

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0945 van 12 april 2016
in de zaak 1011/0673/A/6/0592

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Guido SEPELIE
kantoor houdende te 9051 Gent, Derbystraat 293
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH
kantoor houdende te 9308 Aalst-Hofstade, Steenweg op Dendermonde
149
waar woonplaats wordt gekozen

*Tussenkomen
de partij::*

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 15 maart 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij■■■■■ tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 7 oktober 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met twee units.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te ■■■■■ en met 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 tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Bij beschikking van 29 september 2014 wordt het beroep toegewezen aan de achtste aanvullende kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 14 oktober 2014, waar de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 15 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de zesde kamer.

Met het tussenarrest van 16 februari 2016 heeft de voorzitter van de zesde kamer de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep te hernemen.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 8 maart 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

De procespartijen zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en 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. TUSSENKOMST

..... verzoekt met een aangetekende brief van 1 juni 2011 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 12 juli 2011 de toegelaten om in de vordering tot vernietiging tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 16 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een bedrijfsgebouw met twee units”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005.

Fluxys brengt op 26 augustus 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad [REDACTED] brengt op 7 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 17 september een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Er vond geen openbaar onderzoek plaats.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 7 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

ONTSLUITING

Er zijn echter heel wat bedenkingen rond de voorziene ontsluiting via de [REDACTED]. De te bouwen loodsen zijn bestemd voor verhuur. Hierdoor is het niet mogelijk om op voorhand een inschatting te maken van het verkeer die de activiteiten zullen genereren. De loodsen met een totale oppervlakte van ca 1800 m² kunnen veel vervoer met zich meebrengen. De kans op verscheidene vrachtwagenbewegingen per dag is hier zeer reëel.

Het is onbespreekbaar dat een loods zou ontsluiten via een woonstraat ([REDACTED]). Dit is totaal in tegenspraak met de uitgangspunten van de goede ruimtelijke ordening en de mobiliteit, nl. dat economisch verkeer (KMO-zone) en woonverkeer (woonstraat = zeer lage hiërarchie in het stedelijk netwerk) niet gemengd zouden mogen worden.

De KMO-zone dient te ontsluiten via de toegang van deze KMO-zone, nl via de [REDACTED]. Een ontsluiting via de woonwijk [REDACTED] is absoluut onbespreekbaar.

De verwijzing naar het vonnis van de rechtbank in eerste aanleg is in se niet relevant. De beslissing verwijst naar een dading tussen 2 privaatrechtelijke rechtspersonen en is niet gestoeld op een stedenbouwkundige beoordeling, zoals bepaald in de wetgeving op de ruimtelijke ordening. Bovendien is de uitspraak uitdrukkelijk gekoppeld aan het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning als opschortende voorwaarde.

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 26 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 januari 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State moet de overheid bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

Het perceel van de aanvraag is gelegen in een kmo-zone van ca. 12 hectare groot die begrensd wordt door de [REDACTED], door de [REDACTED] (d.i. een ventweg van de gewestweg [REDACTED], de [REDACTED]) en door een residentiële woonwijk met voornamelijk alleenstaande woningen.

Deze woonwijk bevindt zich met een breedte van 200 à 300 m tussen de kmo-zone en de [REDACTED].

De kmo-zone bevat op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED] een gemeentelijk containerpark en bestaat voor het overgrote deel uit de bedrijfsgebouwen van bedrijven [REDACTED]. Al deze gebouwen zijn toegankelijk via de [REDACTED]. Onderhavig perceel is ca. 6.400 m² groot en bevindt zich achter deze bedrijfsgebouwen, op ca. 350 m van de [REDACTED] en dus bijna op het uiteinde van de kmo-zone. Het perceel paalt enkel aan de R4 waar het geen toegang tot mag nemen van de betrokken wegbeheerder, zodat het een 'ingesloten erf' betreft.

Nadat enkele jaren geleden een gerechtelijke procedure werd opgestart om een recht van uitweg over de aanpalende percelen te vorderen, werd (volgens verklaring van appellant) uiteindelijk een dading gesloten met [REDACTED] dat het terrein zijn ontsluiting zal kennen via het uiteinde van [REDACTED] is een ± 300 m lange doodlopende zijstraat van de [REDACTED] welke eerst over een afstand van ± 200 m enkel verhard is met één betonnen rijstrook van 2,50 m breed en vervolgens, aansluitend bij de [REDACTED] van [REDACTED], met 2 betonnen rijstroken van tezamen 5,00 m breed (tekens exclusief betonnen weggoten).

