

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0333 van 8 december 2015  
in de zaak 1011/1061/A/8/0979

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Robert PEETERS en Dominiek VANDENBULCKE  
kantoor houdende te 3090 Overijse, Brusselsesteenweg 506  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

tegen:


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

*verwerende partij*



---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 23 juni 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente  van 14 februari 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het uitbreiden van een bestaand en vergund industrieel gebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te  en met als kadastrale omschrijving .

### 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 partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 januari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

De verzoekende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### III. FEITEN

Op 18 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het uitbreiden van een industrieel gebouw”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen.

Het perceel 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.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 14 februari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“...

*Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften*

#### **STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG**

*De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard. Het ingediende project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 7 en 8 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

#### **RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN**

*Het voorgelegde ontwerp voldoet aan de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd. 8 juli 1997: artikel 7 de industriegebieden en artikel 8 nadere aanwijzingen in verband met industriegebieden (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997 p. 21669-21672).*

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.*

#### **BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT**

*Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de*

structuur van het gebied bekend. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen in open verband, handelszaken en kantoorgebouwen. Het voorgelegde ontwerp voorziet het uitbreiden van en bestaand industrieel gebouw. Er worden 2 uitbreidingen voorzien: 1 vooraan het gebouw met een oppervlakte van 106 m<sup>2</sup> en 1 rechts achteraan met een oppervlakte van 184 m<sup>2</sup>. Een onvergunde overdekte buitenverkoopsruimte wordt afgebroken. De plannen geven verder geen duidelijk beeld om een goede beoordeling te maken.

#### HISTORIEK

Het project werd voorgelegd op het 3 partijen overleg van 24/03/2010, hier werd de volgende conclusie getroffen aan de hand van mogelijke uitbreiding: densiteit is reeds overtroffen, geen enkele uitbreiding is mogelijk. Parkeerplaatsen dienen aan de hand van de normering berekend te worden voor de site en de effectieve netto verkooppervlakte.

#### BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gezien er echter geen duidelijkheid is omtrent de aanpassingen ivm netto winkeloppervlakte en de hieraan gekoppelde parkeersituatie kan de beoordeling niet gericht gebeuren. Een duidelijk plan met de inrichting van de parkeerplaatsen en aantallen werd niet toegevoegd. Een duidelijk plan met de netto oppervlakte van de winkelruimte en de interne functies voor en na werd niet toegevoegd. Eveneens dient materiaalkeuze, maatvoering, riolering ed. aangegeven te worden op de plannen. Het voorgelegde ontwerp kan op deze wijze niet getoetst worden aan een goede ruimtelijke inpassing in de onmiddellijke omgeving.

#### BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14/02/2011 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.  
...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 23 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 mei 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

#### 5.4 Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Een hemelwaterput van 75001 voor hergebruik is weergegeven op de plannen, de ingevulde aanstijpelingen bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. De artikels 7 en 8 van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Het artikel 7 (industriegebieden) bepaalt dat deze

gebieden bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten. Artikel 8 ivm de KMO-zones, als bijzondere industriegebieden, bepaalt dat deze gebieden mede bestemd zijn voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard. De aanvraag betreft het uitbreiden van een groot handelspand. Een handelspand betreft een zonevreemde constructie binnen een KMO-zone.

De gemeente stelt niet voorop dat de handelsfunctie onvergund zou zijn. Indien er geen vergunning zou zijn is een functiewijziging in het licht van art. 6.4° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen in elk geval voor vergunning vatbaar, gezien de KMO-zone hoofdzakelijk met handelszaken is ingevuld. Het uitbreiden van een zonevreemd gebouw is evenwel in strijd met de planologische bepalingen voor de KMO-zone.

c) Voor de uitbreiding van zonevreemde constructies, andere dan woningbouw is uitzonderlijk mogelijk als voldaan is aan art. 4.4.19. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel bepaalt dat het mogelijk is op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van:

1° milieuvoorwaarden;

2° gezondheidsredenen;

3° maatregelen opgelegd door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie;

4° de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de dierengezondheid of het dierenwelzijn;

5° infrastructurele behoeften ingevolge de uitbreiding van de werking van erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstellingen of van een erkende jeugdvereniging in de zin van het decreet van 14 februari 2003 houdende de ondersteuning en de stimulering van het gemeentelijk, het intergemeentelijk en het provinciaal jeugd- en jeugdwerkbeleid en het decreet van 18 juli 2008 houdende het voeren van een Vlaams jeugd- en kinderrechtenbeleid of van een erkend jeugdverblijfscentrum overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 betreffende de verblijven en verenigingen die een werking uitoefenen in het kader van "Toerisme voor Allen",

Aan geen van deze redenen is voldaan. De aanvrager motiveert de uitbreiding enkel om economische, bedrijfstechnische redenen, die bijdragen tot het comfort. In wezen komt de aanvraag neer op een kleine functionele uitbreiding van de handelsruimte. De aanvraag valt dus niet onder de uitzonderingsbepalingen voor zonevreemde constructies.

d) Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld dat de uitbreidingen inzake bouwvolume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouwen de impact ervan visueel te verwaarlozen is. Wel breidt de winkeloppervlakte mee uit en stijgt hierdoor het aantal vereiste parkeerplaatsen (3 volgens de beschrijvende nota). Ter plaatse is vast te stellen dat de parkeerdruk op de betrokken KMO-zone al heel hoog is. Het betreft een grote handelszaak met een sterke publieksgenererende functie, waarvoor de betrokken zone initieel niet voorzien was. In die zin kan de ruimtelijke argumentatie die aan de grondslag ligt van de beperkingen die er zijn op de ontwikkeling van handel binnen KMO-zones onderschreven worden, en dient elke verdere uitbreiding van dit handelsapparaat vermeden te worden. Dit temeer het ruimtelijk niet te verdedigen is om baanlinten verder uit te bouwen en het meer wenselijk is dat grootschalige kleinhandel in en bij de kernen wordt ondergebracht.

## Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor het KMO-gebied;
  - de aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden tot toepassen van de uitzonderingsbepalingen voor de uitbreiding van zonevreemde constructies volgens 4.4.19 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
  - het is ruimtelijk niet te verantwoorden om de concentratie van sterk verkeersgenererende grootschalige kleinhandel in baanlinten te versterken, enkel een stand-still principe kan hier aanvaard worden.
- ...

Na de hoorzitting van 23 juni 2011 beslist de verwerende partij op 23 juni 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet in het uitbreiden van een doe-het-zelfzaak (■■■■■), door toevoeging van twee ondergeschikte bouwvolumes. Vooraan zou 106m<sup>2</sup> winkelruimte toegevoegd worden, door een bestaand terugwijkend gedeelte van de voorgevel gelijk te trekken met het vooruitspringend gedeelte (3.40m bijkomende diepte). Achteraan aan de zijgevel is een bijgebouw van 184m<sup>2</sup> voor stockage gepland. De uitbreiding vooraan zou dezelfde hoogte krijgen als de rest van het gebouw, met een kroonlijst van 7.42m, en plat dak. De uitbreiding achteraan is een lager bijgebouw met een kroonlijst van 3.81m en eveneens een plat dak. Uit de beschrijvende nota blijkt dat een lichtgrijze metalen gevelbekleding gepland is, overeenkomstig de rest van het gebouw en de omstaande gebouwen.

### 5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen op een achterliggend perceel aan de ■■■■■ in ■■■■■. Aan de straatzijde bevinden zich twee andere grote handelszaken (■■■■■), waartussen de doorgang wordt genomen naar de achterliggende zaak. De Brusselsesteenweg wordt op deze plaats gekenmerkt door een aaneenschakeling van handelsgebouwen en kantoorgebouwen. De steenweg heeft hier sterk het karakter van een kleinhandelslint. De omgeving heeft een onsamenhangend beeld door gebouwen met zeer verschillende schaalgroottes, parkeerruimtes, reclame-inrichtingen en zeer divers ingerichte achteruitbouwstroken.

### 5.4 Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Een hemelwaterput van 7500l voor hergebruik is weergegeven op de plannen, de ingevulde aanstijlijsten bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk

vergunde en niet vervallen verkaveling. De artikels 7 en 8 van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeroestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Het artikel 7 (industriegebieden) bepaalt dat deze gebieden bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten. Artikel 8 i.v.m. de KMO-zones, als bijzondere industriegebieden, bepaalt dat deze gebieden mede bestemd zijn voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard. De aanvraag betreft het uitbreiden van een groot handelspand. Een handelspand betreft een zonevreemde constructie binnen een KMO-zone.

De gemeente stelt niet voorop dat de handelsfunctie onvergund zou zijn. Indien er geen vergunning zou zijn is een functiewijziging in het licht van art. 6.4° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen in elk geval voor vergunning vatbaar, gezien de KMO-zone hoofdzakelijk met handelszaken is ingevuld. Het uitbreiden van een zonevreemd gebouw is evenwel in strijd met de planologische bepalingen voor de KMO-zone.

c) Voor de uitbreiding van zonevreemde constructies, andere dan woningbouw is uitzonderlijk mogelijk als voldaan is aan art. 4.4.19. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel bepaalt dat het mogelijk is op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van:

1° milieuvoorwaarden;

2° gezondheidsredenen;

3° maatregelen opgelegd door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie;

4° de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de dierengezondheid of het dierenwelzijn;

5° [infrastructurele behoeften ingevolge de uitbreiding van de werking van erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstellingen of van een erkende jeugdvereniging in de zin van het decreet van 14 februari 2003 houdende de ondersteuning en de stimulering van het gemeentelijk, het intergemeentelijk en het provinciaal jeugd- en jeugdwerkbeleid en het decreet van 18 juli 2008 houdende het voeren van een Vlaams jeugd- en kinderrechtenbeleid of van een erkend jeugdverblijfscentrum overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 betreffende de verblijven en verenigingen die een werking uitoefenen in het kader van "Toerisme voor Allen".

Aan geen van deze redenen is voldaan. De aanvrager motiveert de uitbreiding enkel om economische, bedrijfstechnische redenen, die bijdragen tot het comfort. In wezen komt de aanvraag neer op een kleine functionele uitbreiding van de handelsruimte. De aanvraag valt dus niet onder de uitzonderingsbepalingen voor zonevreemde constructies.

d) Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld dat de uitbreidingen inzake bouwvolume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en de impact ervan visueel te verwaarlozen is. Wel breidt de winkeloppervlakte mee uit en stijgt hierdoor het aantal vereiste parkeerplaatsen (3 volgens de beschrijvende nota). Ter plaatse is vast te stellen dat de parkeerdruk op de betrokken KMO-zone al heel hoog is. De aanvrager brengt tijdens de

hoorzitting een plan bij waarop de parkeervoorzieningen binnen de hele zone zijn weergegeven en waaruit moet blijken dat er geen probleem is. Gezien er geen overzicht bestaat van de parkeerbehoefte van al deze betrokken bedrijven en een eventuele verdeelsleutel kan hieruit niet eenduidig opgemaakt worden dat er inderdaad geen probleem is.

Het betreft een grote handelszaak met een sterke publieksgenererende functie, waarvoor de betrokken zone initieel niet voorzien was. In die zin kan de ruimtelijke argumentatie die aan de grondslag ligt van de beperkingen die er zijn op de ontwikkeling van handel binnen KMO-zones onderschreven worden, en dient elke verdere uitbreiding van dit handelsapparaat vermeden te worden. Dit temeer het ruimtelijk niet te verdedigen is om baanlinten verder uit te bouwen en het meer wenselijk is dat grootschalige kleinhandel in en bij de kernen wordt ondergebracht. De garages die later vergund werden binnen de zone vallen wel onder de noemer KMO, gezien bij garages de hoofdkomsten gegenereerd worden uit het onderhouden en herstellen van wagens en niet vanuit de verkoop. Garages zijn veel minder publieksgenererend. Indien het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat op deze plaats kleinhandel wel gepast is en de draagkracht van de omgeving afdoende is om een versterking van het baanlint toe te laten, dient dit het voorwerp uit te maken van een planningsinitiatief.

