

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0368  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0170-A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Steven VANVOLSEM</b> 2. de bvba <b>VSVL</b>
	vertegenwoordigd door advocaat Michiel DEWEIRDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Doorniksewijk 66
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 25 oktober 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de nv MAEPO (hierna: de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen van 14 maart 2016 gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het opsplitsen van een industriegebouw in verschillende loten met verbouwingswerken en regularisatie op een perceel gelegen te 3545 Halen, Schansstraat 29, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, 949r3/deel.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 december 2019.

Advocaat Michiel DEWEIRDT voert het woord voor de verzoekende partijen. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

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 aanvrager dient op 18 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het opsplitsen van een industriegebouw in verschillende loten met verbouwingswerken en regularisatie” op een perceel gelegen te 3545 Halen, Schansstraat 29, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, 949r3/deel (thans 949E4).

De aanvraag beoogt volgens de verantwoordingsnota de “heropwaardering” van een bedrijfssite door deze volgens de project-m.e.r.-screeningsnota “te compartimenteren en modulair aan de vastgoedmarkt aan te bieden”.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979 in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Zonevreemde Bedrijven - 4.3 Dewit Staalbouw’, goedgekeurd op 8 mei 2008, in een zone voor lokale bedrijvigheid (artikel 8), een onbebouwde zone in functie van de lokale bedrijvigheid (artikel 9), een zone voor ontsluiting (artikel 10), een bufferzone (artikel 13) en een zone voor lineaire beplanting (artikel 14).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 december 2015 tot en met 27 januari 2015, dient onder meer de bewoner van de woning Schansstraat 27 een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 24 februari 2016 ongunstig:

“ ...

*Gelet op het openbaar onderzoek van 29.12.2015 tot en met 27.01.2016; gelet dat er vijf bezwaarschriften werden ingediend; dat het college terzake heeft beraadslaagd en de bezwaren ontvankelijk verklaarde. De beoordeling van de gegrondheid van het (aspect van het) bezwaar gebeurt voor ieder aspect afzonderlijk. Volgende argumentering wordt aangebracht, waarbij het bezwaarschrift in rechte tekst en de behandeling in schuine tekst weergegeven :*

- *Bezwaarindiener (1) stelt dat de affichering met de gele affiche ‘bekendmaking openbaar onderzoek’ niet conform de regelgeving terzake gebeurde en dat dit een procedurefout is. Dit bezwaar, ingediend op 25.01.2016, enkele dagen voor einde openbaar onderzoek, wordt aangetoond met foto’s.*

*Dit bezwaar is gegrond. De bekendmakingsaffiche werd niet overeenkomstig de regelgeving geplaatst en in stand gehouden totdat er een beslissing wordt genomen. Het goed grenst maar op één plaats aan het openbaar domein; de (onrechtmatige) bedrijfstoegang vanaf de Steenbergstraat diende niet van een affiche voorzien te worden.*

- *Bezwaarindiener (2) stelt dat gebouw A, de grote hangaar achteraan op het perceel, hoger is dan de mogelijkheden voorzien in het BPA. Dit genereert een visuele hinder welke een normaal gebruik van de aanpalende tuin overstijgt.*

*Dit bezwaar is gegrond. Gebouw A is hoger dan de maximale hoogten voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Enkel bestaande én vergunde delen welke een afwijkende maatvoering hebben op als wat voorzien is in de voorschriften, kunnen behouden blijven conform een overgangsmaatregel. Alle andere constructies dienen*

*opgericht/geregulariseerd te worden mits overeenstemmig op de voorschriften van het BPA, samen met de mogelijkheden voorzien in art. 4.4.1 VCRO. Aanvrager wenst zich op de afwijkingsmogelijkheden te beroepen. De constructie staat echter op korte afstand van de perceelsgrens, waardoor het aannemelijk is dat een overdreven visuele hinder niet als beperkt te beschouwen is.*

- *Bezwaarindiener (2) stelt dat gebouw A, de grote hangaar, grotendeels zonder vergunning werd opgericht en dat dit een bouwinbreuk is. Bezwaarindiener wenst dat wegens de overdreven visuele hinder die dit gebouw genereert, het gebouw gesloopt wordt tot de vergunde delen.*

*Dit bezwaar, in de vorm van een suggestie, is tegen het ontwerp gericht, maar kan niet beoordeeld worden in het kader van deze vergunningsaanvraag. Het handelt over handhaving ruimtelijke ordening. Hierom is het bezwaar ten dele niet gegrond, een deel werd bij een vorig punt reeds gegrond verklaard.*

- *Bezwaarindiener (2) stelt dat de bufferzone tussen de eigendom gelegen aan de Schansstraat 29 en Schansstraat 25 voor conflicten zorgt. De ware toedracht van het eerste deel van het bezwaar is onduidelijk, waardoor het bezwaar hierna letterlijk wordt overgenomen: “de bufferzones die voorzien zijn, mee ingerekend bij het perceel van Schansstraat 25 te 3545 Halen zijn er miniem tegenover de perceelsgrens met Schansstraat 25 te 3545 Halen. De bufferzone hierbij bedraagt 96 centimeter, waarbij de eigenaar van Schansstraat 29 absoluut geen hoogstammige beplanting, zoals bomen, kan plaatsen omdat hierbij de wettelijke afstand van minimum 2 meter hoeft behouden te worden. In deze situatie, met een bufferzone van 96 centimeter kan de eigenaar van Schansstraat 29 te 3545 Halen, enkel en alleen een haag of klimbeplanting plaatsen.”*

*De ware toedracht en gegrondheid van het bezwaar kan niet geheel beoordeeld worden, daar er geen zekerheid bestaat over de concrete bedoeling(en).*

*Het bezwaar is niet gegrond voor de aspecten welke in gaan tegen artikel 14 van het BPA Zonevreemde bedrijven: zone voor lineaire beplanting. Deze strook dient te worden beplant met streekeigen, opgaand groen, waarbij het voorzien van een haag of klimbeplanting mogelijk is. Het bezwaar handelt niet over de effectieve schermwerking van deze groenvoorziening.*

*Het bezwaar is gegrond voor wat betreft en indien de bezwaarindiener doelt op de twijfel over de feitelijke ruimtelijke zonering van de bestemmingszone van artikel 14. Op het BPA springt de perceelsgrens tussen percelen 949D2 (Schansstraat 25) en 947R (Schansstraat 29) in richting perceel 949D2. Hierdoor werd op het BPA de ‘zone voor lineaire beplanting’ met een gelijkaardige insprong ontworpen. Tussen de ‘zone voor lineaire beplanting’, artikel 14, en het gebouw (toekomstige units) is nog een vrije ruimte. Het ontwerp baseert zich daarentegen op een opmetingsplan van een landmeter. Dit plan voorziet geen insprong van de perceelsgrens, ten nadele van Schansstraat 25, maar een rechte perceelsgrens. De bestemmingszone artikel 14 ligt volgens het ontwerp tussen de perceelsgrens en het gebouw, zonder de vrije ruimte. Vermits de effectieve ligging van de bufferstrook 14 in twijfel wordt getrokken, noopt dit tot verder onderzoek. Het bij de verklarende nota toevoegen van een mail tussen architect en landmeter is suggestief en eenzijdig, en stoelt zich niet op (aangeleverde) bewijskrachtige elementen. De effectieve locatie van deze ‘zone voor lineaire beplanting’ is niet gekend, daarentegen het ontwerpplan van het BPA Zonevreemde bedrijven kan enkel de bedoeling hebben gehad om zich te beperken tot de bedrijfseigendom, waarbij als afbakeningsplan een kadasterplan werd gehanteerd.*

- *Bezwaarindiener (2) stelt dat het inplannen van de bufferzone tussen perceel Schansstraat 29 en 25 gebeurde zonder medeweten. Bezwaarindiener vraagt tot welke eigendom de bufferzone behoort.*

*Dit bezwaar is niet gegrond, daar het niet gericht is op de vergunningsaanvraag.*

- *Bezwaarindiener (2) stelt dat de parking buiten het BPA valt.*

*De bemerking van de bewaarindiener is terecht, de parking naast de toegangsweg ligt binnen de bestemming agrarisch gebied volgens het gewestplan. Een waardeoordeel hierover zal geformuleerd worden bij het verdere onderzoek naar de ruimtelijk-planologische en wettelijke mogelijkheden. Artikel 3 van het BPA stelt dat het bedrijfsparkeren dient te worden voorzien binnen de onbebouwde zone i.f.v. lokale bedrijvigheid. Dit bezwaar/ bemerking is gegrond.*

- *Bezwaarindiener (2) stelt dat de BPA-voorschriften voorzien in regels inzake hinder: er mag niet meer hinder zijn op het domein dan voordien. Bezwaarindiener wil hierover zekerheid krijgen en haalt o.a. het aan- en afrijden van voertuigen en het uitoefenen van beroepsactiviteiten aan.*

*Dit bezwaar is niet gegrond, daar het niet gericht is op de vergunningsaanvraag. Het bezwaarschrift duidt louter op de van toepassing zijnde regelgeving.*

*Het is onduidelijk welke toestand van bedrijvigheid gehanteerd dient te worden om de nieuwe activiteiten aan te relateren: het 'nulscenario' van de activiteiten van het (in falings gaande?) bedrijf Staalbouw Dewit zijn niet meer te achterhalen; de aanvrager toont daarentegen via richtcijfers de veronderstelde situaties aan.*

- *Bezwaarindiener (2) stelt dat de aanplakking van de gele affiche niet reglementair gebeurde.*

*Dit bezwaar is gegrond. De bekendmakingsaffiche werd niet overeenkomstig de regelgeving geplaatst en in stand gehouden totdat er een beslissing wordt genomen.*

