Overigens is het vonnis van de vrederechter niet in kracht van gewijsde daar het nog steeds voorwerp vormt van een procedure in graad van beroep.

Bovendien tracht de tussenkomende partij met de aangevraagde laad- en loskade net tegemoet te komen aan de verzuchtingen van de vrederechter door het laden en lossen te verplaatsen naar een plaats die als achterzijde van het bedrijventerrein dient beschouwd te worden.

Door de inplanting van de aangevraagde laad- en loskade wordt de hinder voor de verzoekende partij uitgesloten. Door de nieuwe kade zullen immers achter haar perceel geen vrachtwagens meer geladen of gelost worden.

3.

De verzoekende partij herhaalt hierop in haar wederantwoordnota dat de bestreden beslissing volkomen in strijd is met het vonnis van de vrederechter, waarbij verbod werd opgelegd om aan de voorzijde of aan de zijkant van het bedrijf te laden en te lossen en waarbij de tussenkomende partij verplicht werd te laden en te lossen aan de andere zijde van het gebouw. Enkel al omwille van de tegenstrijdigheid tussen het vonnis van de vrederechter en de bestreden beslissing heeft de verzoekende partij het vereiste belang.

Verder stelt zij dat de aard en de hinder van de verzoekende partij van die aard is dat er tal van tussenkomsten zijn geweest, ook vanwege het gemeentebestuur. Ook de vrederechter heeft in het vonnis uitdrukkelijk gesteld dat uit de door verzoekende partij voorgebrachte stukken blijkt dat er reeds jaren klachten zijn van buurtbewoners. De vrederechter wijst er op dat het naar voldoening van recht bewezen is dat de tussenkomende partij in de buurt bovenmatige hinder veroorzaakt die het evenwicht tussen de naburige eigendommen verstoort. Dat is een bewijs van het feit dat de verzoekende partij duidelijk een belang heeft bij het indienen van dit verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partij, om als derde belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, moet aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing.

Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet absoluut zeker te zijn. De verzoekende partij moet wel het mogelijke bestaan van die hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven, en tegelijk aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunning en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.



2.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van de middelen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij zich in een apart onderdeel over haar belang beroept op het argument dat zij als *“eigenaar van het aanpalend pand er belang bij [heeft] dat het vonnis zou worden uitgevoerd en dat er geen hinder wordt veroorzaakt door het laden en lossen aan de voorzijde of aan de zijkant van het bedrijf”*.

In haar enig middel licht de verzoekende partij vervolgens toe dat de vergunde laad- en loskade lawaaihinder veroorzaakt door het laden en het lossen, alsook een bijkomend veiligheidsrisico voor de omgeving inhoudt door het brandbare karakter van de opgeslagen goederen.

De verzoekende partij maakt naar het oordeel van de Raad voldoende aannemelijk dat zij lawaaihinder en veiligheidshinder kan ondervinden door de bestreden beslissing. De verzoekende partij beschikt dus over het rechtens vereiste belang om, zoals bepaald in artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO, bij de Raad beroep in te stellen.

De exceptie van de tussenkommende partij wordt niet aanvaard.

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

### **A. Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partij zet uiteen dat de vergunning in strijd is met de planologische voornemens van het college van burgemeester en schepenen. Het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorziet volgend ruimtelijk toekomstperspectief met betrekking tot het KMO-gebied: *“De ambachtelijke zone Marsestraat wordt op termijn afgebouwd. Deze zone zal via de opmaak van een gemeentelijk RUP omgevormd worden naar een zone voor geïntegreerd woonproject op de rand van de kern Kaulille.”*

De nieuwe ontwikkeling die door de bestreden beslissing wordt toegelaten betekent een verdere verzwaring van de site, terwijl de planologische intenties inhouden dat deze ambachtelijke zone moet worden afgebouwd. Het gebied is volledig volgebouwd, ook met gebouwen die niet vergund zijn. De terreinbezetting is te hoog. Toch wordt verder gegaan op de ingeslagen weg en wordt het laatste stukje onbebouwd perceel ook nog bebouwd.