De thans gevraagde loodsen/werkplaatsen zijn qua functie, omvang, materiaalgebruik, verhardingen, afstand tot de woonwijk, breedte groenscherm, ..., vergelijkbaar met de reeds bestaande bedrijfsgebouwen binnen de kmo-zone.

In tegenstelling tot bij deze aanpalende bedrijfsgebouwen stellen er zich bij huidig gevraagde loodsen wel ernstige problemen inzake de ontsluiting ervan.

Dit gegeven, de specifieke ontsluitingssituatie is bepalend voor hetgeen kan toegelaten worden op deze terreinen.

Nu voorziet voorliggende aanvraag niet over een duidelijk gebruik van dit gebouw, aangezien het polyvalent opgericht wordt, en opgedeeld wordt in 2 units.

Er kan bijgevolg geen terdege afweging gemaakt worden van de (mobiliteits-)impact van deze ontwikkeling op de aanpalende woonwijk.

De polyvalente loodsen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.845 m² en zijn bestemd voor verhuur. Er kan niet uitgesloten worden dat deze 8 m hoge loodsen een gebruik zullen kennen dat aanzienlijk wat vrachtvervoer impliceert, wel integendeel : de vormgeving met 4 m brede en 3,8 m hoge poorten laat grote vrachtwagens voor belevering en gebruik toe.

Het is stedenbouwkundig en verkeerskundig onverantwoord dat een terrein met dergelijk gebruik, gelegen in een kmo-zone, via de rustige residentiële woonwijk zou ontsloten worden. Wanneer een dergelijk gebouw beoogd wordt dient de ontsluiting te gebeuren via de huidige toegang(en) naar de kmo-zone, gelegen langsheen de [REDACTED] Indien (al dan niet via

gerechtelijke weg) voor het terrein geen uitweg kan bekomen worden naar de Koninginne-
laan, dan heeft dit tot gevolg dat op het terrein enkel een bebouwing kan toegelaten worden
die geen al te hinderlijk verkeer genereert voor de woonwijk.

Enkel een concrete aanvraag, met een duidelijke vermelding van de aldaar beoogde activiteit
zou voldoende concreet zijn om geëvalueerd te kunnen worden op compatibiliteit met de
specifieke omgevingsfactoren.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat het standpunt van het college van
burgemeester en schepenen bijgetreden wordt en dat de aanvraag niet in overeenstemming
met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld kan worden.

...”

Op 27 januari 2011 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een
stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing
onder meer als volgt:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State moet de overheid bij de beoordeling
van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de
bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag
mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de
beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

Het perceel van de aanvraag is gelegen in een kmo-zone van ca. 12 hectare groot die
begrensd wordt door de ■■■■, door ■■■■, (d.i. een ventweg van de gewestweg ■■■■, de ■■■■,
door een residentiële woonwijk met voornamelijk alleenstaande woningen. Deze woonwijk
bevindt zich met een breedte van 200 à 300 m tussen de kmo- zone en de ■■■■,.

- De kmo-zone bevat op de hoek van de ■■■■, en de ■■■■, een gemeentelijk
containerpark en bestaat voor het overgrote deel uit de bedrijfsgebouwen van
bedrijven ■■■■,. Al deze gebouwen zijn toegankelijk via de ■■■■,
Onderhavig perceel is ca. 6.400 m² groot en bevindt zich achter deze bedrijfs-
gebouwen, op ca. 350 m van de ■■■■, en dus bijna op het uiteinde van de kmo-zone.
Het perceel paalt enkel aan de ■■■■, ■■■■, waar het geen toegang tot mag nemen van
de betrokken wegbeheerder, zodat het een 'ingesloten erf' betreft.

Nadat enkele jaren geleden een gerechtelijke procedure werd opgestart om een recht van
uitweg over de aanpalende percelen te vorderen, werd (volgens verklaring van appellant)
uiteindelijk een dading gesloten met ■■■■, dat het terrein zijn ontsluiting zal kennen via het
uiteinde van de ■■■■, en niet via de ■■■■,.

■■■■ is een ± 300 ■■■■ m lange doodlopende zijstraat van de ■■■■ welke eerst over een afstand van
± 200 m enkel verhard is met één betonnen rijstrook van 2,50 m breed en vervolgens,
aansluitend bij de ■■■■ ■■■■, met 2 betonnen rijstroken van tezamen 5,00 m breed (tekens
exclusief betonnen weggoten).

De thans gevraagde loodsen/werkplaatsen zijn qua functie, omvang, materiaalgebruik,
verhardingen, afstand tot de woonwijk, breedte groenscherm, ..., vergelijkbaar met de reeds
bestaande bedrijfsgebouwen binnen de kmo-zone.