- *Bezwaarindiener (3) stelt dat er geen bufferzone of zone voor lineaire beplanting werd voorzien aan de achterkant van het perceel gelegen aan de Schansstraat 27.*

*Dit bezwaar is gegrond. Het ontwerp voorziet deze beplante strook niet; het lijkt er op dat het ontwerp (getekend op het opmetingsplan van de landmeter) deze strook op het aanpalende perceel legt. De uitvoering van deze lineaire beplante strook is evenwel een verplichting volgens de stedenbouwkundige voorschriften.*

- *Bezwaarindiener (3) stelt dat de buffer langsheen de toegangsweg een minieme, onvolwaardige buffer betreft. De buffer mag volgens de voorschriften slechts een hoogte hebben van 2.2m, het ontwerp voorziet 2m. De toegangsweg zal gebruikt worden door zowel lage als hoge vrachtvoertuigen, waarvan de bestuurders snel over deze haag zullen kunnen kijken, hetgeen de privacy schendt. Daarnaast stelt het ontwerp een haag voor bestaande uit haagbeuk, een bladverliezende soort, waardoor de buffer/schermwering gedurende meerdere maanden verloren gaat.*

*Dit bezwaar is gegrond voor wat betreft de plantenkeuze. Het bestemmingsvoorschrift stelt uitdrukkelijk "deze zone heeft voornamelijk een esthetische en visueel afschermende functie". Het herfst- en winterbeeld van Carpinus Betulus biedt slechts een geringe visuele afscherming. De hypothese van het vrachtverkeer (hogere zitpositie in de bestuurderscabine), welke de kans op privacyhinder doet toenemen is eveneens aannemelijk. Het gedeelte van het bezwaar dat zich richt tegen de hoedanigheid (te smal, ..) van de bufferzone op het BPA is niet gegrond, daar dit los staat van deze vergunningsaanvraag.*

- *Bezwaarindiener (3) stelt dat een haaghoogte van 3m langsheen de inrit, vanaf de zone voor ach[t]ertuinen tot aan de achterste perceelsgrens van Schansstraat 27 meer aangewezen is, dat er tevens dient gekeken te worden naar de haaghoogte ter hoogte van de aansluiting op de Schansstraat, i.f.v. zichtbaarheid en dat een kortere plantafstand (meer planten per strekkende meter) dienen voorzien te worden.*

*Dit bezwaar is niet gegrond. Het is niet mogelijk om een vergunningsvoorwaarde op te leggen welke strijdig (3m i.p.v. max 2.2m hoogte) is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De aanvraag handelt over een haag van 2m, het is wel mogelijk om als vergunningsvoorwaarde een lagere haaghoogte op te leggen, in het kader van verkeersveiligheid. De technische uitvoering, het aantal planten per strekkende meter, ligt niet binnen de beoordelings sfeer van de ruimtelijke ordening. Daarenboven werd niet bewezen dat hierdoor een betere schermwerking verkregen wordt.*

- *Bezwaarindiener (3) wenst dat de aanplant een vergunningsvoorwaarde is naar de aanvrager toe, daar de bezwaarindiener vreest dat, indien er meerdere eigenaars zullen zijn (meerdere units), het niet evident is om tot een effectieve aanleg van deze groenschermen te komen.*

*Dit bezwaar is niet gegrond. Het stedenbouwkundig voorschrift 2.8.3 – realisatie, voorziet in de verplichte aanleg van het groenscherm. Hoe de verdeling of eigendomssituatie of .. in de toekomst zal zijn staat los van de ruimtelijke ordening.*

- *Bezwaarindiener (3) vreest dat de bufferzone wordt afgewenteld op het naastliggende perceel*

*Dit bezwaar is onterecht daar het niet overeenkomstig het ontwerp is.*

- *Bezwaarindieners (3 + 4 + 5) stellen dat de parking aangrenzend aan de toegangsweg gelegen is binnen agrarisch gebied en niet binnen de kmo-zone. De parking is niet gebufferd en zorgt voor inkijk- en geluidshinder. Bezwaarindieners gaan niet akkoord met de regularisatie ervan daar dit niet in overeenstemming is met de mogelijkheden volgens de VCRO.*

*De bemerking van de bewaarindieners is terecht, de parking naast de toegangsweg ligt binnen de bestemming agrarisch gebied volgens het gewestplan. Een waardeoordeel hierover zal geformuleerd worden bij het verdere onderzoek naar de ruimtelijk-planologische en wettelijke mogelijkheden. De parking werd niet gebufferd door een nieuw ontworpen groenscherm; de kans op inkijk en geluidshinder op het perceel 949H3 (en eventuele andere percelen) bestaat. Het bezwaar is gegrond.*

- *Bezwaarindiener (3) stelt dat er 2 ramen in de bedrijfsmuur zijn gesitueerd, in de linkerhoek vooraan, welke uitgeven op perceel 949R2. Vermits deze raamopeningen op*

60cm van de scheidingsgrens staan, zijn ze niet reglementair en wordt gevraagd deze te dichten bij de verbouwingswerken.

*Dit bezwaar handelt over een zaak welke geregeld is in het Burgerlijk Wetboek en overstijgt de appreciatiebevoegdheid van de Ruimtelijke Ordening.*

- *Bezwaarindieners (3 + 4 + 5) stelt dat de hoogte van de overdekte loods A2 (grote loods) niet gebouwd is volgens de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. De nokhoogte ligt 70cm hoger en de kroonlijsthoogte ligt 45 cm hoger dan toegelaten. Voor het te regulariseren gedeelte gaan bezwaarindieners niet akkoord omwille van de visuele hinder welke het gebruiksgenot van hun perceel belemmert. Het BPA stelt uitdrukkelijke grenzen.*

*Dit bezwaar is gegrond; het overstijgen van een maximale kroonlijst- of nokhoogte raakt de essentie van een BPA. De loods staat tot vlak bij de perceelsgrens en is niet geheel gebufferd.*

- *Bezwaarindiener (3) stelt dat het moeilijk te voorspellen is welk bedrijf/ bedrijven er in de toekomst zal komen. Het BPA stelt dat het ter plaatse gevestigde bedrijf niet meer hinder mag veroorzaken dan het bedrijf De Wit, gevestigd op deze site tijdens de opmaak van het BPA. Bezwaarindiener merkt op dat er in de toekomst meer hinder zal zijn, vermits de laatste 10 jaar er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvonden.*

*Dit bezwaar is niet gegrond. Het handelt over een suggestieve situatie welke momenteel niet beoordeeld kan worden.*

- *Bezwaarindiener (3) stelt dat het niet duidelijk is waar de perceelsgrens precies ligt en dat er nood is aan een opmeting door een erkende landmeter. In tussentijd kan er geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd worden.*

*Dit bezwaar is niet gegrond, de grensbepaling is een betwisting van burgerrechterlijke aard. Een stedenbouwkundige vergunning is een zakelijk recht, waarvan de uitvoerbaarheid zich dient te richten naar het Burgerlijk Wetboek.*

- *Bezwaarindieners (4 + 5) stellen dat de grote loods niet gebouwd is volgens de vergunde plannen (9.930m<sup>3</sup> i.p.v. 5.826m<sup>3</sup>). De loods zorgt voor visuele hinder, o.a. vermits ze ongebufferd uitsteekt op het aanpalende perceel aan de Steenbergstraat. Bezwaarindieners vragen hierom de afbraak van de niet-vergunde delen.*

*Dit bezwaar is gegrond; het gebouw is niet gebouwd conform de vergunning. De regularisatieprocedure wordt eerst doorlopen. Een herstellvordering volgt op een weigering van stedenbouwkundige vergunning*

*Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper.*

*Overwegende dat de aanvraag is begrepen door een bijzonder plan van aanleg zonevreemde bedrijven, dat dit project gelegen is in een binnengebied tussen enkele wegen, omgeven door vrijstaande woningen met een verscheidenheid aan vormgevingen en enkele onbebouwde (bebouwbare) percelen. De perceelsbezetting van de omgeving is klein, er is een lage bouwdensiteit.*

*Overwegende dat de gebouwen en verhardingen zich niet allen schikken naar de voorschriften van het BPA, dat hierom de maximale ontwikkelingsmogelijkheden overschreden zijn, dat constructies met dergelijke afmetingen, (voorlopig) onverzorgde materialen en een niet afdoende landschappelijke integratie onmogelijk kunnen worden beschouwd als een stedenbouwkundig-esthetisch verantwoorde bouwwijze binnen deze omgeving.*

*Gelet dat de aanvraag een zeer grote nuttige bedrijfsoppervlakte voorziet, welke opgedeeld wordt in meerdere units. Gelet op de ligging vlakbij bestaande woningen en tuinen. Gelet op de (bouw)mogelijkheden voorzien binnen het BPA. Het plaatselijk overdreven bouwvolume is storend voor en niet in verhouding tot de omgeving en het planologische kader. Ook zal hierdoor een groter dan normale te dragen burenhinder ontstaan, bestaande uit het uitzicht, de bezonning, de belichting, e.d. Daarenboven kan uit de aanvraag niet opgemaakt worden of deze zich schikt naar de voorschriften van het BPA: gebeurt er een aantasting van het woongenot door de activiteiten (ambachtelijk en verkeer)?*

*Overwegende dat de aanvraag voorziet in parkeerplaatsen op eigen terrein. Gelet dat het niet verifieerbaar is of deze parkeercapaciteit effectief voldoet aan de vereisten van artikel 3 van het BPA, dat ze in verhouding staat tot de personeelsbezetting en het aantal te verwachten bezoekers. Daarnaast zijn de voorgelegde documenten ontoereikend, meer bepaald de akte inzake erfdienstbaarheid opgesteld in 1985, om het vergund geachte karakter van de parking naast de toegangsweg onweerlegbaar aan te tonen. De parking betreft een vergunningsplichtig werk, welk op deze locatie niet toelaatbaar is baserend op de inrichtingvoorschriften van het gewestplan. Het aanvraagformulier en de contour van het ontwerpplan verschillen tevens voor wat betreft deze parking.*