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

- de aanvraag is in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor het KMO-gebied;
- de aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden tot toepassen van de uitzonderingsbepalingen voor de uitbreiding van zonevreemde constructies volgens 4.4.19 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- het is ruimtelijk niet te verantwoorden om de concentratie van sterk verkeersgenererende grootschalige kleinhandel in baanlinten te versterken, enkel een stand-still principe kan hier aanvaard worden.

...

## 7. Besluit

### Artikel 1

Het beroep ingediend door mevrouw [REDACTED] namens [REDACTED], aanvrager, tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] van 14 februari 2011, niet in te willigen.

### Art. 2

De aanvraag ingediend door mevrouw [REDACTED] namens [REDACTED], inzake het uitbreiden van een bestaand en vergund industrieel gebouw, gelegen [REDACTED] te [REDACTED], kadastraal bekend [REDACTED], te weigeren.

..."

Dit 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 VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

### Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “de verplichting tot formele motivering van het besluit overeenkomstig de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht, de beginselen van behoorlijk bestuur zoals hierboven aangehaald zijnde onder meer onder meer het proportionaliteitsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel en het beginsel van fair-play, de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 omtrent de ruimtelijke bestemmingsgebieden, onder meer de artikelen 7 en 8 omtrent de omschrijving van industriegebieden en KMO gebieden, de bepalingen van de Codex ruimtelijke ordening, onder meer het artikel artikel 4.4.19 § 1 omtrent de uitbreiding van beweerdelijk zonevreemde constructies.”

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

4.

De aanvraag betreft het uitbreiden van een bestaand en vergund gebouw, vergund als handelsruimte op een terrein gelegen te [REDACTED], kadastraal gekend onder [REDACTED] en dienstig voor de exploitatie van een [REDACTED]

De aanvraag betreft de vernieuwing van de voorgevel waarbij een inham in het gebouw wordt recht getrokken, zodat het gebouw een harmonischer geheel vormt, hetgeen een bijkomende inname noodzakelijk maakt van 106 m<sup>2</sup>; ook wordt achteraan een kleine uitbouw voor stockageruimte voorzien van 184 m<sup>2</sup>.

Het betreffen aanpassingen die noodzakelijk zijn om het distributiebedrijf aan te passen aan de huidige noodwendigheden voor een efficiënt beheer en een verhoging van het comfort van de medewerkers en cliënteel.

Ook wordt van de voorgenomen werken gebruik gemaakt om het gebouw te moderniseren, aan te passen aan de moderne noden van beveiliging en preventie, en dit alles in een mooi architecturaal geheel, hetgeen ook de omgeving, de burens en het algemeen beeld van de Brusselsesteenweg te Overijse ten goede komt.

5.

Na overleg met de Administratie werd op 31 januari 2011 de stedenbouwkundige aanvraag ingediend en deze voldeed zoveel als mogelijk aan de wensen van de Administratie, zoals deze geuit werden tijdens de voorafgaande besprekingen.

6.

Toch werd de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning geweigerd bij het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen tijdens de zitting van 14 februari 2011.

Het weigeringsbesluit vermeldt dat de ingediende plannen geen duidelijk beeld geven om een goede beoordeling te maken.

Toch werd weerhouden in de bestreden beslissing dat de densiteit zou overtroffen zijn en dat er geen uitbreiding zou mogelijk zijn.



7.

*In het weigeringsbesluit van het Schepencollege wordt overwogen dat deze conclusie werd getroffen in driepartijen- overleg van 24 maart 2010.*

*Dat dit de conclusie zou geweest zijn van deze vergadering wordt betwist:*

*Er is door de Ambtenaren medegedeeld dat de densiteit van bebouwing reeds groot was maar dat de gehanteerde normen richtinggevend zijn doch niet bindend.*

*Kleine uitbreidingen of aanpassingen om de bedrijfsgebouwen aan te passen aan de moderne noodwendigheden zouden zeker onderzocht worden en kunnen vergund worden.*

*Dat er enige beslissing zou genomen geweest zijn tijdens het driepartijen overleg van 24 maart 2010, zoals gesteld wordt in de bestreden beslissing, wordt dan ook ten stelligste betwist.*

8.

*Tevens overweegt het weigeringsbesluit van het Schepencollege dat er onduidelijkheid zou bestaan omtrent de aanpassing in verband met een netto winkeloppervlakte en de hieraan gekoppelde parkeersituatie.*

*Zoals hoger omschreven, houden de kleine aanpassingen in dat thans de bestaande overdekte buitenverkoopsruimte zou afgebroken en vervangen worden door de gevraagde uitbreiding achteraan aan het gebouw aan de andere zijde ten belope van 184 m<sup>2</sup>, en dit om de hinder voor de aanpalende woningen totaal weg te nemen.*

*Aan de netto verkoopsoppervlakte worden er geen wijzigingen aangebracht noch aan de bestaande draagstructuur van het gebouw.*

*De stedenbouwkundige vergunning wordt nochtans ten onrechte geweigerd omdat het ontwerp niet zou kunnen getoetst worden aan de goede ruimtelijke inpassing in de onmiddellijke omgeving.*

*Deze motivering kan niet aanvaard worden daar aan de Administratie alle gevraagde informatie werd gegeven.*

9.