Het betreft hier een bedrijvenzone die niet door enig planinstrument geordend is. Op een
groot deel ervan heeft zich een bedrijf gevestigd dat aldaar op eigen terrein de nodige
infrastructuur aangelegd heeft, met inbegrip van veiligheidsvoorzieningen. De op bedoeld

bedrijf aangelegde wegeninfrastructuur is volledig privaat en het bedrijf verkiest geen doorgang te geven aan anderen, deze beslissing wordt gesteund door een gerechtelijke uitspraak.

Aldus liggen de hier betreffende percelen ingesloten en de enige mogelijke ontsluiting is via de ■■■, zijnde een openbare weg.

Bijgevolg kunnen er geen ruimtelijke bezwaren ingeroepen worden tegen dit ontwerp, dat voorziet in gebouwen die in dergelijke gebieden gangbaar zijn, en op kwalitatieve wijze ingeplant worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de betaling van het rolrecht

Artikel 4.8.18, vierde lid VCRO bepaalt dat indien het rolrecht niet binnen de vermelde termijn gestort is, het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard en dat de niet tijdige betaling niet geregulariseerd kan worden.

De griffier van de Raad heeft met een aangetekende brief van 22 maart 2011 de verzoekende partijen uitgenodigd om conform artikel 4.8.18 VCRO over te gaan tot betaling van het verschuldigde rolrecht binnen een termijn van dertig dagen en dit op straffe van niet-ontvankelijkheid van het beroep.

De Raad stelt vast dat de betaling van het verschuldigde rolrecht enkel gebeurd is door de zesde verzoekende partij. De verzoekende partijen melden met een aangetekende brief van 21 april 2011 dat zij slechts in hoofde van de zesde verzoekende partij het rolrecht wensen te betalen. Het ingestelde beroep is dan ook niet-ontvankelijk in hoofde van de eerste tot en met de vijfde, de zevende en de achtste verzoekende partijen wegens gebrek aan betaling van het rolrecht.

Het beroep is ontvankelijk in hoofde van de zesde verzoekende partij.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij enkel aantoonst dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder zal ondervinden van de exploitatie van de bouwwerken waarvoor de vergunning wordt verleend. Die hinder en nadelen vloeien volgens de tussenkomende partij voort uit de milieuvergunning die mogelijks nog vereist is en dus niet uit de verleende stedenbouwkundige vergunning. De tussenkomende partij meent dan ook dat de verzoekende partij niet over het vereiste belang beschikt om een vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing in te stellen.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift wijst op de mogelijke hinder die de ontsluiting van het bedrijfsgebouw via ■■■ met zich zal brengen. Als bewoner van ■■■, en tevens ook van de aanpalende residentiële woonwijk, vreest zij onder meer “een aanslag” op het rustige karakter van de woonwijk alsook toenemende “verkeersellende”.

Daarnaast merkt de Raad op dat de tussenkomende partij de hinder en nadelen die de verzoekende partij aanvoert niet lijkt te betwisten, doch enkel meent dat die hinder en nadelen voortvloeien uit *“de milieuvergunning die mogelijks vereist is.”*

In overeenstemming met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantoont of aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het bestaan van die hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partij de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijft, en dat zij aannemelijk maakt dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan.

Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO niet dat de ingeroepen hinder en nadelen direct voortvloeien uit de uitvoering van de bestreden beslissing. Mits het mogelijk bestaan van de ingeroepen hinder en nadelen voldoende waarschijnlijk is en de aard en de omvang ervan voldoende concreet is omschreven, is de Raad van oordeel dat hinder en nadelen die lijken voort te vloeien uit het gebruik en de exploitatie van een bedrijfsgebouw, minstens als onrechtstreekse hinder en nadelen ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO kunnen aangemerkt worden.

3.

De door de verzoekende partij aangevoerde mobiliteitshinder en rustverstoring is voldoende concreet omschreven en heeft een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband met de uitvoering van de bestreden beslissing. Zij beschikt dan ook over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De ingeroepen exceptie is niet gegrond.

C. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste, tweede en derde middel

In een eerste, tweede en derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikelen 1.1.4. en 4.3.1 VCRO, de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

1.

Aangaande het eerste middel zet de verzoekende partij uiteen dat de goede ruimtelijke ordening is geschaad omdat ten gevolge van de bestreden beslissing de toelating wordt gegeven om het terrein te ontsluiten via ■■■■. Deze openbare wegenis is volgens verzoekers te nauw voor zwaar verkeer en is gelegen in een rustige woonwijk, zodat een ontsluiting via deze weg niet toelaatbaar is.