*Overwegende dat het BPA als doel had een bestaand gevestigd bedrijf rechtszekerheid te bieden door een planologische oplossing ter plaatse aan te reiken. Dit impliceert daarom niet dat de gecreëerde kmo-zone op een voorkeurslocatie ligt voor wat betreft bedrijvigheid, dat hierom iedere aanvraag met de nodige omzichtigheid en zekerheden dient beoordeeld te worden, waarbij de stedenbouwkundige voorschriften een eerste toetsingskader vormen. Gelet op feit dat de aanvraag zich stoelt op aannames uit het verleden tesamen op een mogelijke toekomst omschreven via kengetallen, wordt de twijfel over de overeenstemming van de activiteiten met de voorschriften niet weggewerkt. Ook de opdeling van de site in meerdere units lijkt niet overeen te stemmen met de initiele bedoeling van het BPA.*

*Gelet op de ligging in een binnengebied, omgeven door woningen, bebouwbare percelen en tuinen, is een verdichting door opdeling ruimtelijk niet aangewezen. Dit verzwaart het bouwprogramma inhoudelijk.*

*Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrax, integraal gevoegd in bijlage.*

*Gelet op de 2 gunstige adviezen van het Departement Landbouw en Visserij, integraal gevoegd in bijlage.*

*Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep, integraal gevoegd in bijlage.*

*Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweer, integraal gevoegd in bijlage.*

*Algemene conclusie*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp niet bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 4 maart 2016 aan bij dit ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 14 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager op grond van de voormelde ongunstige adviezen.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 18 april 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn (eerste) verslag van 30 mei 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

- *Het BPA ‘zonevreemde bedrijven’ stelt in art. 8 (zone voor lokale bedrijvigheid) dat de zone is bestemd voor de bestendiging van het bestaand bedrijf (staalbouwbedrijf). Bij stopzetting van deze activiteiten, zijn een aantal types bedrijven toegelaten. Uit het dossier blijkt dat de aanvrager het bedrijfsgebouw echter wenst te compartimenteren en modulair aan de vastgoedmarkt wenst aan te bieden. De mogelijkheid voor het opsplitsen van het bedrijf en een ‘verdichting’ van bedrijfsactiviteiten op deze site toe te laten, wordt niet opgenomen in het BPA. Zoals reeds gesteld door het college van burgemeester en schepenen, heeft het BPA als doel een bestaand gevestigd bedrijf rechtszekerheid te bieden door een planologische oplossing ter plaatse aan te reiken. Dit impliceert daarom niet dat de gecreëerde kmo-zone op een voorkeurslocatie ligt voor wat betreft bedrijvigheid, dat hierom iedere aanvraag met de nodige omzichtigheid en zekerheden dient beoordeeld te worden. Dat een ‘verdichting’ van meerdere bedrijfsactiviteiten op deze locatie niet strookt met (de ‘geest’ van) het BPA. Het bestaande bedrijf is zonevreemd gelegen. Deze locatie is planologisch niet geschikt om ‘op te waarderen’ naar een verdichte bedrijfssite.*
- *De aanvraag is ook onduidelijk en onvolledig voor wat betreft de beoogde activiteiten ter plaatse. Uit het dossier kan niet afgeleid worden welke bedrijfsactiviteiten ter plaatse zullen plaatsvinden. Volgende aspecten kunnen dan ook niet beoordeeld worden :*
  - *Het ‘lokaal’ karakter van de toegelaten activiteit (art. 8);*
  - *De hinder van de activiteiten voor de omgeving (art. 8);*
  - *De verhouding van de capaciteit van de parkeerruimte tot de personeelsbezetting en het aantal te verwachten bezoekers (art. 3)**Het opsplitsen in verschillende units zal alleszins meer vervoersbewegingen met zich meebrengen en de dynamiek ter plaatse zal groter zijn, waardoor de hinder voor de omgeving ook zal toenemen t.o.v. de bedrijfssituatie van het staalbedrijf Dewit. De oppervlakten van een aantal units (65m<sup>2</sup>, 66m<sup>2</sup>, 167m<sup>2</sup>, 132m<sup>2</sup>,...) zijn zeer beperkt, waardoor de vraag ook kan gesteld worden of deze in functie zullen staan van bedrijfsactiviteiten of privédoeleinden.*
- *Door het opsplitsen van het perceel in meerdere bedrijfsloten, zal de erfdienstbaarheid van doorgang verzwaaard worden t.o.v. de toestand bij de opmaak van de akte.*
- *Het BPA stelt in art. 8 dat de activiteiten voor de omgeving niet meer hinder mogen veroorzaken dan de bestaande activiteiten. Art. 2 stelt dat de bestaande toestand de*



*toestand is (activiteiten in een gegeven vorm en omvang) bij het opstellen van het BPA. Deze wordt weergegeven op het plan "terreinopname". Uit deze "terreinopname" blijkt dat de gebouwen C op dat ogenblik niet gebruikt werden door het bedrijf Dewit.*

- *Het bedrijf Dewit heeft een milieuvergunning verkregen dd. 17 maart 1997. Deze eindigt op 17 maart 2017. Uit voorliggend dossier kan niet afgeleid worden of er milieuvergunningsplichtige activiteiten op deze locatie worden beoogd en of deze bedrijvigheid minder hinder zal opleveren voor de omgeving. (Uit mailverkeer in het dossier blijkt dat er reeds een zwembadbouwer ter plaatse gevestigd is met milieuvergunningsplichtige activiteiten).*
  - *In de rand kan nog vermeld worden dat de hoekramen van gebouw D uitzicht geven op het aanpalende perceel en niet voldoen aan het Burgerlijk Wetboek.*
- ..."

Op 6 juni 2016 bezorgt de verzoekende partij aan de verwerende partij een "aanvullende nota" als repliek op dit ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Op 7 juni 2016 wordt een hoorzitting gehouden.

Op 9 juni 2016 beslist de verwerende partij om de beslissing over het voorliggende administratief beroep uit te stellen.

Op 17 juni 2016 vraagt mevrouw Nancy Schepers als naaste bewoner (Schansstraat 27) aan de verwerende partij om haar in het kader van de administratieve beroepsprocedure te horen.

Omdat mevrouw Nancy Schepers tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift heeft ingediend, deelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar haar op 22 juni 2016 mee dat zij schriftelijk wordt gehoord en dat zij hiervoor over een termijn van 15 dagen beschikt.

Op 5 juli 2016 bezorgt onder meer mevrouw Nancy Schepers haar schriftelijke argumentatie aan de verwerende partij. Op grond daarvan maakt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aanvullend een (tweede) negatief verslag op, vermoedelijk op 9 juli 2016:

"...

*Op 5 juli 2016 heeft de dienst een schrijver ontvangen (ondertekend door mevrouw Schepers, Schansstraat 27 en de heer Vanvolsem, Schansstraat 25) met volgende argumenten :*

- *Bij een eventuele uitbreiding van dit oorspronkelijk al zonevreemd bedrijf zullen wij (naaste omwonenden) véél meer hinder hebben dan nu reeds meer dan 15 jaar het geval is (faillissement en dus stopzetting van het vroegere bedrijf Zeeuws).*
- *De natuur heeft zich ondertussen hersteld waardoor wij deze achterzijde van ons perceel ons een beetje rust schenkt, gezien de zeer drukke straat waarin wij wonen.*
- *Wij kunnen niet akkoord gaan met het opnieuw opstarten van een bedrijf, laat staan de uitbreiding van een bedrijfsterrein om volgende redenen :*
  - *Ligging in agrarisch gebied (een rustige, stille naturomgeving)*
  - *Ligging pal naast een woongebied*
  - *Ligging langs een zeer drukke verkeersstraat waar de in- en uitrit van dit bedrijf zich situeert. Het zicht wegens de kromming in de weg wordt enorm belemmerd, wat kan leiden tot zeer gevaarlijke situaties. Nu zal er nog extra bijkomend vrachtverkeer komen op deze relatief kleine maar zeer drukke straat. In bepaalde gemeenten is vrachtvervoer op bepaalde wegen uitgesloten. Bij ons zou hierdoor nog méér extra vrachtvervoer erbij komen.*