*Deze overwegingen werden door de Bestendige Deputatie ten onrechte overgenomen in het besluit van 23 juni 2011.*

*Dit besluit overweegt dat de aanvraag wordt geweigerd om reden dat deze in strijd is met de planologische bestemmingsbepalingen voor het KMO gebied, dat niet voldaan is aan de uitzonderingsbepaling voor de uitbreiding van zonevreemde constructies volgens artikel 4.4.19 § 1 Codex, en dat het ruimtelijk niet te verantwoorden is om de concentratie van sterk verkeersgenererende grootschalige kleinhandel in baanlinten te versterken.*

10.

*De motivering op grond van het beweerd zonevreemd karakter van het gebouw – de ligging van een ■■■■■ handelsvestiging in KMO zone - kan niet weerhouden worden.*

*Het besluit overweegt zelf dat de handelsfunctie van het gebouw op zich wel vergund is en dat de KMO zone in casu hoofdzakelijk met handelszaken ingevuld (.....)*

*Bovendien is een (.....) op zich evenmin onverenigbaar met de KMO zone.*

*Ten onrechte werd dus toepassing gemaakt van het artikel 4.4.19, § 1 van de Codex als weigeringsgrond.*

*Het besluit is derhalve in strijd met het artikel 4.4.19 § 1 van de Codex, met de formele en materiële motiveringsplicht, alsook met de beginselen van behoorlijk bestuur, onder meer onder meer het proportionaliteitsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*

*11.*

*De motivering op grond van de parkeerdruk op de betrokken KMO-zone kan evenmin weerhouden worden.*

*De uitbreiding van de winkeloppervlakte met 106 m<sup>2</sup> zal nauwelijks enige incidentie hebben op parkeerdruk.*

*Bovendien wordt in het bestreden besluit zelf overwogen dat er 3 bijkomende parkeerplaatsen zijn gepland. De overweging dat er geen exact overzicht voorhanden is over de parkeerbehoefte van de andere winkelvestigingen C&A en Brantano doet aan deze vaststelling geen afbreuk.*

*Het besluit is derhalve in strijd met de formele en materiële motiveringsplicht, alsook met de beginselen van behoorlijk bestuur, onder meer onder meer het proportionaliteitsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*

*12.*

*De motivering op grond van de onaanvaardbare versterking van de concentratie van sterk verkeersgenerende grootschalige kleinhandel in baanlinten kan evenmin weerhouden worden.*

*De uitbreiding van de winkeloppervlakte met 106 m<sup>2</sup> zal nauwelijks enige incidentie hebben op de verkeersdensiteit.*

*Een dermate beperkte uitbreiding van 106m<sup>2</sup> winkeloppervlakte kan geenszins worden beschouwd als een versterking van de grootschalige kleinhandel in baanlinten.*

*Het besluit is derhalve in strijd met de formele en materiële motiveringsplicht, alsook met de beginselen van behoorlijk bestuur, onder meer onder meer het proportionaliteitsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*

*13.*

*De grootschalige uitbreiding van (.....) werd daarentegen wel vergund door de Gemeente in bepaalde KMO zone.*

*De overweging dat een uitermate kleinschalige uitbreiding in dezelfde zone uit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is, is derhalve in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur, onder meer het proportionaliteitsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel en het beginsel van fair-play.*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...”

*Eerste middel: Schending van de formele motiveringsplicht zoals bedoeld in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen*

*Verzoekende partij argumenteert in haar eerste middel dat de overwegingen betreffende het beweerd zonevreemde karakter van het gebouw, de verhoogde parkeerdruk op de betrokken KMO-zone en de onaanvaardbare versterking van de concentratie van sterk verkeersgenererende grootschalige kleinhandel in baanlinten, de formele motiveringsplicht schenden.*

*Dit argument kan echter niet worden bijgetreden.*

*Gelet dat de schending van de formele én de materiële motiveringsplicht aanvoeren niet mogelijk is aangezien een gebrek aan deugdelijke formele motivering het verzoekende partij onmogelijk maakt te oordelen of de materiële motiveringsplicht geschonden is; dat omgekeerd dan ook, wanneer uit de bewoordingen van het verzoekschrift kan worden afgeleid dat in wezen een schending van de materiële motiveringsplicht wordt aangevoerd, dit betekent dat de verzoekende partij van een schending van de formele motiveringsplicht geen schade heeft ondervonden (R.v.St., nr. 99.651 van 11 oktober 2001).*

*Gelet dat uit de uiteenzetting van het tweede middel blijkt dat verzoekende partij de motieven kent waar de beslissing op gesteund is, en dus het eerste middel, voor zover het gesteund is op de schending van de formele motiveringsplicht, niet dienstig kan worden ingeroepen.*

*Het middel is ongegrond.*

*Tweede middel: Schending van de materiële motiveringsplicht*

*Verzoekende partij argumenteert in haar tweede middel dat de overwegingen betreffende het beweerd zonevreemde karakter van het gebouw, de verhoogde parkeerdruk op de betrokken KMO-zone en de zg. onaanvaardbare versterking van de concentratie van sterk verkeersgenererende grootschalige kleinhandel in baanlinten, de materiële motiveringsplicht schenden.*

*Dit argument kan echter niet worden bijgetreden.*

*De materiële motiveringsplicht houdt volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State nl. in dat de redenen waarop de beslissing is gesteund, duidelijk moeten zijn, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing mag niet gemotiveerd zijn door een loutere stijlformule, ze moet inhoudelijk onderbouwd zijn door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven moeten de beslissing in alle redelijkheid kunnen dragen.*

*Zoals verwerende partij hieronder zal aantonen, volstaan de overwegingen die verzoekende partij met dit middel bestrijdt, wel degelijk om de bestreden beslissing te dragen.*

*Betreffende het zonevreemde karakter van het gebouw*

*Verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt door eerst te stellen dat de constructie vergund is en de KMO-zone hoofdzakelijk commerciële activiteiten bevat om vervolgens te oordelen dat de betrokken constructie zonevreed is en bijgevolg de vergunning te weigeren op grond van artikel 4.4.19 VCRO.*