Zowel in eerste aanleg als door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is vastgesteld, op grond van een zorgvuldige weging van de aangebrachte feiten, dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Er is volgens de verzoekende partij geen marge van beoordelingsvrijheid: geen enkele redelijke en zorgvuldige overheid, in dezelfde omstandigheden en ten overstaan van dezelfde feiten, zou op grond van de vigerende beginselen een ontsluiting van een KMO-zone via een woonwijkstraatje van drie tot vijf meter breed toestaan. Het bestreden besluit organiseert de verkeersonveiligheid: in een straatje waar twee personenwagens elkaar amper voorbij kunnen rijden, organiseert de verwerende partij tweerichtingsverkeer voor vrachtwagens en bezoekersverkeer naar een KMO-gebied.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de beoordeling of de ■■■ geschikt is als ontsluitingsweg van het betreffende terrein, een louter inhoudelijke beoordeling is, die volledig binnen de discretionaire bevoegdheid van de deputatie valt. Enkel in het geval van een kennelijk onredelijke beslissing kan de bestreden beslissing op deze grond worden vernietigd.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing vastgesteld dat op het bouwperceel geen uitweg via de ■■■ of de ■■■. mogelijk is, zodat de enige mogelijke uitweg de ■■■ is. Deze feitenvinding is correct. Het onderhavige bouwperceel voldoet niet aan de in het artikel 682 B.W. vooropgestelde definitie van een ingesloten erf: het bouwperceel paalt immers weldegelijk aan een openbare weg, zijnde de ■■■, zodat geen uitweg over de gronden van de ■■■ kan gevorderd worden. Een uitweg over de gronden van ■■■ kan niet aangemerkt worden als de minst schadelijke wijze van ontsluiting (waarbij 'schadelijk' dient te worden aanzien als 'inbreuk op het eigendomsrecht' van derden). In deze context verwijst de verwerende partij naar de gerechtelijke procedure.

Gelet op bovenstaande overweging, en gelet op het feit dat de ■■■ enkel dient tot ontsluiting van het onderhavige bouwterrein en dus geen grote verkeerstoename zal kennen, kon de verwerende partij in alle redelijkheid aannemen dat deze ontsluiting ruimtelijk aanvaardbaar is.

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het toe dat de verwerende partij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening *in concreto* heeft uitgevoerd, rekening houdend met de onmiddellijke omgeving en met de vergunde gebouwen in de onmiddellijke omgeving.

De verzoekende partijen nodigen de Raad in wezen uit om in de plaats te treden van de verwerende partij, terwijl overeenkomstig artikel 4.8.3, § 1 en § 2 van de VCRO enkel een kennelijk onredelijkheid of kennelijke onzorgvuldigheid door de Raad kan gesanctioneerd worden.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat het middel de bestreden beslissing verwijt dat het een invulling van de noties 'goede plaatselijke ruimtelijke ordening' en 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling' maakt die die geen enkele andere overheid, geplaatst voor dezelfde feiten, zou hebben gemaakt. De bouwplaats paalt aan een wijk met "een uitgesproken residentieel karakter met vrijstaande woningen op vrij ruime huiskavels" (bestreden besluit, p. 3). De ontsluiting van het industrieterrein en de bouwplaats via een dreefje van enkele meters breed, gelegen in een residentiële wijk, is aberrant. Het gaat hier niet om een beslissing die in redelijkheid kon genomen worden, het gaat om een flagrante miskenning van de betrokken wettelijk vastgelegde basisbeginselen.

5.

Over het tweede en het derde middel zet de verzoekende partij uiteen dat *het bestreden besluit noch materieel, noch formeel naar behoren is gemotiveerd*.

De verzoekende partij merkt op dat het bestreden besluit enkel vermeldt dat verslag door provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is uitbracht. De negatieve beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt echter niet vermeld en dus ook niet weerlegd in het bestreden besluit.

De motieven die de bestreden beslissing vermeldt voor de ontsluiting langs de ■ zijn volgens de verzoekende partij rechtens fout, omdat de ■ niet “de enige mogelijke ontsluiting” van dit laatste perceel van de KMO-zone is. Er is ook uitweg mogelijk via de voorliggende bedrijfsterreinen. Een uitweg via de ■ wordt zelfs niet aangehaald, dan wanneer dat toch de meest voor de hand liggende uitweg voor bedrijfsverkeer lijkt. De verwerende partij weet haar besluit “gesteund door een gerechtelijke uitspraak”, doch ook dat motief is rechtens fout. De vrederechter heeft in het vonnis van 23 februari 2010 akte genomen van een tussen twee private partijen gesloten dading (overeenkomstig de artikelen 2044 tot 2058 Burgerlijk Wetboek), dus zonder zelf uitspraak te doen over het tussen partijen ontstane geschil.