- *Het uitbreiden (zes bedrijven !) zal ongetwijfeld voor nog meer geluidshinder, inkijk, vervoers- en gevaarlijke hinder, nog meer trillingen in onze woningen,... zorgen.*
- *Er zijn talrijke gebreken bij deze vergunningsaanvraag*
  - *Geen correcte toepassing van de nodige, vereiste bufferzones rondom het gebied:*
    - *vb aan de achterkant van de eigendom van dhr en mevr Liefsoens (eveneens bezwaarindieners)*
    - *langs de toegangsweg (verwijzing naar art. 7.2.0.2 van de omzendbrief 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen : "bouwvergunningen voor de oprichting van een industrieel of ambachtelijk bedrijf zijn onwettig indien zij niet voorzien in de aanleg van een bufferzone, of indien de bufferzone waarin zij voorzien ontoereikend is)*
- *voor de twee naaste bewoners weerszijde de toegangsweg zal enorme hinder zijn. Vroeger was de in-en uitrit van dit bedrijf langs achteren en niet langs de bedrijfswoning. Nu blijkt dat de toegang (inrit) via de achterzijde van de loods niet meer toegankelijk is omdat er bouwgronden van gemaakt werden.*
- *De parking vooraan de bedrijfszone was niet opgenomen in het oorspronkelijk goedgekeurd BPA. Er wordt gevraagd deze parkeerzone teniet te doen (geeft geluidshinder en inkijk).*
- *Wij gaan niet akkoord met de regularisatie van de overtreding van de loods gezien het uitzicht stoort, visueel hinderlijk is en niet strookt met de natuurlijke agrarische omgeving*
- *De twee ramen in het voorste gedeelte van de bedrijfsmuur zijn niet reglementair geplaatst, nl. op minder dan 0.60m van mijn perceelsgrens.*
- *Enkele jaren geleden werd een nieuw bedrijfsterrein speciaal aangelegd buiten de dorpskern Zelem. Deze bedrijfsgrond staat al enkele jaren te koop. Hier zou dit bedrijf MEAPO zich beter gaan vestigen. Waarom wordt in ons woongebied een bijkomende bedrijfszone ingericht? Deze locatie is daar niet voor bestemd of geschikt.*
- *Er wordt besloten dat het voorliggende project niet kan worden vergund. Zulke bedrijvigheid, zonder degelijke bufferzone aan de huidige toegangsweg, palend aan een woon- en agrarisch gebied is onaanvaardbaar (laat staan 6 bedrijven). Deze toekomstige bedrijvigheden horen thuis in een industriezone, niet in een woon- en agrarisch gebied, zeker niet waarbij de toegangsweg gelegen is aan een drukke dorpsstraat waar vele zwakke weggebruikers passeren. En waar het zicht ernstig belemmerd wordt wegens een kromming in de weg, met gevaarlijke situaties tot gevolg.*

*Bovenstaande bezwaren worden inzake het 'verzwaren' ('verdichten' van bedrijfsactiviteiten) van de site bijgetreden. Bedrijvigheid is echter niet uitgesloten gezien de opname in het BPA 'zonevreemde bedrijven' en de mogelijkheden die binnen dit BPA zijn opgenomen. Een aantal bezwaren hadden tijdens het openbaar onderzoek in de procedure bij de opmaak van het BPA moeten worden geformuleerd.*

*De dienst bouw- en verkavelingsberoepen wenst te benadrukken dat het voorliggende dossier onduidelijk en onvolledig is voor wat betreft de beoogde activiteiten ter plaatse. Volgende aspecten van het BPA kunnen dan ook niet beoordeeld worden:*

- *Het 'lokaal' karakter van de toegelaten activiteit (art. 8);*
- *De hinder van de activiteiten voor de omgeving (art. 8);*
- *De verhouding van de capaciteit van de parkeerruimte tot de personeelsbezetting en het aantal te verwachten bezoekers (art. 3)*

*...*

Op 28 juli 2016 verklaart de verwerende partij het administratief beroep ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat het dossier in de beroepsprocedure integraal opnieuw werd onderzocht; dat volgende bevindingen tot de uiteindelijke beslissing hebben geleid :

Overwegende dat het BPA ‘zonevreemde bedrijven’ in art. 8 (zone voor lokale bedrijvigheid) stelt dat de zone is bestemd voor de bestending van het bestaand bedrijf (staalbouwbedrijf); dat bij stopzetting van deze activiteiten, een aantal types van bedrijven zijn toegelaten; dat uit het dossier blijkt dat de aanvrager het bedrijfsgebouw echter wenst te compartimenteren en modulair aan de vastgoedmarkt wenst aan te bieden; dat de mogelijkheid voor het opsplitsen van het bedrijf en een ‘verdichting’ van bedrijfsactiviteiten op deze site toe te laten, niet werd opgenomen in het BPA; dat zoals reeds gesteld door het college van burgemeester en schepenen, het BPA als doel heeft een bestaand gevestigd bedrijf rechtszekerheid te bieden door een planologische oplossing ter plaatse aan te reiken; dat dit daarom niet impliceert dat de aldus gecreëerde kleine KMO-zone op een voorkeurslocatie ligt voor wat betreft het aantrekken van diverse bedrijvigheid; dat hierom iedere aanvraag met de nodige omzichtigheid en zekerheden dient beoordeeld te worden; dat een ‘verdichting’ van meerdere bedrijfsactiviteiten op deze locatie niet strookt met (de ‘geest’ van) het BPA; dat het bestaande bedrijf zonevreemd gelegen was; dat deze locatie planologisch niet geschikt is om ‘op te waarderen’ naar een verdichte bedrijfssite;

Overwegende dat de kwestieuze bedrijfssite volledig omringd is door residentiële bebouwing en bouwpercelen, zijnde woningen en bouwpercelen voor open- en halfopen bebouwing; gesitueerd langs de Schansstraat en de Steenbergstraat; dat een verzwaring van de milieulast van door activiteiten op de bedrijfssite ernstige gevolgen heeft voor de woonkwaliteit van deze residentiële percelen;

Overwegende dat de aanvraag ook onduidelijk en onvolledig is voor wat betreft de beoogde activiteiten ter plaatse; dat uit het dossier niet kan afgeleid worden welke bedrijfsactiviteiten ter plaatse zullen plaatsvinden; dat volgende aspecten dan ook onmogelijk kunnen beoordeeld worden:

- het ‘lokaal’ karakter van de toegelaten activiteit (art. 8);
- de hinder van de activiteiten voor de omgeving (art. 8);
- verhouding van de capaciteit van de parkeerruimte tot de personeelsbezetting en het aantal te verwachten bezoekers (art. 3)
- het opsplitsen in verschillende units zal alleszins meer vervoersbewegingen met zich meebrengen en de dynamiek ter plaatse zal groter zijn, waardoor de hinder voor de omgeving ook zal toenemen t.o.v. de bedrijfssituatie van het staalbedrijf Dewit.
- de oppervlakten van een aantal units (65m<sup>2</sup>, 66m<sup>2</sup>, 167m<sup>2</sup>, 132m<sup>2</sup>,...) zijn zeer beperkt, waardoor de vraag ook kan gesteld worden of deze in functie zullen staan van bedrijfsactiviteiten of privédoeleinden;

Overwegende dat door het opsplitsen van het perceel in meerdere bedrijfsloten, de erfdienstbaarheid van doorgang zal verzwaaard worden ten opzichte van de toestand bij de opmaak van de akte; dat de ontsluiting naar de Schansstraat problematisch is wat betreft breedte en ligging; dat bijkomende verkeer ook bijkomende hinder zal veroorzaken voor de residentiële percelen;

Overwegende dat het BPA in art. 8 stelt dat de activiteiten voor de omgeving niet meer hinder mogen veroorzaken dan de bestaande activiteiten; dat art. 2 stelt dat de bestaande toestand de toestand is (activiteiten in een gegeven vorm en omvang) bij het opstellen van

het BPA; dat deze wordt weergegeven op het plan “terreinopname”; dat uit deze “terreinopname” blijkt dat de gebouwen C op dat ogenblik niet gebruikt werden door het bedrijf Dewit;

Overwegende dat het bedrijf Dewit een milieuvergunning heeft verkregen d.d. 17 maart 1997; dat deze eindigt op 17 maart 2017; dat uit voorliggend dossier niet kan afgeleid worden of er milieuvergunningsplichtige activiteiten op deze locatie worden beoogd en of deze bedrijvigheid minder of meer hinder zal opleveren voor de omgeving; dat uit mailverkeer in het dossier blijkt dat er reeds een zwembadbouwer ter plaatse gevestigd is met milieuvergunningsplichtige activiteiten;

Overwegende dat de hoekramen van gebouw D uitzicht geven op het aanpalende perceel en niet voldoen aan het Burgerlijk Wetboek;

Overwegende dat de deputatie in zitting van 9 juni 2016 de beslissing nam om het dossier twee weken uit te stellen; dat de dienst met een schrijven dd. 17 juni de vraag gekregen heeft van mevrouw Schepers (bewoonster Schansstraat 27) om toch gehoord te worden; dat per brief dd. 22 juni 2016 mevrouw Schepers werd gevraagd om haar argumenten schriftelijk over te maken binnen een vervaltermijn van vijftien dagen; dat de dienst op 5 juli 2016 een schrijven heeft ontvangen (ondertekend door mevrouw Schepers, Schansstraat 27 en de heer Vanvolsem, Schansstraat 25) met volgende argumenten :

- bij een eventuele uitbreiding van dit oorspronkelijk al zonevreemd bedrijf zullen wij (naaste omwonenden) véél meer hinder hebben dan nu reeds meer dan 15 jaar het geval is (faillissement en dus stopzetting van het vroegere bedrijf Zeeuws);
- de natuur heeft zich ondertussen hersteld waardoor wij deze achterzijde van ons perceel ons een beetje rust schenkt, gezien de zeer drukke straat waarin wij wonen;
- wij kunnen niet akkoord gaan met het opnieuw opstarten van een bedrijf, laat staan de uitbreiding van een bedrijfsterrein om volgende redenen :
  - Ligging in agrarisch gebied (een rustige, stille natuuumgeving)
  - Ligging pal naast een woongebied
  - Ligging langs een zeer drukke verkeersstraat waar de in- en uitrit van dit bedrijf zich situeert. Het zicht wegens de kromming in de weg wordt enorm belemmerd, wat kan leiden tot zeer gevaarlijke situaties. Nu zal er nog extra bijkomend vrachtverkeer komen op deze relatief kleine maar zeer drukke straat. In bepaalde gemeenten is vrachtvervoer op bepaalde wegen uitgesloten. Bij ons zou hierdoor nog méér extra vrachtvervoer erbij komen.
  - Het uitbreiden (zes bedrijven !) zal ongetwijfeld voor nog meer geluidshinder, inkijk, vervoers- en gevaarlijke hinder, nog meer trillingen in onze woningen,... zorgen.
  - Er zijn talrijke gebreken bij deze vergunningsaanvraag :
    - Geen correcte toepassing van de nodige, vereiste bufferzones rondom het gebied :
      - vb aan de achterkant van de eigendom van dhr en mevr Liefsoens (eveneens bezwaarindieners)
      - langs de toegangsweg (verwijzing naar art. 7.2.0.2 van de omzendbrief 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen : “bouwvergunningen voor de oprichting van een industrieel of ambachtelijk bedrijf zijn onwettig indien zij niet voorzien in de aanleg van een bufferzone, of indien de bufferzone waarin zij voorzien ontoereikend is);
- voor de twee naaste bewoners weerszijde de toegangsweg zal enorme hinder zijn. Vroeger was de in- en uitrit van dit bedrijf langs achteren en niet langs de