*De deputatie stelt in de bestreden beslissing inderdaad dat de betrokken KMO-zone hoofdzakelijk uit commerciële activiteiten bestaat. Zij stelt tevens vast dat het college van burgemeester en schepenen niet vooropstelt dat de constructie onvergund zou zijn.*

*Deze vaststellingen doen echter niets af aan het al dan niet zonevreed karakter van de betrokken constructie. Artikel 4.1.1., 1e lid, 17° VCRO definieert een zonevreed constructie immers als volgt:*

*"zonevreed constructie: hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutswerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend;"*

*Een zonevreed constructie is bijgevolg een constructie die niet in overeenstemming is met de geldende bestemmingsvoorschriften. Het al dan niet vergund zijn van de betrokken constructie evenals het gebruik van de omliggende percelen, doet niets af aan het zonevreed karakter ervan.*

*Mogelijks heeft het college van burgemeester en schepenen - ten onrechte - geoordeeld dat commerciële activiteiten vergunbaar zijn in een KMO-zone, doch overeenkomstig de artikelen 7 en 8 van het K.B. van 28 december 1972 en de bijhorende omzendbrief van 8 juli 1997, horen commerciële activiteiten niet thuis in industriegebieden. Artikelen 7 en 8 van het K.B. van 28 december 1972, stellen:*

*Artikel 7:*

*7.2. De industriegebieden.*

*7.2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven.*

*Artikel 8:*

*2.1. Voor de industriegebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:*

*...*

*2.1.3. de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.*

*De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, stelt m.b.t. artikel 7 van het k.b. van 28 december 1972:*

*1. De industriegebieden zijn bestemd voor industrieën en ambachtelijke bedrijven in het algemeen.*

*In het bijzonder moeten die industrieën en ambachtelijke bedrijven in het industriegebied worden ondergebracht, die moeten worden afgezonderd van de andere bestemmingen wegens hun aard of wegens economische en sociale redenen, of omdat deze bedrijven niet behoren tot de normale uitrusting van andere gebieden.*

*Wat onder het begrip " industriële bedrijven " dient te worden verstaan, wordt stedenbouwkundig niet nader bepaald, zodat het begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis dient te worden begrepen, met name bedrijven waar grondstoffen worden verwerkt, of nog, productief-technische bedrijven.*

*Ook het begrip " ambachtelijk bedrijf " wordt niet nader gedefinieerd. De overheid die uitspraak moet doen over de vergunningsaanvraag dient derhalve te oordelen naar recht en redelijkheid of de betrokken inrichting al dan niet een ambachtelijk bedrijf is en zulks overeenkomstig de gebruikelijke betekenis van het woord, met name een bedrijf waarin het handwerk primeert, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit.*

*De louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, horen niet thuis in industriegebied.*

*Vooreerst zijn industriegebieden in het algemeen voorbehouden om er industrieën en ambachtelijke bedrijven in onder te brengen die moeten worden afgezonderd van de andere bestemmingen wegens hun aard of wegens economische en sociale redenen, of omdat deze bedrijven niet behoren tot de normale uitrusting van andere gebieden.*

*Bovendien, mocht de tekst van het K.B. van 28 december 1972 al enige ruimte laten voor interpretatie, is er in samenlezing met de omzendbrief bij het K.B. geen twijfel mogelijk: commerciële activiteiten zoals winkels en handelszaken horen in geen geval thuis in industriegebied. Industriegebieden zijn voorbehouden voor industriële of ambachtbedrijven.*

*Wat moet begrepen worden onder "industriële bedrijven", wordt stedenbouwkundig niet nader bepaald. Het begrip dient dan ook in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen, met name bedrijven waar grondstoffen worden verwerkt, of nog, productief-technische bedrijven. Een ambachtelijk bedrijf in de gebruikelijke betekenis van het woord, is een bedrijf waarin het handwerk primeert, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit.*

*Het uitbaten van een 'Gamma', waarvan de activiteiten er in hoofdzaak in bestaan om materiaal te verkopen voor zg. doe-het-zelvers, is zonder twijfel een commerciële activiteit die zoals aangetoond in geen geval thuishoort in een industriezone.*

*De deputatie oordeelde dan ook terecht dat de betrokken constructie zonevreemd is. Bijgevolg kan een uitbreiding in casu enkel worden toegestaan indien zij noodzakelijk is omwille van één van de redenen vernoemd in artikel 4.4.19 VCRO.*

*De aanvraag is echter ingegeven door louter economische, bedrijfstechnische redenen die bijdragen tot het comfort. De uitbreiding komt neer op een functionele uitbreiding van de handelsruimte. De gevraagde uitbreiding kan niet vergund worden. Dat de constructie initieel werd vergund en de KMO-zone op die plaats ook andere commerciële activiteiten bevat, doet hieraan niets af.*

*De door dit middel bestreden overwegingen zijn dus wel degelijk gesteund op feiten en gegevens die duidelijk zijn, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier.*

*Indien het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat commerciële activiteiten op deze plaats wenselijk zijn, dan dient zij dit te realiseren door de nodige planologische initiatieven te nemen en niet door constructies te vergunnen die strijdig zijn met de geldende bestemmingsvoorschriften.*

*Betreffende de verhoogde parkeerdruk op de betrokken KMO-zone.*

*Parkeerplaatsen dienen aan de hand van de normering berekend te worden voor de site en de effectieve netto verkoopsooppervlakte. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bestaande winkelloppervlakte inhoudt, zullen bijkomende parkeerplaatsen moeten worden voorzien en brengt de aanvraag wel degelijk een verhoogde parkeerdruk met zich mee die niet wenselijk is. Ter plaatse is bovendien vast te stellen dat de parkeerdruk op de betrokken KMO-zone reeds heel hoog is.*