De aanvrager heeft niet gepreciseerd welke activiteiten beoogd worden in de op te richten bedrijfsunits. Zoals door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgemerkt, kan daardoor de verkeersstroom en parkeergelegenheid niet op concrete wijze kan worden beoordeeld. Bijvoorbeeld in zover het om een *showroom* of een bedrijfsgebouw met toonzalen zou gaan, zijn de 46 parkeerplaatsen manifest ontoereikend. In dat geval is er geen enkele overweging gegaan naar het parkeren op of langs de Pachtgoeddreef.

Ook de motieven inzake de bufferzone zijn volgens de verzoekende partij foutief. Vooreerst dient de bufferzone te worden opgelegd aan en gerealiseerd door de aanvrager, niet door een derde. Vervolgens is de bufferzone in werkelijkheid niet gerealiseerd zoals voorgeschreven. Er is geen sprake van duurzame aanplantingen met hoogstammige en laagstammige beplanting.

6.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij terecht heeft vastgesteld dat de ■ de enige mogelijke ontsluiting van het terrein is. Een ontsluiting via de voorliggende bedrijfsterreinen kan niet met goed gevolg rechtens geëist worden. Een ontsluiting via de ■ is eveneens rechtens en feitelijk niet mogelijk (zie advies wegbeheerder). Zodoende kon de verwerende partij het verslag van de PSA niet volgen. Er is dan ook niet vereist dat een meer uitgebreid antwoord wordt voorzien waarom het verslag van de PSA niet wordt gevolgd.

Het verwijzen naar de gerechtelijke uitspraak dient enkel ter ondersteuning van de beoordeling van de deputatie en is geenszins een beslissend motief. De feitelijke plaatsgesteldheid noopt de deputatie als dusdanig te beslissen.

Anders dan de verzoekende partijen schijnen te menen is geenszins vereist dat een bufferzone voorzien is van hoogstammige en laagstammige beplanting. Nergens wordt vereist dat de ene of de andere persoon een bufferzone inricht. Bufferzones dienen enkel als overgangsgebied tussen twee ‘strijdende’ bestemmingsgebieden. Uit het dossier blijkt dat er reeds een groene buffer aanwezig is op het industrieterrein, tot aan de grens met het woongebied. De verwerende partij maakte hieromtrent dan ook geen foute beoordeling.

In de begeleidende nota bij het aanvraagdossier meldt de aanvrager echter dat hij binnen het bedrijfsgebouw twee onderscheiden *units* wenst op te richten, elk met hun eigen kantoorruimte. Deze *units* zouden apart verhuurd worden en dienen als opslag en kantoorruimte. Hieruit blijkt

duidelijk wat de bedoeling van de aanvrager is. Dit betreft een zeer veelvuldig voorkomend gebruik van KMO-gebouwen. De verkeersstroom die hierdoor wordt gegenereerd kan dan ook naar redelijkheid worden geschat. Gelet tevens op de eerder beperkte oppervlakte van elke *unit*, kan worden aangenomen dat hier geen zeer hoog dynamische activiteiten zullen worden ontwikkeld. In elk geval dient dit te worden beoordeeld in het kader van een milieuvergunningsaanvraag.

Een gebruik als *showroom* zoals door de verzoekende partij voorgesteld, is niet realistisch nu het gebouw hiervoor niet is ingericht (één grote ruimte, geen glaspartijen). De 46 voorziene parkeerplaatsen zullen naar alle redelijkheid dan ook ruim volstaan.

7.

De tussenkomenende partij voegt hier nog aan toe dat de verwerende partij in de bestreden beslissing omstandig het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar heeft weerlegd in punt "2.4.3 De goede ruimtelijke ordening". De motivering van de verwerende partij is weldegelijk voldoende concreet en duidelijk en bijgevolg wel afdoende, waardoor de materiële en de formele motiveringsplicht niet geschonden wordt.

Een beoordeling op basis van de activiteiten die beoogd worden in de op te richten bedrijfsunits is een materie die behandeld dient te worden in de aan te vragen milieuvergunning en heeft geen relevantie voor de stedenbouwkundige vergunning.

8.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij in de antwoordnota voorhoudt dat de ■■■ "geen grote verkeerstoename zal kennen", terwijl dit een pure veronderstelling is en illustratief voor de foutieve feitelijke appreciatie van de toestand ter plaatse. Er is geen verkeerstelling gehouden. Ter plaatse komen vandaag nauwelijks vrachtwagens.