*bedrijfswoning. Nu blijkt dat de toegang (inrit) via de achterzijde van de loods niet meer toegankelijk is omdat er bouwgronden van gemaakt werden;*

- de parking vooraan de bedrijfszone was niet opgenomen in het oorspronkelijk goedgekeurd BPA. Er wordt gevraagd deze parkeerzone teniet te doen (geeft geluidshinder en inkijk);*
- wij gaan niet akkoord met de regularisatie van de overtreding van de loods gezien het uitzicht stoort, visueel hinderlijk is en niet strookt met de natuurlijke agrarische omgeving;*
- de twee ramen in het voorste gedeelte van de bedrijfsmuur zijn niet reglementair geplaatst, nl. op minder dan 0.60m van mijn perceelsgrens;*
- enkele jaren geleden werd een nieuw bedrijfsterrein speciaal aangelegd buiten de dorpskern Zelem. Deze bedrijfsgrond staat al enkele jaren te koop. Hier zou dit bedrijf MEAPO zich beter gaan vestigen. Waarom wordt in ons woongebied een bijkomende bedrijfszone ingericht? Deze locatie is daar niet voor bestemd of geschikt;*
- er wordt besloten dat het voorliggende project niet kan worden vergund. Zulke bedrijvigheid, zonder degelijke bufferzone aan de huidige toegangsweg, palend aan een woon- en agrarisch gebied is onaanvaardbaar (laat staan 6 bedrijven). Deze toekomstige bedrijvigheden horen thuis in een industriezone, niet in een woon- en agrarisch gebied, zeker niet waarbij de toegangsweg gelegen is aan een drukke dorpsstraat waar vele zwakke weggebruikers passeren. En waar het zicht ernstig belemmerd wordt wegens een kromming in de weg, met gevaarlijke situaties tot gevolg;*

*Overwegende dat bovenstaande bezwaren inzake het ‘verzwaren’ (‘verdichten’ van bedrijfsactiviteiten) van de site worden bijgetreden; dat bedrijvigheid echter niet uitgesloten is gezien de opname in het BPA ‘zonevreemde bedrijven’ en de mogelijkheden die binnen dit BPA zijn opgenomen;*

*Overwegende dat zoals reeds gesteld, het voorliggende dossier onduidelijk en onvolledig is voor wat betreft de beoogde activiteiten ter plaatse; dat volgende aspecten van het BPA dan ook niet kunnen beoordeeld worden:*

- het ‘lokaal’ karakter van de toegelaten activiteit (art. 8);*
- de hinder van de activiteiten voor de omgeving (art. 8);*
- de verhouding van de capaciteit van de parkeerruimte tot de personeelsbezetting en het aantal te verwachten bezoekers (art. 3);*

*Overwegende dat het stedenbouwkundig dossier wat betreft de aard van de industriële activiteiten onvolledig is; dat deze gegevens essentieel zijn voor de beoordeling van de aanvraag; dat de stedenbouwkundige vergunning omwille van voormelde redenen niet kan worden verleend;*

*...”*

Met een aangetekende brief van 15 september 2018 vordert de aanvrager de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 juli 2016. De Raad vernietigt met zijn arrest van 3 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0726 de beslissing van de verwerende partij en hij beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dat binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van het arrest. De Raad overweegt in zijn arrest onder meer het volgende:

*“ ...*

*A. Eerste middel*

*(...)*

*Uit de geciteerde overwegingen blijkt dat de bestreden beslissing het bestaan van de replieknota niet vermeldt. De verwerende partij erkent in de antwoordnota wel uitdrukkelijk dat zij in casu aan de replieknota “geen uitdrukkelijke aandacht” heeft besteed omdat dit essentiële toevoegingen aan het aanvraagdossier inhoudt.*

*De verwerende partij kan moeilijk betwisten dat de compartimentering, waarop deze toevoegingen betrekking hebben, deel uitmaakte van het initiële aanvraagdossier, terwijl met de replieknota de verwerende partij wel beschikte over de door haar noodzakelijk geachte aanvullende informatie ter beoordeling van de vergunningsaanvraag. Bovendien moet worden vastgesteld dat de verwerende partij zich ondanks deze vermeende essentiële leemte in het aanvraagdossier in de voorgaande beoordeling de aanvraag als “industriële activiteiten” kon bestempelen, en op grond hiervan de impact op de verdichting van de site en op de woonkwaliteit van de omgeving kon beoordelen. Tot slot blijkt dat de verwerende partij wel andere informatie kon inwinnen, en waarmee zij rekening houdt met betrekking tot de verdichting van de site, nadat de verzoekende partij haar de replieknota had bezorgd (zie tweede middelonderdeel), terwijl de laatstgenoemde weigeringsmotieven in de bestreden beslissing niet draagkrachtig zijn, zoals hierna zal blijken (zie derde middel).*

*Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij zonder afdoende motivering in de bestreden beslissing voorbijgaat aan de replieknota van de verzoekende partij.*

*Dit klemmt des te meer nu de verwerende partij in de bestreden beslissing wel omstandig de argumenten van de betrokken partij (mevrouw Nancy Schepers) - meegedeeld met een brief van 5 juli 2016 - uiteenzet en bespreekt, terwijl de bestreden beslissing het bestaan van de replieknota van de verzoekende partij niet eens vermeldt en uit de bestreden beslissing ook niet blijkt dat deze replieknota bij de beoordeling is betrokken.*

*(...)*

*Uit de geciteerde overwegingen blijkt dat de bestreden beslissing het bestaan van de replieknota niet vermeldt. De verwerende partij erkent in de antwoordnota wel uitdrukkelijk dat zij in casu aan de replieknota “geen uitdrukkelijke aandacht” heeft besteed omdat dit essentiële toevoegingen aan het aanvraagdossier inhoudt.*

*De verwerende partij kan moeilijk betwisten dat de compartimentering, waarop deze toevoegingen betrekking hebben, deel uitmaakte van het initiële aanvraagdossier, terwijl met de replieknota de verwerende partij wel beschikte over de door haar noodzakelijk geachte aanvullende informatie ter beoordeling van de vergunningsaanvraag. Bovendien moet worden vastgesteld dat de verwerende partij zich ondanks deze vermeende essentiële leemte in het aanvraagdossier in de voorgaande beoordeling de aanvraag als “industriële activiteiten” kon bestempelen, en op grond hiervan de impact op de verdichting van de site en op de woonkwaliteit van de omgeving kon beoordelen. Tot slot blijkt dat de verwerende partij wel andere informatie kon inwinnen, en waarmee zij rekening houdt met betrekking tot de verdichting van de site, nadat de verzoekende partij haar de replieknota had bezorgd (zie tweede middelonderdeel), terwijl de laatstgenoemde weigeringsmotieven in de bestreden beslissing niet draagkrachtig zijn, zoals hierna zal blijken (zie derde middel).*

*Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij zonder afdoende motivering in de bestreden beslissing voorbijgaat aan de replieknota van de verzoekende partij.*

*Dit klemmt des te meer nu de verwerende partij in de bestreden beslissing wel omstandig de argumenten van de betrokken partij (mevrouw Nancy Schepers) - meegedeeld met een brief van 5 juli 2016 - uiteenzet en bespreekt, terwijl de bestreden beslissing het bestaan van de replieknota van de verzoekende partij niet eens vermeldt en uit de bestreden beslissing ook niet blijkt dat deze replieknota bij de beoordeling is betrokken.*

*(...)*

*Gelet op voorgaande vaststellingen, inzonderheid de niet in aanmerking genomen replieknota van de verzoekende partij in tegenstelling tot de latere argumentatie van een andere betrokken partij en het tweede ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en samen met de hiernavolgende vaststellingen (zie verder tweede en derde middel), heeft de verwerende partij de verzoekende partij niet nuttig gehoord in het kader van haar besluitvorming.*

#### *B. Tweede middel*

*(...)*

*Vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Dit beginsel wordt ook decretaal verankerd in artikel 4.2.22, §1 VCRO.*

*Het komt niet aan de verwerende partij als vergunningverlenende overheid, noch aan de Raad toe om te oordelen over een vermeende schending van burgerlijke rechten dan wel de omvang van subjectieve burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet immers uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.*

*De geciteerde weigeringsmotieven impliceren een oordeel door de verwerende partij over een vermeende verzwaring van een “erfdienstbaarheid van doorgang”, waarvan in het eerste middel is aangegeven dat de verzoekende partij dit betwist, en over een vermeende strijdigheid van de “hoekramen van gebouw D” met de lichten en zichten in het Burgerlijk Wetboek.*

*Het kan moeilijk worden betwist, en het wordt ook niet betwist, dat de verwerende partij met deze weigeringsmotieven oordeelt over burgerrechtelijke zaken waarvoor zij als vergunningverlenende overheid niet bevoegd is.*

*Gelet op voormelde vaststellingen kunnen deze weigeringsmotieven van de verwerende partij niet draagkrachtig zijn ter ondersteuning van de bestreden beslissing.*

#### *C. Derde middel*

*(...)*

*De geciteerde weigeringsmotieven in de bestreden beslissing betreffen in essentie de “verdichting” van de zonevreemde bedrijfssite, de negatieve impact op de “woonkwaliteit” van de omliggende woongebieden, en het “onvolledig” dossier wat betreft de aard van de industriële activiteiten in de zin van artikel 3 BPA (bepaling inzake ‘bedrijfsparkeren, laden en lossen’) en artikel 8 BPA (bestemmings-, inrichtings- en bebouwingsvoorschriften inzake ‘zone voor lokale bedrijvigheid’).*

(...)