*De aanvrager heeft tijdens de hoorzitting weliswaar een plan bijgebracht waarop de parkeervoorzieningen binnen de hele zone zijn weergegeven en waaruit moet blijken dat er geen parkeerprobleem is. Er bestaat echter geen precies overzicht van de parkeerbehoefte van al deze betrokken bedrijven. Evenmin is er een verdeelsleutel voorhanden. Er kan m.a.w. niet met zekerheid worden gesteld dat er inderdaad geen parkeerprobleem is. Integendeel, ter plaatse kon worden vastgesteld dat er wel degelijk een hoge parkeerdruk is.*

*Ook deze overweging is m.a.w. gesteund op feiten die duidelijk zijn, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier.*

*De deputatie kon dan ook in alle redelijkheid oordelen dat de aanvraag op dit punt niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Betreffende de zg. onaanvaardbare versterking van de concentratie van sterk verkeersgenererende grootschalige kleinhandel in baanlinten*

*De deputatie is van oordeel dat het ruimtelijk niet te verdedigen is om baanlinten verder uit te bouwen en het meer wenselijk is dat grootschalige kleinhandel in en bij de kernen wordt ondergebracht.*

*Wanneer de overheid een bepaalde afweging maakt omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, gaat dit uiteraard gepaard met een bepaalde beleidsmatige invulling. (Parl.St.VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/01, randnr. 304)*

*Het feit dat verzoekende partij een andere inhoudelijke appreciatie geeft aan voorliggende aanvraag betekent niet ipso facto dat de deputatie, bij de beoordeling van het dossier, haar beoordelingsbevoegdheid heeft overschreden.*

*De deputatie kan in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, terecht in overweging nemen dat versterking van de concentratie van sterk verkeersgenererende grootschalige kleinhandel in baanlinten dient vermeden te worden omwille van hun mobiliteitsimpact. Zij overschrijdt hiermee geenszins haar discretionaire bevoegdheid.*

*Tot slot vermag de Raad zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats te 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. (R.v.St., Del Turco, nr. 209.315 van 30 november 2010; Raad voor vergunningsbetwistingen, arrest nr. A/2011/0076 van 24 mei 2011; arrest nr. A/2011/0081 van 31 mei 2011; nr. A/2011/0021 van 15 maart 2011)

*Betreffende het feit dat autodetailhandelszaken wel vergunbaar zijn*

Het K.B. van 28 december 1972 stelt dat industriezones zijn voorbehouden voor industrieën en ambachtelijke bedrijven. Hoewel het K.B. van 28 december 1972 het begrip " ambachtelijk bedrijf" niet nader definieert, stelt de omzendbrief van 8 juli 1997 duidelijk dat de overheid die uitspraak moet doen over de vergunningsaanvraag, naar recht en redelijkheid moet oordelen of de betrokken inrichting al dan niet een ambachtelijk bedrijf is en zulks overeenkomstig de gebruikelijke betekenis van het woord, met name een bedrijf waarin het handwerk primeert, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit.

De garages die later vergund werden binnen de betrokken industriezone vallen wel degelijk onder de noemer KMO. Bij garages worden de hoofdkomsten immers gegenereerd uit het onderhouden en herstellen van wagens en niet uit de verkoop.

*Het middel is ongegrond.*

*Derde middel: Schending van het proportionaliteitsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het fair-playbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

Verzoekende partij argumenteert in haar derde middel dat de overwegingen betreffende het beweerd zonevreemde karakter van het gebouw, de verhoogde parkeerdruk op de betrokken KMO-zone en de zg. onaanvaardbare versterking van de concentratie van sterk verkeersgenererende grootschalige kleinhandel in baanlinten, terwijl de grootschalige uitbreiding van autodetailhandelszaken wel werd vergund, een schending inhoudt van het proportionaliteitsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het fair-playbeginsel.

*Dit argument kan echter niet worden bijgetreden.*

De gevraagde vergunning werd in de eerste plaats geweigerd wegens strijdigheid met de planologische bestemmingsvoorschriften en het niet voldoen aan de voorwaarden voor het toepassen van de uitzonderingsbepalingen voor de uitbreiding van zonevreemde constructies, zijnde niet woningbouw. Gelet op voorgaande overweging, kon de deputatie overeenkomstig artikel 4.3.1., §1 VCRO, niet anders dan de vergunning te weigeren. Artikel 4.3.1., §1 VCRO stelt immers:

Art. 4.3.1. §1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) ...;

*In casu restte de deputatie dus enkel een gebonden bevoegdheid, zoals reeds werd aangetoond in de weerlegging van het tweede middel. De deputatie was m.a.w. verplicht*

*om de vergunning te weigeren om redenen van strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften. In het geval dat het bestuur enkel over een gebonden bevoegdheid beschikt, vinden algemene rechtsbeginselen in regel geen toepassing. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur hebben immers tot doel om te oordelen of de bestuurlijke overheid in alle redelijkheid tot een beslissing is gekomen. Wanneer het bestuur over een zekere beoordelingsvrijheid beschikt, vormen zij een leidraad voor goed bestuur teneinde willekeur tegen te gaan. In het geval van een gebonden bevoegdheid is er geen ruimte voor het maken van afwegingen en dus ook niet voor een toetsing aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*In ondergeschikte orde is verwerende partij bovendien van mening dat de bestreden beslissing geenszins de in dit middel aangevoerde beginselen schendt.*

*Wat betreft de aangevoerde schending van het redelijkheidsbeginsel, geldt vooreerst dat de Raad zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht 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. (R.v.St., ■■■■■, nr. 209.315 van 30 november 2010; Raad voor vergunningsbetwistingen, arrest nr. A/2011/0076 van 24 mei 2011; arrest nr. A/2011/0081 van 31 mei 2011; nr. A/2011/0021 van 15 maart 2011)*

*Uw Raad kan de bestreden beslissing slechts vernietigen wanneer de deputatie op evidente wijze een onjuist gebruik van haar beleidsvrijheid heeft gemaakt, m.a.w. wanneer zij kennelijk onredelijk heeft gehandeld en de evenredigheid tussen de verschillende betrokken belangen en het evenwicht tussen de maatregelen en het beoogde doel, totaal zoek is.*

*Dit is geenszins het geval zoals blijkt uit de weerlegging van het tweede middel.*

*Een schending van het redelijkheidsbeginsel wordt geenszins aangetoond.*

*Een schending van het proportionaliteitsbeginsel houdt in dat de 'verhouding' tussen het feit en opgelegde maatregel in werkelijkheid volkomen ontbreekt. Ook hier kan opnieuw verwezen worden naar de weerlegging van het tweede middel, evenals naar hetgeen hoger werd uiteengezet betreffende het redelijkheidsbeginsel.*

*Een schending van het proportionaliteitsbeginsel wordt geenszins aangetoond.*

*Wat betreft de aangevoerde schending van het fairplaybeginsel, moet worden vastgesteld dat dit beginsel niet alleen vereist dat een onzorgvuldig optreden van de overheid voorligt, maar bovendien dat hieraan moedwilligheid ten grondslag ligt, hetgeen veronderstelt dat de verzoekers aantonen dat de deputatie te dezen met enige kwade trouw zou hebben gehandeld en met opzet zou hebben gepoogd hen in de uitoefening van hun rechten te belemmeren. (R.v.St: nr. 210.435 van 17 januari 2011; R.v.st. nr. 194.978 van 30 juni 2009)*

*Verzoekende partij voert in haar verzoekschrift nergens kwade trouw aan in hoofde van de deputatie. A fortiori maakt zij geenszins aannemelijk dat de bestreden beslissing door*



*de vergunningverlenende overheid op een dergelijke wijze werd genomen. Zij beperkt zich tot de loutere bewering dat de overwegingen het fairplaybeginsel schenden.*

*Een schending van het fairplay-beginsel wordt geenszins aangetoond.*

*Het middel is ongegrond.*

*Vierde middel: Schending van de artikelen 7 en 8 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen*

*Onontvankelijk*

*Verzoekende partij stelt in haar vierde middel dat de bestreden beslissing de artikelen 7 en 8 van het K.B. van 28 december 1972, schendt. Zij toont echter niet aan op welke wijze de bestreden beslissing deze bepalingen schendt.*

*Artikel 4.8.16, § 3, 2e lid, 5°, b VCRO stelt nochtans dat het verzoekschrift moet vermelden op welke wijze deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden.*

*Dit middel dient dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen bij gebrek aan een voldoende duidelijke omschrijving van (de vermeende geschonden rechtsregel en) de wijze waarop deze door de bestreden beslissing zou geschonden worden (zie arresten Raad voor Vergunningsbetwistingen, m.n. A/2011/0063 van 10 mei 2011; A/2011/0043 van 6 april 2011; A/2011/0019 d.d. 2 maart 2011; A/2011/0077 van 30 mei 2011; A/2011/0081 van 31 mei 2011; A/2010/0025 van 15 september 2010; A/2010/0047 van 22 december 2010).*

*Minstens ongegrond*

*In ieder geval dient dit middel ongegrond te worden verklaard. Hiervoor kan worden verwezen naar de weerlegging van het tweede en het vijfde middel.*

*Het vierde middel is bijgevolg onontvankelijk, minstens ongegrond.*

*Vijfde middel: Schending van artikel 4.4.19, §1 VCRO*

*Verzoekende partij stelt in haar vijfde middel dat de overweging betreffende het zonevreemde karakter van het gebouw, een schending inhoudt van artikel 4.4.19, §1 VCRO.*

*Dit argument kan echter niet worden bijgetreden.*

*Zoals aangetoond in de weerlegging van het tweede middel, betreft voorliggende aanvraag wel degelijk een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw.*

*De uitbreiding van een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, is enkel mogelijk indien zij noodzakelijk is omwille van één van de in artikel 4.4.19 VCRO vernoemde redenen. Artikel 4.4.19 VCRO, luidt immers als volgt:*

*Art. 4.4.19. §1. Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, is vergunbaar, op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van:*

*1° milieuvoorwaarden;*

- 2° gezondheidsredenen;
- 3° maatregelen opgelegd door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie;
- 4° de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de diergezondheid of het dierenwelzijn;
- 5° [infrastructurele behoeften ingevolge de uitbreiding van de werking van erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstellingen of van een erkende jeugdvereniging in de zin van het decreet van 14 februari 2003 houdende de ondersteuning en de stimulering van het gemeentelijk, het intergemeentelijk en het provinciaal jeugd- en jeugdwerkbeleid en het decreet van 18 juli 2008 houdende het voeren van een Vlaams jeugd- en kinderrechtenbeleid of van een erkend jeugdverblijfcentrum overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 betreffende de verblijven en verenigingen die een werking uitoefenen in het kader van 'Toerisme voor Allen'].

*De aanvraag is echter ingegeven door louter economische, bedrijfstechnische redenen die bijdragen tot het comfort. De uitbreiding komt neer op een functionele uitbreiding van de handelsruimte. Bijgevolg kan de gevraagde uitbreiding niet vergund worden.*

*Dat de constructie initieel werd vergund en de KMO-zone op die plaats ook andere commerciële activiteiten bevat, doet hieraan niets af.*

*Het middel is ongegrond.*

*De vordering dient als ongegrond te worden afgewezen.*

*...*

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

*“ ...*

*10.*

*Ten onrechte stelt verwerende partij dat aan de materiële en formele motiveringsplicht is voldaan.*

*Meer bepaald wordt er geen enkele reden opgegeven waarom een relatief zeer beperkte uitbreiding van het gebouw in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.*

*De loutere overweging dat de incidentie van het project op de parkeersituatie en de verkeersstromen “onduidelijk” is volstaat uiteraard niet om te voldoen aan de materiële en formele motiveringsplicht.*

*11.*

*Verwerende partij vergist zich indien zij meent te kunnen stellen dat het gaat over een zonevreemd gebouw.*

*Het gebouw werd opgericht als een opslagplaats, en een dergelijk gebouw is op zich uiteraard niet onverenigbaar met een KMO zone.*

*Verwerende partij stelt dat louter commerciële activiteiten niet thuishoren in een KMO zone.*

*Deze stelling is strijdig met de vaststelling dat in dezelfde KMO zone verschillende concessiehouders van personenwagens zijn gevestigd (■■■■), die allen zonder uitzondering in een recent verleden aanzienlijke uitbreidings -werken uitvoerden door het bouwen van grotere showrooms.*

*Verwerende partij erkent dit gegeven, doch overweegt dat deze autohandelaars hoofdzakelijk onderhouds- en herstellingswerken uitvoeren en slechts in mindere mate commerciële activiteiten ontwikkelen zodat deze vestigingen niet onverenigbaar zijn met de KMO bestemming ter plaatse.*

*Zoals elke andere doe-het-zelf zaak beschikt ook concludente over een werkplaats met zagerij voor de aanmaak van maatstukken.*

*Het grootste deel van de oppervlakte wordt weliswaar ingenomen door winkelrekken, doch de toestand is zeker niet verschillend van die gebouwen van de autoconcessiehouders, die ook voor het grootste deel van de oppervlakte worden gebruikt als showroom.*

*Zoals terecht opgemerkt door de verwerende partij in haar nota, bestaat er geen wettelijke definitie van een industriële of ambachtelijke activiteit.*

*Indien de vestigingen van autoconcessiehouders, gelet op hun werkplaats niet in strijd worden geacht met de KMO bestemming van het gewestplan, dan dient de doe-het-zelf zaak van concludente die ook over een werkplaats beschikt in dezelfde mate beschouwd worden als aanvaardbaar in KMO zone.*

*De overweging dat een doe-het-zelf zaak veel meer een publiekstrekker is dan de vestiging van een autoconcessiehouder, en derhalve meer ruimtelijke impact heeft op het vlak van rijbewegingen en mobiliteit, heeft als dusdanig geen verband met de vaststelling dat een doe het zelf zaak evenmin als een vestiging van een autoconcessiehouder in strijd is met de KMO bestemming.*

*Gelet op het feit van de minieme uitbreiding van het gebouw in verhouding met de totale oppervlakte, is de ruimtelijke impact van deze uitbreiding onder meer op het vlak van verkeer, volledig marginaal, zodat de vergunning op deze grond onmogelijk kon worden geweigerd, zonder schending van de motiveringsplicht en de hoger aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

*De verzoekende partij stelt dat de bestaande inrichting, waarvan door voorliggende vergunningsaanvraag de uitbreiding wordt gevraagd, niet onverenigbaar zou zijn met de bestemming van industriegebieden, waarvan het 'gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's' een nadere aanwijzing vormt.*

*Het wordt evenwel niet betwist dat in deze inrichting (een ■■■■) materiaal wordt verkocht aan particulieren. Hoofdzakelijk commerciële activiteiten worden beschouwd als niet verenigbaar met de bovenvermelde bestemming. In de wederantwoordnota bevestigt de verzoekende partij overigens dat het grootste deel van de oppervlakte wordt ingenomen door winkelrekken. Het*

loutere bestaan van werkplaats met zagerij voor de aanmaak van maatstukken doet daar geen afbreuk aan.

De verzoekende partij wijst in haar wederantwoordnota nog op het bestaan van vergunde uitbreidingswerken van een aantal garages in hetzelfde plangebied. In de bestreden beslissing wordt evenwel duidelijk bepaald dat deze garages hun hoofdinkomsten genereren uit het onderhouden en herstellen van wagens en niet vanuit de verkoop, wat niet wordt weerlegd door de verzoekende partij.

De Raad is dan ook van oordeel dat de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en op een zorgvuldige manier te werk is gegaan, wanneer zij tot de conclusie komt dat de bestaande handelszaak een zonevreemde constructie betreft. De verzoekende partij draagt de bewijslast om het tegendeel van deze gegevens aan te tonen, waar zij evenwel niet in slaagt.

2.

De verwerende partij heeft tevens onderzocht of de afwijkingsmogelijkheid vermeld in artikel 4.4.19 VCRO kan toegepast worden, met name het uitbreiden van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. In de bestreden beslissing wordt geoordeeld dat niet wordt voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van deze bepaling. De verwerende partij stelt meer bepaald vast dat de motivatie van de gevraagde uitbreiding enkel bestaat uit economische en bedrijfstechnische redenen en de aanvraag enkel een kleine functionele uitbreiding van de handelsruimte omvat. Deze motivering wordt op geen enkele wijze weerlegd door de verzoekende partij.

De Raad stelt dan ook vast dat de vergunningsaanvraag op basis van een afdoende motivering werd geweigerd. De aanvraag is onverenigbaar met de bestemming van industriegebieden, waarvan het 'gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's' een nadere aanwijzing vormt. Tevens blijkt dat de aanvraag niet voldoet aan de toepassingsvoorwaarden van de afwijkingsmogelijkheid zoals vermeld in artikel 4.4.19 VCRO.

3.

Deze weigeringsmotieven op het vlak van de planologische verenigbaarheid volstaan om de bestreden beslissing te staven. De bijkomende motieven op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing zijn dan ook overbodige motieven.

De kritiek van de verzoekende partij met betrekking tot deze bijkomende motieven kan, zelfs indien ze gegrond wordt bevonden, niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze kritiek kan immers niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

Het middel is ongegrond.

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

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Patrick VANDENDAEL