Het bestreden besluit gaat uit van een reeks hypothesen die niet aan de realiteit werden getoetst en die evenmin als voorwaarde in het bestreden besluit werden opgenomen (zoals een verbod op showrooms, of een verbod op activiteiten die een bepaalde verkeersstroom zouden overstijgen).

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste, het tweede en het derde middel bekritiseert de verzoekende partij voornamelijk de motieven in de bestreden beslissing met betrekking tot de ontsluiting van de aanvraag via de ■■■. De verzoekende partij benadrukt hierbij dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel zijn dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij niet op redelijke wijze kon oordelen dat de ontsluiting via ■■■ in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en de vergunning diende te weigeren. Daarnaast merkt zij op dat, anders dan wat de verwerende partij meent, de ■■■ niet "de enige mogelijke ontsluiting" is en dat er geen sprake is van een "gerechtelijke uitspraak" doch slechts van een dading tussen twee private partijen.

2.

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

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn. Er kan slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

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

3.

De Raad stelt samen met de verzoekende partij vast dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ernstige bemerkingen hadden over de ontsluiting van het op te richten bedrijfsgebouw via de ■■■. Zo merkt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat er ernstige problemen rijzen inzake de ontsluiting van de gevraagde loodsen. Hij merkt daarbij op dat *“de specifieke ontsluitingssituatie bepalend is voor hetgeen kan toegelaten worden op deze terreinen”* en dat het niet duidelijk is waarvoor het op te richten gebouw zal worden gebruikt. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt vast dat het niet duidelijk is wat de *“(mobiliteits-)impact van deze ontwikkeling [is] op de aanpalende woonwijk.”*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit daarom:

“ ...

Het is stedenbouwkundig en verkeerskundig onverantwoord dat een terrein met dergelijk gebruik, gelegen in een kmo-zone, via de rustige residentiële woonwijk zou ontsloten worden. Wanneer een dergelijk gebouw beoogd wordt dient de ontsluiting te gebeuren via de huidige toegang(en) naar de kmo-zone, gelegen langsheen de ■■■. Indien (al dan niet via gerechtelijke weg) voor het terrein geen uitweg kan bekomen worden naar de ■■■, dan heeft dit tot gevolg dat op het terrein enkel een bebouwing kan toegelaten worden die geen al te hinderlijk verkeer genereert voor de woonwijk.

Enkel een concrete aanvraag, met een duidelijke vermelding van de aldaar beoogde activiteit zou voldoende concreet zijn om geëvalueerd te kunnen worden op compatibiliteit met de specifieke omgevingsfactoren.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden wordt en dat de aanvraag niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld kan worden.

...

Uit voorgaande overwegingen blijkt duidelijk dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich aansluit bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen en stelt dat de ontsluiting via de ■ stedenbouwkundig en verkeerskundig onverantwoord is nu het niet duidelijk is wat de exacte functie zal zijn van het op te richten gebouw.

In de bestreden beslissing wordt hierover gesteld:

“ ...

De thans gevraagde loodsen/werkplaatsen zijn qua functie, omvang, materiaalgebruik, verhardingen, afstand tot de woonwijk, breedte groenscherm, ..., vergelijkbaar met de reeds bestaande bedrijfsgebouwen binnen de kmo-zone.

Het betreft hier een bedrijvenzone die niet door enig planinstrument geordend is. Op een groot deel ervan heeft zich een bedrijf gevestigd dat aldaar op eigen terrein de nodige infrastructuur aangelegd heeft, met inbegrip van veiligheidsvoorzieningen. De op bedoeld bedrijf aangelegde wegeninfrastructuur is volledig privaat en het bedrijf verkiest geen doorgang te geven aan anderen, deze beslissing wordt gesteund door een gerechtelijke uitspraak.

Aldus liggen de hier betreffende percelen ingesloten en de enige mogelijke ontsluiting is via de Pachtgoeddreef, zijnde een openbare weg.

...”

De verwerende partij legt in de bestreden beslissing de nadruk op het feit dat de betreffende percelen ingesloten zijn en dat de ontsluiting via ■, zijnde een openbare weg, de enige mogelijke ontsluiting is. Zij besluit vervolgens dat er “geen ruimtelijke bezwaren ingeroepen [kunnen] worden tegen dit ontwerp, dat voorziet in gebouwen die in dergelijke gebieden gangbaar zijn, en op kwalitatieve wijze ingeplant worden.”

4.

Anders dan wat de verzoekende partij zich voorhoudt, is de verwerende partij er niet toe verplicht het andersluidende advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen. De verwerende partij beschikt immers bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO over een appreciatiebevoegdheid. Evenmin doet de vaststelling dat het college van burgemeester en schepenen andersluidend oordeelde afbreuk aan die bevoegdheid. Immers dient opgemerkt te worden dat de deputatie, als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering verrat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Niettemin merkt de Raad op dat de verwerende partij er zich, onverminderd de devolutieve werking van het administratief beroep, niet toe kan beperken de bevindingen van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar te negeren, zonder afdoende aan te geven waarom zij de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de problematische ontsluiting niet volgt.