*De bestreden beslissing steunt het weigeringsmotief van de verdichte bedrijfssite op het feit dat de aanvraag van de verzoekende partij door de compartimentering, waarvan eerder vastgesteld dat het niet geheel duidelijk is of dit wel vergunningsplichtig is, “meerdere bedrijfsactiviteiten” inhoudt.*

*Artikel 8 BPA vermeldt evenwel uitdrukkelijk andere “toegelaten” bedrijventypes, activiteiten, hoofd- en nevenbestemmingen, waarbij sommige terminologieën worden gedefinieerd in deel 3 van het BPA, zonder daarbij het aantal nieuwe bedrijfsactiviteiten te beperken, waardoor de verwerende partij moet onderzoeken of de aard, het lokaal karakter en de hinder van de activiteiten strookt met de voormelde mogelijkheden in artikel 8 BPA.*

*Het op zich staande weigeringsmotief van de verwerende partij dat een dergelijke verdichting niet strookt met de “geest” van het BPA, is dan ook niet pertinent in het licht van artikel 8 BPA.*

*De bestreden beslissing weigert verder ook de aanvraag omwille van het feit dat deze onvoldoende duidelijk en onvolledig zou zijn.*

*In de verantwoordingsnota is de relatie van de aanvraag met de BPA-voorschriften geduid. In de project-m.e.r.-screeningsnota, die op het eerste gezicht lijkt uit te gaan van de gegeven indicaties in het BPA-voorschriften, is de hinder voor de omgeving die zal worden veroorzaakt door de gevraagde activiteiten, door de verzoekende partij omstandig onderzocht. Bij de bouw aanvraag werd een terreininrichtingsplan gevoegd dat het BPA definieert als het “plan dat de krachtlijnen van de inrichting van het perceel (de percelen) aangeeft en dus de gebouwen en constructies, toegangen, wegen en parkeerplaatsen, afsluitingen, groenmassa’s situeert”.*

*In haar replieknota stelt de verzoekende partij dat het drie stockagebedrijven, met name stockage van zwembadonderdelen, fruitsappen en oldtimer(s)(onderdelen), zijn waaraan de zes units zullen worden verkocht. Nogmaals moet worden herhaald dat de verwerende partij de hoorplicht schendt door met deze uiteenzetting geen rekening te houden (zie eerste middel).*

*Het is onduidelijk waarom de aanvraag onvolledig is inzake de aard van de activiteiten, nu de verwerende partij in de bestreden beslissing niet motiveert waarom zij deze kwalificeert als “industriële activiteiten”. Ook dit op zich staande weigeringsmotief is niet draagkrachtig.*

*In het licht van de gedane vaststellingen over de aard van de activiteiten is het de Raad niet duidelijk hoe de verwerende partij kon overwegen dat de (zogenaamde industriële) activiteiten een ernstige impact op de woonkwaliteit van de omliggende residentiële percelen zouden hebben, waarmee de verwerende partij zich toch aan de beoordeling van de hinder waagt ondanks een volgens haar onvolledig dossier op dit punt. Dit weigeringsmotief is dus evenmin pertinent.*

*...*

Na de vernietiging door de Raad herneemt de verwerende partij de administratieve procedure met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 juni 2018 waarin hij adviseert de stedenbouwkundige vergunning voorlopig niet te verlenen:



“ ...

*Gezien de beoordeling door de RvVb in haar vernietigingsarrest d.d. 3 april 2018 zijn de motieven, die ten grondslag liggen aan de weigeringsbeslissing door de deputatie, niet langer valabel.*

*Bij de herneming van het dossier kan bijgevolg tot de conclusie worden gekomen dat er geen beletsel meer bestaat voor de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning.*

*Echter, gezien er vorig jaar door aanvrager nog een gewijzigde aanvraag werd ingediend m.b.t. hetzelfde perceel, dient heden de vraag gesteld te worden welke werken aanvrager nog wenst uit te voeren.*

*De aanvraag voor het slopen van een deel van een bedrijfsgebouw en de vervanging door 2 KMO-units, die op 15 mei 2017 door het college van burgemeester en schepenen werd vergund en waartegen door mevrouw Nancy Schepers beroep werd ingesteld, werd d.d. 5 oktober 2017 nog geweigerd door de deputatie.*

*In de door aanvrager bijgebrachte stukken, in het kader van voorliggende aanvraag, werd d.d. 6 juni 2016 het volgende gesteld m.b.t. de invulling van de verschillende units:*

*‘...Voor zover nodig kan de nv MAEPO aan uw deputatie bevestigen dat op vandaag navolgende onderhandse overeenkomsten (onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de stedenbouwkundige vergunningen) werden getekend:*

- Unit A2, C1 en C2: in één koop aangekocht door Ducci NV, Frans Smeyerstraat 5, 3274 Scherpenheuvel, kleinschalig fabrikant van inox zwembaden, met twee werknemers in dienst.*
- Unit D en C4: in één koop aangekocht door de heer en mevrouw Jan Gelders-Ponsaerts, Karestraat 35, 3545 Zelem, voor stockage van fruitsappen.*
- Unit C3: aangekocht door de heer Guy Stalmans, Eduard Robijnslaan 58, 3290 Diest, voor stockage van oldtimers en carrosseriestukken.*

*De nv MAEPO gaat dan ook akkoord dat unit A2, C1 en C2 als één unit, unit D en C4 als één unit en unit A, C1 en C2 als één unit worden vergund. Het aantal units mag met andere woorden worden gereduceerd van 6 naar 3...”*

*Het is aan de aanvrager om aan te geven of hij de plannen van voorliggend dossier nog wenst uit te voeren en welke bedrijven actief (gaan) zijn binnen de gebouwen.*

*De vergunning kan (voorlopig) niet worden verleend.*

“ ...”

Na de hoorzitting van 3 juli 2018 verklaart de verwerende partij het administratief beroep van de aanvrager gegrond en verleend op 9 augustus 2018 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. Zij beslist:

“ ...

*Gelet op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 27 juni 2018;*

*Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 3 juli 2018 advocaat Evelien De Winne loco advocaat Frank Burssens, Gilberte Schepers en Nancy Schepers 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 de beroeper, advocaat K. Beké (in deze procedure opgevolgd als advocaat door Frank Burssens) namens nv MAEPO, een stedenbouwkundige vergunning wenst voor het opsplitsen van een industriegebouw in verschillende loten met verbouwingswerken en regularisatie op een perceel gelegen aan de Schansstraat 29 te Halen;*

*Overwegende de beoordeling van de aanvraag zoals weergegeven in het verslag d.d. 30 mei 2016 van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar:*

*(...)*

*Overwegende dat bovenstaand verslag d.d. 30 mei 2016 werd gevolgd door een aanvullende nota d.d. 6 juni 2016 van de (toenmalige) raadsman van aanvrager én door een brief d.d. 1 juli 2016 van mevrouw N. Schepers, bezwaarindiener tijdens openbaar onderzoek, die verzocht had om gehoord te worden en via aangetekend schrijven d.d. 22 juni 2016 schriftelijk werd gehoord; dat de brief d.d. 1 juli 2016 van mevrouw N. Schepers vervolgens nog het voorwerp uitmaakte van een vervolgnota d.d. 9 juli 2016 van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;*

*Overwegende dat de RvVb in haar vernietigingsarrest d.d. 3 april 2018 o.a. tot de volgende beoordeling kwam aangaande de hoorplicht, de burgerrechtelijke zaken, de betwiste vergunningsplichtigheid m.b.t. de opsplitsing en het weigeringsmotief in relatie tot het BPA:*

*(...)*

*Overwegende dat de vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat de adviezen van de brandweer d.d. 27 november 2015, van De Watergroep d.d. 3 december 2015 en van Infrax d.d. 21 december 2015 strikt worden gevolgd;*

*(...)*

#### **BESLUIT**

*Artikel 1 Aan nv MAEPO, Herpelstraat 4, 9688 Maarkedal wordt de stedenbouwkundige verleend voor het opsplitsen van een industriegebouw in verschillende loten met verbouwingswerken en regularisatie gelegen aan Schansstraat 29, afdeling 3 sectie B perceelnummer(s) 949r3/deel te Halen onder de voorwaarden dat de volgende adviezen strikt worden gevolgd:*

- het advies van de brandweer d.d. 27 november 2015,*
- het advies van De Watergroep d.d. 3 december 2015,*
- het advies van Infrax d.d. 21 december 2015.*

*...”*

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. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.4.1 VCRO, van artikel 3 en 8 van het BPA 'Zonevrije bedrijven – Dewit Staalbouw', van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen werpen in hun eerste middel op dat het aangevraagde project afwijkt van zowel artikel 3 als van artikel 8 van het vigerende BPA.

Het aangevraagde project voorziet in een kroonlijsthoogte van 7,95 m en een nokhoogte van 8,70 m. Dit is in strijd met hetgeen wordt bepaald in artikel 8 van het BPA. Dat artikel voorziet in een maximale hoogte tot de dakrand of de kroonlijst van 7 m en een nokhoogte bij hellende daken van maximum 8 m. Nergens in de bestreden beslissing worden deze afwijkingen onderzocht of wordt er onderzocht of deze afwijkingen de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaan.