De bestreden beslissing vermeldt dat op basis van artikel 4.3.1 VCRO een beperkte aanpassing van plannen kan worden vergund op voorwaarde dat die betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken. De voorwaarden die worden opgelegd zijn de aanleg van een hemelwaterput van circa 10.000 liter, de afbraak van het niet-vergunde gebouw langs de rechter perceelsgrens en de aanleg van een groenaanplanting langs de perceelsgrenzen binnen het jaar na afgifte van de vergunning. Dit zijn geen kennelijk bijkomstige zaken en er wordt niet gemotiveerd dat mits deze voorwaarden de goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd.

De bestreden beslissing houdt geen rekening met de hinder voor de omwonenden. Het is niet omdat er geen wettelijke verplichting is tot het organiseren van een openbaar onderzoek dat de deputatie daar niet toe zou moeten overgaan, gezien het omwille van de voorgeschiedenis in dit dossier noodzakelijk lijkt om een openbaar onderzoek te houden.

De bestreden beslissing erkent dat een uitbreiding wordt voorzien van een industrieel gebouw waarvan een deel niet vergund is en zet uiteen dat de uitbreiding tussen de bestaande gebouwen in gebeurt, zodat deze weinig impact heeft op de omgeving. Nergens wordt uiteengezet op welke wijze dit weinig impact heeft op de omgeving, terwijl het duidelijk is aan de hand van de processen-verbaal en de vele klachten dat er een grote impact is op de omgeving.

Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt dat de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen en dat rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier zou gestreefd worden naar ruimtelijke kwaliteit. De bestreden beslissing schendt artikel 1.1.4 VCRO, aangezien het duidelijk is dat de KMO-site reeds volledig is volgebouwd en dat er ernstig sprake is van maatschappelijke overlast en van ernstige sociale gevolgen voor de omwonenden. Er werd geen rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht.

Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In dit dossier is de goede ruimtelijke ordening niet gewaarborgd, zoals blijkt uit tal van elementen. Er is geen rekening gehouden met de schaal, gezien de grote oppervlakte die bebouwd werd, noch met het ruimtegebruik en de bouwdichtheid. Er wordt ook geen rekening gehouden met visueel vormelijke elementen en evenmin met hinderaspecten. De veiligheid in het algemeen is evenmin in ogenschouw genomen, gelet op het bijzonder brandbare karakter van de opgeslagen goederen.

De bestreden beslissing is bovendien onvoldoende gemotiveerd, omdat niet wordt vermeld wat de reactie is van de deputatie op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Die heeft uitdrukkelijk gesteld dat het aangewezen is dat het bestaande niet-vergunde gebouw langs de rechterzijde wordt afgebroken en dat er tot op heden geen initiatief is genomen om een groenbuffer ten opzichte van de perceelsgrenzen aan te leggen.

## 2.

De verwerende partij antwoordt dat, wat betreft de planologische voornemens van de gemeente tot “afbouw” van de bewuste KMO-zone, de verwerende partij terecht enkel rekening heeft gehouden met de geldende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften, die op dit ogenblik nog steeds hun enige grond vinden in het gewestplan, dat het bewuste perceel bestemt tot KMO-gebied.

De beleidsoptie in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om de ambachtelijke zone op termijn af te bouwen en via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan om te vormen tot een “zone voor een geïntegreerd woonproject op de rand van de kern Kaulille” werd dus terecht niet in aanmerking genomen als beoordelingsgrond voor de stedenbouwkundige aanvraag. Overigens valt op te merken dat in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, naast (en in strijd met) de hierboven vermelde beleidsoptie, ook is opgenomen dat de KMO-zone door de opmaak van een gemeentelijk RUP wordt omgezet naar “agrarisch gebied of herbebossingsgebied”, waarbij hieraan werd toegevoegd dat het “nog niet duidelijk is wat hierin de beste keuze is” (zie GRS, blz. 66).

Hoe dan ook heeft de verwerende partij terecht de aanvraag niet op basis van dit beleidsvoornemen beoordeeld. Ruimtelijke structuurplannen vormen immers geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen (artikel 2.1.2, §7 VCRO).

De overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening is op voldoende en op afdoende gemotiveerde wijze aan bod gekomen. Uit de motivering blijkt dat rekening werd gehouden met de juiste feitelijke gegevens.

De uiteenzetting van de verzoekende partij over de inhoud en draagwijdte van de wettelijke motiveringsplicht en van het motiveringsbeginsel, kan niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Deze algemeen-theoretische beschouwingen over de motiveringsplicht worden op geen enkele wijze toegespitst en geconcretiseerd naar het bestreden besluit toe. Bij gebrek aan een voldoende en duidelijke omschrijving van de wijze waarop de motiveringsplicht naar het oordeel van de verzoekende partij door de bestreden beslissing zou zijn geschonden, is dit middelonderdeel dus onontvankelijk.

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog toe dat de verzoekende partij verkeerdelijk aanneemt dat de vergunningverlenende overheid in haar beslissing gebonden is door de bepalingen van het toepasselijke ruimtelijk structuurplan. De verwerende partij heeft de bestreden beslissing terecht niet gestoeld op de bepalingen van het structuurplan (artikel 2.1.2 §7 VCRO).

Wat betreft de afwezigheid van een openbaar onderzoek volstaat het te verwijzen naar het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000. Gezien de beperkte draagwijdte van de stedenbouwkundige aanvraag diende deze conform de bepalingen van voormeld besluit niet aan een openbaar onderzoek onderworpen te worden.

Wat betreft de beoordeling van overeenstemming van het vergunde met de goede ruimtelijke ordening, toont de verzoekende partij niet aan dat de verwerende partij de grenzen van haar beoordelingsvrijheid heeft overschreden. De verzoekende partij heeft weliswaar een andere visie dan de verwerende partij, maar dit gegeven op zich vormt geen grondslag om de bestreden beslissing te vernietigen.

Verder voert de verzoekende partij een schending van de formele en materiële motiveringsplicht aan. Er kan geen sprake zijn van een schending van de formele motiveringsplicht, gelet op de deugdelijke motieven die in de beslissing werden opgenomen. De bestreden beslissing bevat daarnaast een uitvoerige inhoudelijke motivering waarin terecht wordt aangenomen dat de nieuwe laad- en loskade de hinder voor de omwonenden tot een minimum zal herleiden.

Verder wordt in de bestreden beslissing door het opleggen van enkele voorwaarden tegemoetgekomen aan bijkomende verzuchtingen van de omwonenden alsook aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dat de voorwaarden louter bijkomstige zaken betreffen, blijkt uit het feit dat het voorwerp van de vergunning op zich niet gewijzigd wordt.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij rekening had moeten houden met de planologische omstandigheden van het dossier. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft uitdrukkelijk verwezen naar de optie die te vinden is in het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om dit KMO-gebied om te vormen tot agrarisch gebied. Niettegenstaande de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een hele uiteenzetting wijdt aan deze problematiek wordt hier door de deputatie niet op ingegaan.

Het is al te gemakkelijk om te stellen dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Het vonnis van de vrederechter geeft aan dat er absoluut geen enkel akkoord met betrekking tot de buurtbewoners getroffen werd.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij is in strijd met het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, die stelt dat vooraleer bijkomende vergunningen te verlenen het aangewezen is dat het bestaande niet-vergunde gebouw langs de rechter perceelsgrens afgebroken wordt zodat er een groenbuffer aangelegd kan worden. Na uitvoering van deze werken zou een vergunning voor de uitbreiding wel kunnen overwogen worden, aldus de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, die daarbij aangeeft dat er *hic et nunc* geen mogelijkheid is om te spreken van een goede ruimtelijke ordening. Op deze argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd op geen enkele wijze ingegaan.

De verwerende partij heeft niet gemotiveerd waarom het volgens haar niet nodig is om een openbaar onderzoek te organiseren, niettegenstaande er een hele voorgeschiedenis voorhanden is met factoren waarmee rekening dient te worden gehouden. Het is niet omdat er geen wettelijke verplichting is tot het organiseren van een openbaar onderzoek dat de deputatie niet zou moeten motiveren waarom men al dan niet de keuze heeft gemaakt voor een openbaar onderzoek.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing in strijd is met de planologische voornemens uit het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en geen afdoende motivering over de beleids optie voor het gebied bevat.

De verzoekende partij voert verder aan dat de voorwaarden die in de bestreden beslissing worden opgelegd geen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, minstens dat dit nergens wordt aangetoond en dat niet wordt gemotiveerd dat hierdoor de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd wordt.

Tevens is de verzoekende partij van mening dat “gelet op de voorgeschiedenis” een openbaar onderzoek moest worden georganiseerd

Vervolgens stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij geen rekening houdt met de ruimtelijke draagkracht, de schaal, de visueel hinderlijke elementen en de veiligheid en dat de bestreden beslissing dan ook geen afdoende motivering bevat van de goede ruimtelijke ordening.

Wat de beoordeling van de hinder voor omwonenden betreft, verwijst de verzoekende partij naar het vonnis van de vrederechter van 20 september 2012 en stelt ze dat de verwerende partij ten onrechte melding maakt van een akkoord met de buurtbewoners.

De verzoekende partij betoogt dat de verwerende partij voorbij gaat aan het verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin geoordeeld wordt dat de aanvraag voorlopig niet in aanmerking komt voor een vergunning.

2.

In zoverre de verzoekende partij de strijdigheid van de aanvraag met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan inroept, oordeelt de Raad dat dit middelonderdeel ongegrond is.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO biedt de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid om desgevallend rekening te houden met “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”, maar deze mogelijkheid kan allerm minst als een verplichting worden geïnterpreteerd en de verwerende partij dient dus evenmin te motiveren waarom ze geen toepassing heeft gemaakt van vermelde bepaling.

Het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” is een rekbaar begrip, waarvan de inhoud niet alleen uit de ruimtelijke structuurplannen, maar ook uit andere bestuursdocumenten kan voortvloeien. Wanneer de verzoekende partij ter ondersteuning van de ingeroepen schending louter stelt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische ontwikkelingen van het ruimtelijk structuurplan, dient verwezen te worden naar het artikel 2.1.2, §7 VCRO dat bepaalt dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond uitmaakt voor vergunningsaanvragen.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij lijkt aan te nemen, vloeit uit de motiveringsplicht evenmin voort dat de verwerende partij in de vergunningsbeslissing een formele motivering dient te wijden aan de beantwoording van niet-determinerende overwegingen uit het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overwoog dat de optie in het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om dit KMO-gebied om te vormen tot agrarisch gebied volgens hem niet haalbaar of realistisch is. Dit is een bijkomstige overweging in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die niet geleid heeft tot de conclusie van zijn advies en dus niet als een determinerende overweging te beschouwen is. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besloot overigens zelf dat “*deze beleidsoptie uit het [ruimtelijk structuurplan] niet als weigeringsargument kan dienen*”. De verwerende partij heeft terzake geen beslissing genomen die afwijkt van de overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over het ruimtelijk structuurplan en was er dus niet toe gehouden om een motivering te wijden aan de uiteenzetting van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In zijn advies overwoog de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de uitvoering van de beleidsoptie van omvorming naar agrarisch gebied volgens hem niet haalbaar en realistisch is omdat het terrein reeds volledig bebouwd is en de gebouwen nog in goede staat zijn. In zoverre dit middelonderdeel op te vatten is als een kritiek op de bestreden beslissing omwille van de bezettingsgraad van het perceel, wordt dit verder besproken bij het middelonderdeel over de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (randnummer 4).

3.

3.1

De verzoekende partij meent dat de opgelegde voorwaarden en planaanpassingen geen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan toch een vergunning kan verlenen “*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*”.

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO vloeit voort dat de verwerende partij beperkte planaanpassingen kan (laten) doorvoeren om een aanvraag in overeenstemming te brengen met het recht of met een goede ruimtelijke ordening, voor zover die planaanpassingen betrekking hebben op “kennelijk bijkomstige zaken”. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen.

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met een goede ruimtelijke ordening moet restrictief geïnterpreteerd worden. Volgens de parlementaire voorbereiding kan *“uitzonderlijk toch een vergunning ... worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128).

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet wordt tevens verduidelijkt wat de decreetgever bedoelt met “kennelijk bijkomstige zaken”: *“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.”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128).

Daaruit blijkt dat de decreetgever de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen wil laten sporen met het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen met betrekking tot een aanvraag nuttig te laten gelden. Om na te gaan of er sprake is van een essentiële wijziging, dient dan ook onderzocht te worden of de belangen van derden mogelijk in het gedrang worden gebracht door het opleggen van de voorwaarde.

### 3.2.

De bestreden beslissing legt volgende voorwaarden op, die een planaanpassing met zich meebrengen: de aanleg van een hemelwaterput van 10.000 liter, de afbraak van een onvergund gebouw en de aanleg van een groenbuffer.

De Raad dient vast te stellen dat de aanvraag niet openbaar moest worden gemaakt, zodat het voeren van een “nieuw” openbaar onderzoek omwille van deze voorwaarden dan ook niet aan de orde is.

Hoewel de verzoekende partij meent dat een openbaar onderzoek noodzakelijk was, benadrukt zij zelf in haar verzoekschrift dat hiertoe geen wettelijke verplichting bestaat.

Uit artikel 4.7.15, §1 VCRO vloeit voort dat het tot de bevoegdheid van de Vlaamse Regering behoort om te bepalen welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, onverminderd de toepassing van de decretale bepalingen die een verplichting tot openbaar onderzoek voorzien. Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, bevat de nadere regels inzake de organisatie van het openbaar onderzoek.

Deze regelgeving inzake openbare onderzoeken bevat geen bepaling op basis waarvan de verwerende partij een eigen onderzoek naar de wenselijkheid van een openbaar onderzoek moet houden, naast of in aanvulling op de in de regelgeving omschreven aanvragen die aan openbaar onderzoek moeten worden onderworpen. De verwerende partij kan er dan ook niet toe gehouden zijn om te onderzoeken of een openbaar onderzoek nuttig of nodig is “omwille van de voorgeschiedenis” van het dossier, zoals de verzoekende partij aanvoert.

### 3.3.

De Raad stelt tevens vast dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de opgelegde voorwaarden en planaanpassingen afbreuk kunnen doen aan belangen van derden en dat dit evenmin blijkt uit het administratief dossier.

De voorwaarde inzake de aanleg van een hemelwaterput doet geen afbreuk aan belangen van derden en is er enkel op gericht om de aanvraag in overeenstemming te brengen met “het recht”, met name met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorziening en gescheiden lozing van afval- en regenwater.

De voorwaarden inzake de afbraak van het niet vergunde gebouw langs de rechter perceelsgrens en de aanleg van een groenaanplanting langs de perceelsgrenzen, doen evenmin afbreuk aan belangen van derden en zijn er op gericht om de aanvraag in overeenstemming te brengen met een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij beperkt zich tot de loutere bewering dat de voorwaarden zich niet beperken tot kennelijk bijkomstige zaken, zonder op een concrete wijze uiteen te zetten waarom dit volgens haar zo is. Het komt nochtans aan de verzoekende partij toe om uiteen te zetten op welke wijze die rechtsregel wordt geschonden. Het volstaat geenszins dat een loutere schending wordt opgeworpen.

De Raad stelt concluderend vast dat de verzoekende partij zelf bevestigt dat de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek diende te worden onderworpen en niet aantoonde dat de voorwaarden afbreuk zouden doen aan belangen van derden. De voorwaarden zijn verantwoord om het vergunde in overeenstemming te brengen met het recht en de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en vloeien bovendien voort uit het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Gelet op bovenstaande vaststellingen is dit middelonderdeel ongegrond.

4.

4.1.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zonder deugdelijke motivering stelt dat de vergunde laad- en loskade slechts een beperkte impact heeft op de omgeving. Verder zet de verzoekende partij uiteen dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat wat het ruimtegebruik, de schaal, de visuele hinder, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen betreft.

De verwerende partij acht het middel op dit punt niet ontvankelijk, aangezien de verzoekende partij zich beperkt tot een algemene verwijzing naar de rechtspraak en de rechtsleer zonder toe te lichten hoe in het huidige geval de motiveringsplicht wordt geschonden.

De verzoekende partij licht in haar verzoekschrift op omstandige wijze toe waarom en op welke punten zij de bestreden beslissing in strijd acht met de motiveringsplicht. Dat de verzoekende partij zich hierbij steunt op een algemene uiteenzetting van rechtspraak en rechtsleer doet niet anders besluiten.

De exceptie wordt verworpen.

4.2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de

noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht 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 moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. Er kan slechts rekening gehouden worden met de motieven vermeld in de bestreden beslissing, die bovendien afdoende moeten zijn.

Wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

#### 4.3.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij een vergunning verleent in afwijking van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terwijl *“op geen enkele wijze [wordt] gesteld welke de reactie is van de deputatie op het advies”*.

De Raad stelt vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag adviseert om de vergunning te weigeren. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkt onder meer op dat de aanvraag voorziet in de uitbreiding van een industrieel gebouw waarvan een deel niet vergund is. Verder merkt hij op dat de uitbreiding *“weinig impact heeft op de omgeving”* aangezien die is gepland tussen de reeds bestaande gebouwen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht het aangewezen dat een bestaand niet vergund gebouw gesloopt wordt om plaats te maken voor de aanleg van een groenbuffer. Hoewel hij adviseert om de vergunning te weigeren, stelt hij uitdrukkelijk dat *“na de uitvoering van deze werken een vergunning voor de uitbreiding wel overwogen [zou] kunnen worden”*.

In het formele motief dat de verwerende partij wijdt aan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening valt onder meer te lezen dat er een *“overdekking wordt geplaatst om de lawaaihinder voor de omwonenden te voorkomen”* en dat *“het aangewezen is dat het bestaande niet vergunde gebouw langs de rechter perceelsgrens afgebroken wordt zodat er een groenbuffer aangelegd kan worden.”* Vervolgens stelt ze nog uitdrukkelijk dat *“de afbraak van het gebouw en de aanleg van een groenbuffer langs de perceelsgrenzen als voorwaarde bij de vergunning opgelegd zullen worden.”*

Uit die overwegingen blijkt dat de verwerende partij, net zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de vaststelling komt dat het aangewezen is om het bestaande niet vergunde gebouw langs de rechter perceelsgrens te slopen zodat een groenbuffer verwezenlijkt kan worden. De



verwerende partij legt dit uitdrukkelijk als voorwaarde op. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing afdoende waarom en op grond van welke overwegingen de verwerende partij het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt.

Daarnaast merkt de Raad op dat de verzoekende partij zich in haar verzoekschrift tegenspreekt nu zij enerzijds stelt dat uit de bestreden beslissing niet duidelijk is wat de reactie is op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de aanwezigheid van een niet vergund gebouw, maar anderzijds de kennelijke bijkomstigheïd van de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden betwist. Aangezien de verwerende partij met de opgelegde voorwaarden tegemoet komt aan de opmerkingen die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag formuleerde, kan de verzoekende partij niet in alle redelijkheid volharden dat de motivering van de bestreden beslissing op dit punt niet afdoende is.

#### 4.4.

Evenmin overtuigt de verzoekende partij waar zij stelt dat de bestreden beslissing onvoldoende motiveert waarom het aangevraagde een beperkte impact heeft op de omgeving.

In de bestreden beslissing wordt rekening gehouden met hinderaspecten en schaal en wordt onder meer gemotiveerd dat *“[er een] overdekking wordt geplaatst om de lawaaihinder voor de omwonenden te voorkomen.”* Verder wordt toegelicht dat de aanvraag *“slechts een beperkte uitbreiding inhoudt”* en dat *“de uitbreiding gebeurt tussen de bestaande gebouwen in, waardoor deze weinig impact heeft op de omgeving”*. Als voorwaarde wordt de aanleg van een groenbuffer langs de perceelsgrenzen opgelegd.

Uit de motivering blijkt dat rekening werd gehouden met de juiste feitelijke gegevens en deze correct beoordeeld zijn. Meer bepaald is voor het beoordelen van de beperkte impact rekening gehouden met het voorwerp van de aanvraag (een afgesloten en overdekte laad- en loskade in functie van de bestaande magazijnen), het quasi volledig bebouwd karakter van het KMO-gebied, waarbij de aanvraag te beschouwen is als een beperkte uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen, de beperkte ruimtelijke impact van de laad- en loskade, gelet op de inplanting tussen de bestaande magazijngebouwen en de intentie om de hinder voor de omwonenden te beperken.

De beoordeling door de verwerende partij dat de aanvraag een beperkte impact heeft op de omgeving, komt de Raad in het licht van het voorgaande niet als kennelijk onredelijk over.

#### 5.

De beweringen van de verzoekende partij dat artikel 1.1.4 en 4.3.1 VCRO geschonden zijn en dat geen rekening is gehouden met de ruimtelijke draagkracht worden tegengesproken door de uitdrukkelijke overwegingen uit het bestreden besluit. Hieruit blijkt dat rekening werd gehouden met de relevante aandachtspunten zoals vermeld in artikel 4.3.1 VCRO, onder meer de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten. Deze aspecten zijn op voldoende duidelijke wijze betrokken bij de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Dat blijkt onder meer uit de overweging dat het KMO-gebied momenteel volledig bebouwd is met loodsen in groene metaalplaat, dat de aanvraag slechts een beperkte uitbreiding inhoudt, die tussen de bestaande gebouwen in wordt uitgevoerd waardoor deze weinig impact heeft op de omgeving. In de bestreden beslissing zijn vervolgens voorwaarden opgelegd, teneinde de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te garanderen.

De verzoekende partij verwijst veelvuldig naar het vonnis van het vredegerecht van het kanton Bree van 20 september 2012 waarin de door de verzoekende partij aangevoerde overlast als gegrond wordt bevonden. Volgens de verzoekende partij is de bestreden beslissing in strijd met dit vonnis. Uit de stukken van het dossier waarmee de Raad rekening mag houden blijkt niet dat de verwerende partij, op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, kennis had van dit vonnis. De verzoekende partij toont het tegendeel hiervan niet aan. De verwerende partij kan dan ook niet verweten worden dat ze in de motivering van de bestreden beslissing geen rekening heeft gehouden met dit vonnis. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij wel degelijk de hinder van de laad- en loskade voor de omwonenden in rekening heeft gebracht en heeft geoordeeld dat de aangevraagde overdekte kade deze hinder zal beperken.

De Raad stelt bovendien vast dat de vrederechter in het vonnis van 20 september 2012 een verbod heeft opgelegd om aan de voorzijde van de magazijnen, zijnde de achterzijde van de woning van de verzoekende partij, te laden en lossen. Met de bestreden beslissing wordt een vergunning om te laden en lossen in een overdekte kade aan de linker zijkant van de gebouwen, dit is de kant die het verst verwijderd is van de woning van de verzoekende partij. Met de bestreden beslissing wordt dus een laad- en loszone vergund waarvan het niet kennelijk onredelijk is dat de verwerende partij van oordeel is dat de inplanting en de overdekking de hinder zal beperken.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar een overleg met buurtbewoners, dat volgens de verzoekende partij niet heeft plaats gevonden. Zoals de verwerende partij terecht opmerkt betreft dit een loutere verwijzing naar de afsprakennota tussen de firma I-TEK en de gemeente. In deze afsprakennota, die in het administratief dossier aanwezig is, wordt vermeld dat op 5 februari 2007 een gesprek plaatsvond tussen de burgemeester, de eerste schepen en buurtbewoners van de Marsestraat, waarbij deze laatste opmerkingen hebben geformuleerd over de hinder die zij ondervonden. Vervolgens vond een gesprek plaats met onder meer de heer Jos VAN CRANBROEK van I-TEK en werden de in de afsprakennota vermelde afspraken gemaakt tussen het gemeentebestuur en de firma I-TEK over onder meer het laden en lossen van vrachtwagens.

De afsprakennota werd dus opgemaakt naar aanleiding van klachten van buurtbewoners, wat evenwel niet betekent dat er sprake was van een overleg met de buurtbewoners ter voorbereiding van de vergunningsaanvraag die tot de bestreden beslissing heeft geleid. Het blijkt echter niet uit de bestreden beslissing, noch uit het betoog van de verzoekende partij dat een overleg met omwonenden een determinerend element is waarop de bestreden beslissing steunt.

Het middel is ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv DE OUDE KAZERNE 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 zitting op 10 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO, voorzitter van de zesde kamer,  
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de zesde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Karin DE ROO