5.

De Raad kan niet anders dan vast te stellen dat de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid op een kennelijk onredelijke wijze heeft uitgeoefend. De verwerende partij stelt immers onverkort dat gelet op het feit dat de bouwpercelen ingesloten zijn *“er geen ruimtelijke bezwaren ingeroepen kunnen worden.”* Een dergelijke motivering lijkt naar het oordeel van de Raad eerder een negatie in te houden van de toetsing aan de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Samen met de verzoekende partij stelt de Raad tevens vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de andersluidende opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naast zich neerlegt, zonder afdoende aan te geven waarom zij de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de problematische ontsluiting niet volgt. Nochtans diende zij, gelet op de op haar rustende verstrengde motiveringsverplichting, de bestreden beslissing op dit punt des te zorgvuldiger te motiveren.

Gelet op het voorgaande kon de verwerende partij er dan ook niet mee volstaan door in de bestreden beslissing eenvoudigweg te poneren dat er geen ruimtelijke bezwaren kunnen ingeroepen worden tegen het aangevraagde project, zeker nu duidelijk blijkt dat zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als het college van burgemeester en schepenen wel degelijk ruimtelijke bezwaren hebben geuit.

Tevens stelt de Raad vast dat de verwerende partij hiermee voorbijgaat aan de in ‘de omgeving bestaande toestand’. De verwerende partij beperkt de toets aan de ruimtelijke ordening met de vaststelling dat het perceel ingesloten is en ontsloten moet worden via de Pachtgoeddreef en er bijgevolg geen verdere toetsing aan de goede ruimtelijke ordening dient plaats te vinden.

Zelfs indien de ■ als de enige feitelijk bestaande en juridisch mogelijke ontsluitingsweg zou worden beschouwd, wat blijkens het dossier valt te betwisten, rust op de verwerende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, de verplichting om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, wat inhoudt dat onderzocht moet worden of de ontsluiting langs de ■ geschikt is voor de ontsluiting voor het verkeer in functie van de gevraagde ontwikkeling van de KMO-zone.

De bestreden beslissing beschrijft de ■ als *“een ± 300 m lange doodlopende zijstraat van de ■ welke eerst over een afstand van ± 200 m enkel verhard is met één betonnen rijstrook van 2,50 m breed en vervolgens (...) met 2 betonnen rijstroken van tezamen 5,00 m breed (tekens exclusief betonnen weggoten)”*. Uit deze beschrijving blijkt dus dat de ■ over een lengte van ongeveer 200 meter bestaat uit één rijstrook van 2,5 meter breed. De Raad dient op basis van deze gegevens over de beperkte wegbreedte de verzoekende partij bij te treden in de vaststelling dat (vracht)verkeer niet kan kruisen over een lengte van ongeveer 200 meter. Op basis van deze gegevens alleen al lijkt de ■ niet geschikt als ontsluiting voor het potentiële verkeer in functie van de gevraagde bedrijfsunits.

6.

Verder merkt de Raad op dat uit het dossier blijkt dat er onduidelijkheid bestaat over de beoogde activiteit en dat er voornamelijk daarom tevens onduidelijkheid bestaat over de te verwachten mobiliteitshinder. De Raad stelt in dit verband vast dat de aanvraag onder andere een

“opslagplaats van goederen in combinatie met een (beperkte) kantoorruimte” vermeldt en dat “elke unit ... kan ingericht worden volgens de wensen en de noden van de huurder”. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkte in dit verband op dat:

“...De polyvalente loodsen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.845 m² en zijn bestemd voor verhuur. Er kan niet uitgesloten worden dat deze 8 m hoge loodsen een gebruik zullen kennen dat aanzienlijk wat vrachtvervoer impliceert, wel integendeel : de vormgeving met 4 m brede en 3,8 m hoge poorten laat grote vrachtwagens voor beleving en gebruik toe.

...

Enkel een concrete aanvraag, met een duidelijke vermelding van de aldaar beoogde activiteit zou voldoende concreet zijn om geëvalueerd te kunnen worden op compatibiliteit met de specifieke omgevingsfactoren....”

Van de verwerende partij kan, als zorgvuldig optredend vergunningverlenend bestuursorgaan, worden verwacht dat wanneer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst op het gebrek aan meer gedetailleerde en concrete gegevens over de vergunde activiteit, zij rekening houdt met de maximale gebruiksmogelijkheden van het vergunde project en de daaruit vloeiende potentiële mobiliteitshinder. Minstens kan van de verwerende partij in het huidige geval worden verwacht dat zij gelet op artikel 4.3.1, §2, 1^o VCRO, als onderdeel van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening de potentiële mobiliteitshinder beoordeelt. De Raad kan enkel samen met de verzoekende partij vaststellen dat er in de bestreden beslissing met geen woord wordt gerept over enige mobiliteitshinder. Evenmin legt de verwerende partij voorwaarden op om de hinder uit de mogelijke activiteiten te beperken.

Het argument van de tussenkomen partij dat dit pas naar aanleiding van de milieuvergunning moet worden beoordeeld, kan niet worden gevolgd. Uit artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1^o VCRO volgt dat de mobiliteitsimpact ook deel uitmaakt van de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Het blijkt overigens niet of een milieuvergunning vereist zal zijn voor de activiteiten die in de *units* worden ondergebracht, aangezien nog niet geweten is welke inrichtingen zich hier zullen vestigen.

De Raad oordeelt dat gelet op het voorgaande, de verwerende partij niet op een redelijke en zorgvuldige wijze heeft geoordeeld dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en daarom artikel 1.1.4 en 4.1.3 VCRO alsook het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel heeft geschonden.

7.

Voor het overige merkt de Raad op dat de verzoekende partij in het eerste, het tweede en het derde middel voornamelijk opportuïteïtskritieken uit waarmee de Raad in de aan hem toegekende wettigheidscontrole geen rekening kan houden. De Raad kan en mag niet in de feitelijkheden van de zaak zelf treden.

8.

Voor zover de partijen verwijzen naar een “gerechtelijke uitspraak” dan wel “een dading” over het recht van uitweg merkt de Raad op dat de betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, de interpretatie en de omvang ervan, volgens artikel 144 van de Grondwet behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. vierde middel

1.

In een vierde middel voert de verzoekende partij een schending aan van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: de omzendbrief van 8 juli 1997) en van de formele motiveringswet.

De verzoekende partij zet uiteen dat de omzendbrief van 8 juli 1997 als richtlijn voor de breedte van een bufferzone bij een ambachtelijke zone een bufferbreedte vermeldt van 15 meter. Doch, wanneer deze zones palen aan woongebieden, *“moeten deze breedtes vergroot en zelfs verdubbeld worden”*, aldus de omzendbrief.

De betrokken KMO-zone paalt aan een woongebied. Toch is er in het bestreden besluit geen sprake van een bredere of te verdubbelen bufferzonebreedte. Op die wijze schendt het bestreden besluit de omzendbrief, minstens is de beslissing onbehoorlijk gemotiveerd in zover de verwerende partij nalaat om te motiveren waarom zij geen bredere bufferzone vereist.

2.

De verwerende partij antwoordt hier op dat de bedoelde omzendbrief geen verordenende waarde heeft, zodat een gebeurlijke schending ervan niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden.

Bovendien werd vastgesteld dat er reeds een bufferzone op het bouwterrein aanwezig is, zodat hieromtrent geen verdere motivering vereist is, en er geen reden is om een bredere buffer op te leggen.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog aan toe dat de vermelding van de bufferstrook in de motivering in de bestreden beslissing volstaat. Zelfs in het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent werd deze groenbuffer als voldoende beoordeeld.

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij zet uiteen dat de vergunde bouwwerken in een ‘gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen’ gelegen zijn en palen aan een woongebied. Zij wijst er op dat volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 rondom een KMO-gebied een bufferstrook moet worden aangelegd waarbij een breedte van 15 meter als richtinggevend wordt beschouwd en dat die vergroot en zelfs verdubbeld moet worden indien de zone paalt aan een woongebied.

De Raad merkt samen met de verwerende partij op dat de omzendbrief van 8 juli 1997 geen verordenende kracht heeft. Het aanvoeren van een schending ervan kan derhalve niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. De verwerende partij schendt evenmin de formele motiveringsplicht, aangezien de omzendbrief bij gebrek aan verordenend karakter geen voorwaarden oplegt en er dus ook geen sprake is van een afwijking die de verwerende partij zou moeten motiveren.

Deze vaststelling volstaat om het middel te verwerpen.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van ■■■ is ontvankelijk
2. Het beroep is onontvankelijk in hoofde van de eerste tot en met de vijfde, de zevende en de achtste verzoekende partijen.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2011 waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met 2 units op een perceel gelegen te ■■■ en met kadastrale ■■■
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 12 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO, voorzitter van de zesde kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Karin DE ROO