Bovendien voorziet het aangevraagde project zestien parkeerplaatsen die volgens de bepalingen in artikel 3 van het BPA in verhouding moeten staan tot de personeelsbezetting en het aantal te verwachten bezoekers. De aanvrager heeft hierover geen informatie verstrekt. Nergens in de bestreden beslissing wordt het aantal parkeerplaatsen getoetst aan de vigerende voorschriften terwijl het college van burgemeester en schepenen hierover een duidelijk negatief advies heeft verstrekt.

Volgens de verzoekende partijen is de verwerende partij onzorgvuldig te werk gegaan en diende zij de bestreden beslissing op deze punten concreter en zorgvuldiger te motiveren aangezien er hierover bezwaren werden opgeworpen en het advies van het college van burgemeester en schepenen duidelijk negatief is.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

In hun toelichtende nota volharden de verzoekende partijen in hun eerste middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het eerste middel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de verwerende partij in de bestreden beslissing heeft nagelaten te onderzoeken en te motiveren waarom zij het aangevraagde project in overeenstemming acht met artikel 3 en 8 van het BPA 'Zonevrije bedrijven – Dewit Staalbouw' en de goede ruimtelijke ordening.

2.1

Artikel 3 van het BPA 'Zonevrije bedrijven – Dewit Staalbouw' bepaalt:

“ ...

#### **1.3 Artikel 3: Bedrijfsparkeren, laden en lossen**

*Bedrijfsparkeren, en laden en lossen op de openbare weg dienen zoveel mogelijk vermeden te worden.*

*Binnen de onbebouwde zone i.f.v. de lokale bedrijvigheid dient t.b.v. de bedrijvigheid parkeerruimte voorzien te worden, met een capaciteit die in verhouding staat tot de personeelsbezetting en het aantal te verwachten bezoekers.*

*Het laden en lossen gebeurt eveneens in deze zone en de zone voor ontsluiting.”*

Artikel 8 van dit BPA bepaalt vervolgens onder meer:

## **“2.2 Artikel 8: Zone voor lokale bedrijvigheid**

### **2.2.1 AARD VAN DE BEDRIJVIGHEID EN BESTEMMING**

(...)

### **2.2.2 BEBOUWING EN INRICHTING**

(...)

*Hoogte en dakvorm*

*De maximale hoogte tot de dakrand of kroonlijst van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7 m.*

*De dakvorm is vrij. Bij hellende daken mag de nokhoogte niet hoger zijn dan 8 m.*

*...”*

## **2.2**

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. Er kan slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

## **2.3**

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

## **3.**

Uit de stukken van het dossier (onder meer uit de verantwoordingsnota bij de aanvraag) blijkt dat het aangevraagde project voor wat betreft de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte van 7 m en (voor hellende daken) de maximale nokhoogte van 8 m afwijkt van de voorschriften van artikel 8 van het BPA. Het aangevraagde project voorziet in een kroonlijsthoogte van 7,95 m en een nokhoogte van 8,70 m. Het wordt door de partijen niet betwist dat dit een afwijking op de vigerende voorschriften van het BPA betreft. De aanvrager van de vergunning richt in haar verantwoordingsnota immers expliciet een vraag tot beperkte afwijking van het BPA op grond van artikel 4.4.1 VCRO aan de betrokken vergunningverlenende overheid.

4.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken, of in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Het BPA 'Zonevreemde bedrijven – Dewit Staalbouwbouw' bevat geen afwijkingsmogelijkheden op de daarin opgenomen stedenbouwkundige voorschriften.

Volgens 4.4.1, §1 VCRO mogen afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften enkel betrekking hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist deze bepaling dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (*Parl. St. VI Parl.*, 2008-09, nr. 2011/1, 136).

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden toegepast.

Op basis van de aangehaalde bepalingen dient de verwerende partij (als vergunningverlenende overheid) op concrete wijze te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de geldende voorschriften van het BPA, en of de gevraagde afwijking van artikel 8 (wat betreft de kroonlijsthoogte en de nokhoogte van het aangevraagde project) kan worden beschouwd als een (toegelaten) beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Met de verzoekende partij dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij haar motivering in de herstelbeslissing beperkt tot:

*"...*

*Overwegende dat, gezien de beoordeling door de RvVb in haar vernietigingsarrest d.d. 3 april 2018, de motieven die ten grondslag lagen aan de weigeringsbeslissing 28 juli 2016 door de deputatie niet langer valabel zijn;*

*Overwegende dat bij de herneming van het dossier bijgevolg tot de conclusie moet worden gekomen dat er geen beletsel meer bestaat voor de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning;*

*Overwegende dat in de door de aanvrager bijgebrachte stukken, in het kader van voorliggende aanvraag, d.d. 6 juni 2016 het volgende werd gesteld m.b.t de invulling van de verschillende units:*

*'...Voor zover nodig kan de nv MAEPO aan uw deputatie bevestigen dat op vandaag navolgende onderhandse overeenkomsten (onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de stedenbouwkundige vergunningen) werden getekend:*

- Unit A2, C1 en C2: in één koop aangekocht door Ducci NV, Frans Smeyerstraat 5, 3274 Scherpenheuvel, kleinschalig fabrikant van inox zwembaden, met twee werknemers in dienst.*
- Unit D en C4: in één koop aangekocht door de heer en mevrouw Jan Gelders-Ponsaerts, Karestraat 35, 3545 Zelem, voor stockage van fruitsappen.*
- Unit C3: aangekocht door de heer Guy Stalmans, Eduard Robijnslaan 58, 3290 Diest, voor stockage van oldtimers en carrosseriestukken.*

*De nv MAEPO gaat dan ook akkoord dat unit A2, C1 en C2 als één unit, unit D en C4 als één unit en unit A, C1 en C2 als één unit worden vergund. Het aantal units mag met andere woorden worden gereduceerd van 6 naar 3..."*

*Overwegende dat tijdens de hoorzitting door de advocaat van de aanvrager werd aangegeven dat de nv MAEPO de voorliggende plannen wenst uit te voeren en dat deze gebouwen worden ingevuld door de hierboven vermelde bedrijven;*

*Overwegende dat de vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat de adviezen van de brandweer d.d. 27 november 2015, van De Watergroep d.d. 3 december 2015 en van infrax d.d. 21 december 2015 strikt worden gevolgd;*

*...*

De Raad stelt noodzakelijk vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing nalaat het aangevraagde project enigszins te toetsen aan de relevante stedenbouwkundige voorschriften van het vigerende BPA en zij op geen enkel wijze nagaat of de gevraagde afwijking van artikel 8 van het BPA voor wat betreft de kroonlijsthoogte en de nokhoogte als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO kan worden beschouwd. De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot het weergeven van de beoordeling gemaakt door de Raad in zijn vernietigingsarrest van 3 april 2018, waarna zij oordeelt dat de motieven die aan de grondslag lagen van haar oorspronkelijke weigeringsbeslissing van 28 juli 2016 teniet zijn gedaan en er geen beletsel meer bestaat om de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Dergelijke motivering voor het verlenen van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning kan evenwel niet volstaan. Het gegeven dat de Raad een vorige (weigerings)beslissing van de verwerende partij heeft vernietigd impliceert niet automatisch, zoals de verwerende partij lijkt te suggereren, dat de gevraagde stedenbouwkundige vergunning bij wijze van herstelbeslissing automatisch en zonder verder onderzoek moet worden verleend. De vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 juli 2016 door de Raad en de injunctie tot het nemen van een herstelbeslissing impliceert dat de administratieve procedure in graad van administratief beroep wordt hernomen. Het komt de verwerende partij daarbij toe in het licht van de devolutieve werking het haar voorgebrachte dossier opnieuw en in haar volledigheid zowel op vlak van legaliteit als opportuniteit te toetsen. De verwerende partij dient daarbij rekening te houden met het gezag van gewijsde van het eerder vernietigingsarrest van de Raad zonder zich daarbij van haar taak als vergunningverlenende overheid te onttrekken. Het komt de verwerende partij toe het aangevraagde project te toetsen aan de relevante stedenbouwkundige voorschriften en/of de goede ruimtelijke ordening waarbij zij op grond van de haar voorliggende stukken het aangevraagde project onderzoekt, beoordeelt en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning al dan niet verleent.

Met de verzoekende partijen dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij niet heeft onderzocht of de door de aanvrager gevraagde afwijking van de kroonlijsthoogte en nokhoogte op de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in artikel 8 als beperkte afwijkingen kunnen worden beschouwd en worden toegestaan. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing niet dat de verwerende partij heeft onderzocht en beoordeeld of de bijkomende zestien parkeerplaatsen in overeenstemming met artikel 3 van het BPA kunnen worden geacht.

Van de verwerende partij kan worden verwacht dat zij onder meer in het licht van het vernietigingsarrest van de Raad, in zoverre relevant, bij haar beoordeling het aangevraagde project in het kader van de devolutieve werking des te zorgvuldig onderzoekt en beoordeelt en zij haar besluit vervolgens afdoende motiveert. Door in de bestreden beslissing enkel te verwijzen naar het vernietigingsarrest van de Raad en de daarin opgenomen motieven en het aangevraagde project voor het overige zonder onderzoek, beoordeling en motivering te vergunnen schendt de verwerende partij de op haar rustende zorgvuldigheids- en motiveringsplicht.

Het middel is gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 8 van het BPA 'Zonevreemde Bedrijven – Dewit Staalbouw', van artikel 2 en 3 Motiveringswet en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen wijzen in hun tweede middel (1) op de tekst van de eerder door de Raad vernietigde beslissing waarin werd gewezen op de verzwaring van de milieulast veroorzaakt door het aangevraagde project, (2) op het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen waarin wordt geoordeeld dat de *maximale ontwikkelingsmogelijkheden overschreden zijn en constructies met dergelijke afmetingen, (voorlopig) onverzorgde materialen en met een niet afdoende landschappelijke integratie onmogelijk kunnen worden beschouwd als een stedenbouwkundig-esthetisch verantwoorde bouwwijze binnen deze omgeving*, en (3) op de bezwaren waarin deze problematiek aan bod is gekomen.

De verzoekende partijen achten het tussengekomen arrest van de Raad geen vrijgeleide om een beslissing niet langer te motiveren en de vergunning zonder enige toetsing aan het BPA en de VCRO te verlenen. Uit het vernietigingsarrest van de Raad blijkt immers duidelijk dat de verwerende partij moet onderzoeken of de aard, het lokaal karakter en de hinder gekoppeld aan het aangevraagde project strookt met de mogelijkheden voorzien in artikel 8 van het BPA. De bestreden beslissing miskent met andere woorden het gezag van gewijsde klevend aan het arrest van 3 april 2018.

Uit de bestreden beslissing blijkt ook dat de aanvrager het aantal units in de loods zou reduceren van zes naar drie. Echter wordt dit nergens als voorwaarde opgelegd of werden door de aanvrager nieuwe plannen ingediend. De stelling van de aanvrager dat het aantal units wordt beperkt waardoor er minder hinder zou zijn, wordt nergens formeel vastgelegd.

Bovendien blijkt dat de NV DUCCI aan wie één van de units is toegekend, nog vóór de bestreden beslissing op 15 februari 2015 failliet werd verklaard. Men kan dan ook moeilijk met die activiteiten rekening houden.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De verzoekende partijen volharden in hun betoog in hun toelichtende nota.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het tweede middel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de bestreden beslissing niet gemotiveerd is en bovendien strijdt met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad door het aangevraagde te vergunnen zonder enige toetsing aan het vigerende BPA en de VCRO.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover er daarvan niet op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet schrijven voor dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de feitelijke en juridische overwegingen vermeldt die aan de beslissing ten grondslag liggen. De motivering dient afdoende, concreet en pertinent te zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, zijn beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.

De bestreden beslissing betreft een herstelbeslissing na de vernietiging door de Raad van de beslissing van de verwerende partij van 28 juli 2016 met zijn arrest van 3 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0726. In zijn arrest heeft de Raad bij de beoordeling van het derde middel onder meer geoordeeld dat *“Artikel 8 BPA evenwel uitdrukkelijk andere “toegelaten” bedrijventypes, activiteiten, hoofd- en nevenbestemmingen [vermeldt], waarbij sommige terminologieën worden gedefinieerd in deel 3 van het BPA, zonder daarbij het aantal nieuwe bedrijfsactiviteiten te beperken, waardoor de verwerende partij moet onderzoeken of de aard en het lokaal karakter en de hinder van de activiteiten strookt met de voormelde mogelijkheden in artikel 8 BPA”*.

Bij het nemen van de herstelbeslissing dient de verwerende partij rekening te houden met het gezag van gewijsde van het voorliggend vernietigingsarrest. De verzoekende partijen mogen verwachten dat de verwerende partij die opnieuw over het aangevraagde project dient te oordelen de dragende overwegingen van het arrest nauwgezet in rekening brengt en de motieven waarop de bestreden beslissing rust uiterst precies uiteenzet.

4.

Zoals reeds bij de beoordeling van het eerste middel vastgesteld, dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij in haar herstelbeslissing heeft nagelaten het aangevraagde project enigszins te toetsen aan de voorschriften van het vigerende BPA, in het bijzonder aan de voorschriften opgenomen in artikel 8 van het BPA.

Met de verzoekende partijen dient wederom te worden vastgesteld dat de verwerende partij zich in haar herstelbeslissing beperkt tot de loutere opmerking dat de vernietiging van haar beslissing van 28 juli 2016 door de Raad met zijn arrest van 3 april 2018 tot gevolg heeft dat er geen beletsel meer bestaat voor de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning aangezien de motieven die ten grondslag liggen van de weigeringsbeslissing van 28 juli 2016 niet langer valabel zijn.

Dergelijke motivering kan niet volstaan in het licht van de motiveringsplicht, de zorgvuldigheidsplicht en het gezag van gewijsde klevend aan het vernietigingsarrest van de Raad



van 3 april 2018. Zoals hoger reeds gesteld kan het gegeven dat een eerdere weigeringsbeslissing van de verwerende partij wordt vernietigd door de Raad niet automatisch tot gevolg hebben dat het aangevraagde project zonder verder onderzoek en motivering wordt vergund. Het komt de verwerende partij toe, in het licht van devolutieve werking, het haar voorgelegde dossier in zijn totaliteit zowel op legaliteit als opportuniteit opnieuw te onderzoeken, te beoordelen en te motiveren. Zij dient daarbij rekening te houden met de overwegingen in het vernietigingsarrest op grond waarvan er een verstrengde motiveringsplicht op haar rust.

De verwerende partij miskent de op haar rustende zorgvuldigheidsplicht en de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 14 van het BPA 'Zonevreemde Bedrijven – Dewit Staalbouw', van artikel 2 en 3 Motiveringswet en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in meer in het bijzonder van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen wijzen er in hun derde middel op dat artikel 14, 2.8.3 van het BPA voorschrijft dat beplanting verplichtend wordt opgelegd bij de toekenning van de eerste stedenbouwkundige vergunning na goedkeuring van het BPA. Nadat het college van burgemeester en schepenen terecht heeft vastgesteld dat dit niet in het aangevraagde project is voorzien dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij deze bepaling niet heeft onderzocht, geen motivering heeft opgenomen en zij deze voorwaarde niet heeft opgelegd.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De verzoekende partijen herhalen in hun toelichtende hetgeen zij eerder hebben betoogd en volharden in hun middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het derde middel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de verwerende partij heeft nagelaten te onderzoeken en te motiveren of het aangevraagde project al dan niet voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften voor wat betreft beplanting zoals opgenomen in artikel 14 van het BPA.

2.

Voor wat betreft de beoordeling van het derde middel kan worden verwezen naar wat de Raad hoger onder de middelen één en twee heeft overwogen en geoordeeld.

Ook hier dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij heeft nagelaten te toetsen of het aangevraagde project in overeenstemming is met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften, zoals onder meer bepaald in artikel 14 van het BPA. Opnieuw stelt de Raad vast dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing beperkt tot de vaststelling dat haar beslissing van 28 juli 2016 werd vernietigd, waarna zij oordeelt dat de motieven die aan haar weigeringsbeslissing ten gronde

liggen niet meer kunnen volstaan en zij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning zonder verder onderzoek en motivering verleent.

Deze handelwijze kan niet worden aanvaard in het licht van de zorgvuldigheidsplicht en de motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, zodat de bestreden beslissing onzorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd is.

Het middel is gegrond.

#### **D. Vierde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun vierde middel werpen de verzoekende partijen de schending op van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO, van artikel 2 en 3 Motiveringswet en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen in hun vierde middel dat in de opgeworpen bezwaren tal van hinderaspecten, zoals daar zijn visuele hinder, inkijk en geluidshinder van de parking en hinder van de bedrijfsactiviteiten, aan bod komen.

De verwerende partij gaat daar in de bestreden beslissing helemaal niet op in. Zelfs indien het aangevraagde project in overeenstemming zou zijn met de voorschriften van het BPA desgevallend mits het toekennen van een beperkte afwijking, dan nog dient het aangevraagde project te worden getoetst aan de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij heeft dit helemaal niet onderzocht en is dus onzorgvuldig te werk gegaan. Het is niet omdat de Raad de eerdere beslissing van de verwerende partij heeft vernietigd, dat het aangevraagde project automatisch en zonder motivering kan worden vergund.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De verzoekende partijen herhalen in hun toelichtende nota hetgeen zij eerder hebben betoogd en zij volharden hierin.

##### *Beoordeling door de Raad*

1.

In hun vierde middel stellen de verzoekende partij in essentie dat de verwerende partij het aangevraagde project niet getoetst heeft op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening waardoor de verwerende partij de verzwaarde motiveringsplicht die ingevolge de opgeworpen bezwaren op haar rust miskent.

2.

Tot slot kan ook voor wat betreft de beoordeling van het vierde middel worden verwezen naar de beoordeling gemaakt in de drie voorgaande middelen.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het aangevraagde project niet getoetst heeft aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij heeft zich beperkt tot de vaststelling dat haar beslissing van 28 juli 2016 door de Raad werd vernietigd en dat

de weigeringsmotieven waarop deze beslissing was geënt hun gelding hebben verloren, waarna zij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verleent. Het komt de verwerende partij nochtans toe in het licht van de devolutieve werking het aangevraagde project bij de herneming van de administratieve procedure als gevolg van het vernietigingsarrest van de Raad, in haar volledigheid zowel op vlak van legaliteit als op vlak van opportuniteit te onderzoeken. Zij moet daarbij niet enkel de doorheen de procedure opgeworpen bezwaren en argumenten betrekken, maar ze moet ook rekening houden met de overwegingen en de motivering in het vernietigingsarrest.

De verwerende partij schendt ook voor wat betreft de toetsing van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening de op haar rustende zorgvuldigheids- en motiveringsplicht.

Het middel is gegrond.

## **VI. KOSTEN**

1.

De verzoekende partijen vragen 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.

Omdat de verzoekende partij in het gelijk gesteld wordt, legt de Raad de gevorderde rechtsplegingsvergoeding ten laste van de verwerende partij.

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

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2018, waarbij aan de nv MAEPO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het opsplitsen van een industriegebouw in verschillende loten met verbouwingswerken en regularisatie op een perceel gelegen te 3545 Halen, Schansstraat 29, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, 949r3/deel.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de nv MAEPO en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 december 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT