

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0386 van 23 juni 2015
in de zaak 1011/0336/A/8/0289

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling Limburg

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Christian LEMACHE
kantoor houdende te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

■■■■■■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

■■■■■■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe VAN WESEMAEL
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 137/1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 25 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■■ van 8 juli 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van kantoren met conciërgewoning en een loods voor de opslag van materialen.

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 tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 28 januari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Andy BEELEN die loco advocaat Christian LEMACHE verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Caroline DE MULDER die loco advocaat Philippe VAN WESEMAEL verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 18 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 1 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

IV. FEITEN

Op 22 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van kantoren met conciërgewoning en een loods voor de opslag van materialen”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen deels in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's, deels in woongebied, deels in agrarisch gebied, deels in bosgebied en deels in natuurgebied.

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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 maart 2010 tot en met 25 april 2010, wordt geen bezwaarschrift ingediend.

De brandweer van de stad [REDACTED] brengt op 19 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 12 april 2010 een gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 16 april 2010 een gunstig advies uit.

Aquafin brengt op 20 april 2010 een gunstig advies uit.

Nv De Scheepvaart brengt op 10 mei 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 17 juni 2010 een ongunstig advies, dat werd hernomen in de weigeringsbeslissing van 8 juli 2010.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 5 juli 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 17/06/2010 een uitgebreid gemotiveerd ongunstig advies verleende; dat ik volledig kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

Overwegende dat op 19/08/2004 een ongunstig stedenbouwkundig attest werd afgeleverd voor het bouwen van een bedrijfsgebouw op deze locatie en op 29/10/2004 werd een ongunstig advies afgeleverd omtrent het realiseren van een KMO-zone [REDACTED];

Overwegende dat in de nabijheid de kwetsbaar gebieden vijvergebied [REDACTED] (natuurgebied, natuurreserveaat, vogelrichtijn- en habitatgebied) en het natuurgebied [REDACTED] met de beekvallei met hoge natuurwaarde van de [REDACTED] (beschermd landschap) gelegen zijn; dat het gebied grenst aan het woongebied van [REDACTED] dat daarom de stad [REDACTED] gekozen heeft om voor dit gebied een RUP op te maken vooraleer hier verdere uitbreidingen en nieuwe inplantingen kunnen overwogen worden; dat het de bedoeling is om een aantal omgevingsvreemde bedrijven in het woongebied van het centrum van [REDACTED] te verplaatsen naar dit gebied;

Overwegende dat de huidige aanvraag tot het inplanten van het bedrijf op deze locatie te voorbarig is; dat zoals in het advies van het college van burgemeester en schepenen werd gesteld, het de opmaak van een RUP moet afgewacht worden;

ADVIES

Ongunstig voor het oprichten van kantoren met conciërgewoning en een loods voor de opslag van materialen...”;

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 8 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van kantoren met conciërgewoning en een loods voor de opslag van materialen; Overwegende dat het perceel gelegen is in het centrum van [REDACTED]. Dat aan de overkant van de straat zich het kanaal bevindt.

Overwegende dat volgens het Ruimtelijk Structuurplan [REDACTED] dit gebied ontwikkeld kan worden op voorwaarde dat er een sterke landschappelijke inkapseling verkregen wordt naar het erfgoedlandschap [REDACTED] en dat er een kwalitatieve bufferzone wordt aangelegd naar het omliggende woongebied. Bedoeld bedrijventerrein is voornamelijk bedoeld om omgevingsvreemde bedrijven in het woongebied van het centrum van [REDACTED] te verplaatsen naar dit gebied. De ontsluiting dient te gebeuren via de [REDACTED]

Overwegende dat het bedrijf [REDACTED] momenteel gelegen is op het KMO-gebied aan de [REDACTED], overwegende dat dit gebied “de banaan” in het Ruimtelijk Structuurplan [REDACTED] als te herinrichten hoogstaande stedelijke kleinhandelszone staat aangegeven. Overwegende dat een bedrijf als [REDACTED] hierin niet past en als zonevreemd kan beschouwd worden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de inplanting van dit bedrijf iets te voorbarig is. Overwegende dat een RUP opgemaakt zal worden waarin eventueel een lichte verlegging van het KMO-gebied met een sterke landschappelijke inkapseling er zal moeten op toe zien dat het erfgoedlandschap [REDACTED] maximaal gevrijwaard wordt van mogelijke nadelen van het KMO-gebied.

Overwegende dat voorgesteld ontwerp dan ook niet kan getoetst aan de randvoorwaarden.

Overwegende dat het college van Burgemeester en Schepenen van oordeel is dat de herlocatie van het bedrijf op deze locatie aangewezen is.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp onbestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

ONGUNSTIG voor het bouwen van kantoren met conciërgewoning en een loods voor de opslag van materialen...”;

...”

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 12 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 september 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“
...

De beroeper, [REDACTED], wenst een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van een bedrijvensite met betoncentrale aan [REDACTED] te [REDACTED]

De gevraagde werken situeren zich op het perceel met kadastraal nr. [REDACTED]

Het noordelijk deel van het perceel is momenteel in gebruik door [REDACTED] als opslagplaats van bouwmaterialen.

Uit de historiek van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen blijkt dat er voor het perceel volgende stedenbouwkundige vergunningen werden verleend:

- op 23 oktober 1980 voor het plaatsen van een betonnen vloer dienende als stapelplaats voor bouwmaterialen.

- op 9 april 2009 voor het ophogen en ontbossen van percelen in KMO-zone

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het oostelijk deel van het perceel.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van kantoren met congiërgewoning en een loods voor de opslag van materialen. Het gebouw met een breedte van circa 24.50 meter en een lengte van circa 134 meter heeft een dakrand hoogte van 8.10 meter voor het kantoorgedeelte en het eerste deel van de loods en een dakrandhoogte van 12.10 meter voor het tweede deel van de loods.

De loods wordt ingeplant tegen de perceelsgrens met het noordelijk perceelsdeel.

Langs de linker perceelsgrens wordt een groenzone over een breedte van 15 meter behouden. De overige perceelsoppervlakte wordt verhard.

Aan de voorzijde van het gebouw wordt een parking (8 parkeerplaatsen) en een in- en uitrit voorzien. In het verlengde van de toegang wordt een weegbrug geplaatst en links ervan een betoncentrale en boxen voor opslag van grondstoffen.

De aanvraag is geweigerd door het college van burgemeester en schepenen in essentie omdat er voor kwestieuze KMO-zone een gemeentelijk RUP zal opgemaakt worden.

01. Wettelijke en reglementaire voorschriften

Volgens het gewestplan is het perceel gesitueerd in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO, deels in woongebied. deels in agrarisch gebied. deels in bosgebied en deels in natuurgebied.

Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt in:

Art. 7.2 dat de industriegebieden bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven.

Art. 8.2.1.3 dat de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

Als aanvullende aanduiding in overdruk:

De reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.

Art. 5.1.0 dat de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Art.11.4.1: dat de agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin; Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Artikel 12 § 4.2: dat de bosgebieden de beboste of de te bebossen gebieden zijn, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

Artikel 13.4.3.1: dat de natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

Overeenkomstig artikel 19 wordt de vergunning evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Voor het perceel zijn er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg, noch een behoorlijk vergunde verkaveling van toepassing.

Watertoets:

Het perceel is volgens de watertoetskaarten deels mogelijk overstromingsgevoelig en voor een klein deel effectief overstromingsgevoelig, niet infiltratiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).

De waterbeheerder is Watering [REDACTED].

Er is geen advies gevraagd aan Watering [REDACTED] maar wel aan de dienst Lokaal Waterbeheer afdeling Operationeel Waterbeheer. Hun advies d.d. 16 april 2010 is voorwaardelijk gunstig.

Adviezen:

Het advies van nv De Scheepvaart d.d. 10 mei 2010 is voorwaardelijk gunstig.

- Tussen het perceel nr. [REDACTED] ligt het perceel [REDACTED]. Dit perceel is gewestgrond en wordt beheerd door nv De Scheepvaart.

Het ontwerp voorziet in volgende werken op dit tussengelegen perceel: - de in- en uitrit van het bedrijf

- de inplanting van 4 van de in totaal 8 parkeerplaatsen

- de aanleg van een talud tegen de keerwand

Uit het advies van nv De Scheepvaart blijkt dat er voor het gebruik van het perceel voorafgaandelijk een machtiging (marktconforme domeinvergunning) is te bekomen.

Het advies van Agentschap Natuur en Bos d.d. 12 april 2010 is gunstig. Het advies van Aquafin d.d. 20 april 2010 is voorwaardelijk gunstig.

Het brandweerafdvies d.d. 19/03/2010 vermeldt de voorwaarden betreffende de brandbeveiliging en -voorkoming van de inrichting.

Tijdens het openbaar onderzoek zijn geen bezwaarschriften ingediend.

02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

De aanleg van bedrijvensite met betoncentrale wordt gevraagd door een bedrijf dat hoofdzakelijk gespecialiseerd is in transport-, grond- en afbraakwerken.

Het bedrijf is momenteel gevestigd op het KMO-gebied aan [REDACTED].

Het bedrijf zoekt een nieuwe locatie gezien dit KMO-gebied een nieuwe bestemming als kleinhandelszone op provinciaal niveau (" [REDACTED] ") krijgt.

De nieuwe gewenste locatie voor het bedrijf betreft een klein lokaal bedrijventerrein dat gelegen is langs het [REDACTED] en dat aansluit bij zowel de woonkern van [REDACTED] als bij het natuurgebied [REDACTED].

De voorgestelde werken situeren zich volledig in het oostelijk deel van de KMO- zone.

Terzake zijn er de volgende opmerkingen:

- In het gemeentelijk structuurplan heeft de stad [REDACTED] een visie geformuleerd omtrent het lokaal bedrijventerrein te [REDACTED]. Onder de richtinggevende bepalingen wordt gesteld dat het bedrijventerrein is te herschikken en vooral bedoeld is als nieuwe locatie voor een aantal omgevingsvreemde bedrijven in het woongebied van het centrum van Stokrooie.

Voor de herschikking van het terrein zal een gemeentelijk RUP worden opgemaakt (bindende bepaling nr. 37). Aangezien de contouren van het KMO-gebied zal gewijzigd worden in functie van het omliggend landschap en [REDACTED] is het aangewezen om de mogelijkheden van interne aanleg van het bedrijventerrein niet te hypothekeren (VCRO art. 4.3.1 §2 2°);

- Voorliggende herlocalisatie van het bedrijf is reeds het voorwerp geweest in een aanvraag van een stedenbouwkundig attest. Deze aanvraag is in 2007 ongunstig geadviseerd in essentie omdat de bedrijvigheid het kleinschalige en lokale niveau overschrijdt en een extra verkeersbelasting zal veroorzaken voor het centrum van Stokrooie.

De verkeersafwikkeling vormt een belangrijk punt in deze aanvraag gezien het bedrijventerrein slecht is ontsloten voor het wegverkeer.

Het terrein is enkel bereikbaar via lokale wegen doorheen de omliggende woonkernen (■■■■■, ...). Het is dus aangewezen om een inzicht te hebben in de omvang en de aard van het verkeer dat door het bedrijf wordt gegenereerd.

Tevens is te verduidelijken in hoeverre een transport via schip mogelijk is voor het bedrijf. Voorliggende aanvraag geeft hierover geen duidelijkheid.

- In het kader van de watertoets werden niet alle velden correct ingevuld en doorlopen in het beoordelingsinstrument op het internet, zodat het correcte resultaat niet werd bekomen en de juiste adviesinstanties niet werden geraadpleegd. Aangezien in onderhavig geval het perceel gelegen is in een gebied waarop het hemelwater afstroomt naar een waterloop van tweede categorie en gelet op het feit dat de totale toename van de horizontale dakoppervlakte van de gebouwen en de verhardingen meer is dan 1.000 m² dient advies gevraagd te worden aan Watering ■■■■■.

(Aangezien Watering ■■■■■ niet zelfstandig advies verleent is het de provinciale dienst Waterlopen die het wateradvies bezorgt.)

Dit verplicht in te winnen advies werd niet gevraagd.

Overeenkomstig dit verslag wordt aan de deputatie voorgesteld het beroep niet in te willigen. De vergunning kan niet worden verleend.

De beroeper wenst gehoord te worden.

VOORSTEL

Overeenkomstig het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar is de afdeling van mening dat het beroep van ■■■■■ niet kan worden ingewilligd.

De vergunning kan niet worden verleend.

...

De directie Ruimte, afdeling Waterlopen en Domeinen verleent op 4 november 2010 een ongunstig advies.

Na de hoorzitting van 28 september 2010 beslist de verwerende partij op 25 november 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te bekomen voor de aanleg van een bedrijvensite met betoncentrale aan ■■■■■

dat de gevraagde werken zich situeren op het perceel met kadastraal nr. ■■■■■

dat het noordelijk deel van het perceel momenteel in gebruik is door ■■■■■ als opslagplaats van bouwmaterialen;

dat uit de historiek van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen blijkt dat er voor het perceel volgende stedenbouwkundige vergunningen werden verleend:

- op 23 oktober 1980 voor het plaatsen van een betonnen vloer dienende als stapelplaats voor bouwmaterialen

- op 9 april 2009 voor het ophogen en ontbossen van percelen in KMO-zone;

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het bouwen van kantoren met conciërgewoning en een loods voor de opslag van materialen; dat het gebouw met een breedte van circa 24.50 meter en een lengte van circa 134 meter een dakrandhoogte heeft van 8.10 meter voor het kantoorgedeelte en het eerste deel van de loods en een dakrandhoogte van 12.10 meter voor het tweede deel van de loods;

dat de loods ingeplant wordt tegen de perceelsgrens met het noordelijk perceelsdeel;

dat langs de linker perceelsgrens een groenzone over een breedte van 15 meter behouden wordt;

dat de overige perceelsoppervlakte verhard wordt;

dat aan de voorzijde van het gebouw een parking (8 parkeerplaatsen) en een in- en uitrit voorzien wordt;

dat in het verlengde van de toegang een weegbrug geplaatst wordt en links ervan een betoncentrale en boxen voor opslag van grondstoffen;

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO, deels in woongebied, deels in agrarisch gebied, deels in bosgebied en deels in natuurgebied;

dat de industriegebieden, overeenkomstig artikel 7.2.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven; dat de gebieden voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor KMO's, overeenkomstig artikel 8.2.1.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd zijn voor kleine en middelgrote ondernemingen mede bestemd zijn voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard;

dat de reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden die zijn waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden;

dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven;

dat de agrarische gebieden, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin, dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgeschiedheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven;

dat de bosgebieden overeenkomstig artikel 12.4.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen de beboste of de te bebossen gebieden zijn, bestemd voor het bosbedrijf; dat daarin gebouwen toegelaten zijn, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk;

dat de natuurgebieden, overeenkomstig artikel 13 § 4.3.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden omvatten; dat in deze gebieden jagers- en vissershutten mogen worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk;

Overwegende dat ter plaatse geen specifieke voorschriften van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling van toepassing zijn; dat de vergunning, overeenkomstig artikel 19 van bovenvermeld koninklijk besluit van 28 december 1972, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan,

slechts kan afgegeven worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat het perceel volgens de watertoetskaarten deels mogelijk overstromingsgevoelig is en voor een klein deel effectief overstromingsgevoelig, niet infiltratiegevoelig en zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1);

dat de waterbeheerder Watering [REDACTED] is;

dat er geen advies gevraagd is aan Watering [REDACTED] maar wel aan de dienst Lokaal Waterbeheer afdeling Operationeel Waterbeheer; dat hun advies van 16 april 2010 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat tussen het perceel nr. [REDACTED] het perceel [REDACTED] ligt; dat dit perceel gewestgrond is en beheerd wordt door NV De Scheepvaart; dat het advies van NV De Scheepvaart van 10 mei 2010 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat het ontwerp voorziet in volgende werken op dit tussengelegen perceel:

- de in- en uitrit van het bedrijf
- de inplanting van 4 van de in totaal 8 parkeerplaatsen
- de aanleg van een talud tegen de keerwand
- Uit het advies van nv De Scheepvaart blijkt dat er voor het gebruik van het perceel voorafgaandelijk een machtiging (marktconforme domeinvergunning) is te bekomen;

Overwegende dat het advies van Agentschap Natuur en Bos van 12 april 2010 gunstig is; dat het advies van Aquafin van 20 april 2010 voorwaardelijk gunstig is;

dat het brandweeraadvies van 19 maart 2010 de voorwaarden vermeldt betreffende de brand-beveiliging en –voorkoming van de inrichting;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften ingediend zijn;

Overwegende dat de aanleg van bedrijvensite met betoncentrale gevraagd wordt door een bedrijf dat hoofdzakelijk gespecialiseerd is in transport-, grond- en afbraakwerken;

dat het bedrijf momenteel gevestigd is op het KMO-gebied aan Schampbergstraat/Veldstraat;

dat het bedrijf een nieuwe locatie zoekt gezien dit KMO-gebied een nieuwe bestemming als kleinhandelszone op provinciaal niveau (" [REDACTED] ") krijgt;

Overwegende dat de nieuwe gewenste locatie voor het bedrijf een beperkt lokaal bedrijventerrein betreft dat gelegen is langs het Albertkanaal en dat aansluit bij zowel de woonkern van [REDACTED] als bij het natuurgebied [REDACTED];

dat de voorgestelde werken zich volledig situeren in het oostelijk deel van de KMO- zone;

Overwegende dat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) de stad [REDACTED] een visie geformuleerd heeft omtrent het lokaal bedrijventerrein te Stokrooie; dat onder de richtinggevende bepalingen gesteld wordt dat het bedrijventerrein te herschikken is en vooral bedoeld is als nieuwe locatie voor een aantal omgevingsvreemde bedrijven in het woongebied van het centrum van [REDACTED];

dat voor de herschikking van het terrein een gemeentelijk RUP zal opgemaakt worden;

Overwegende dat deputatie het standpunt van de beroeper bijtreedt;

dat de voorgestelde werken in overeenstemming zijn met de bepalingen van het van kracht zijnde gewestplan;

dat het project zich volledig inschrijft in de visie van de stad [REDACTED] zoals verwoord in het richtinggevend gedeelte van het GRS;

dat de werken zich niet situeren binnen het oostelijk deel van de KMO-zone dat de stad [REDACTED] wenst te oriënteren om zo het kwetsbaar gebied te vrijwaren; dat de volledige oostkant van het bedrijventerrein wordt gevrijwaard; dat het overblijvende deel tussen de [REDACTED] en het groengebied volgens het gewestplan herbestemd kan worden volgens de wensen van het stadsbestuur; dat er een kwalitatieve bufferzone van 15 meter breed en bestaande uit streekeigen beplanting wordt voorzien ten opzichte van het woongebied en het groengebied; dat langs de [REDACTED] een talud wordt aangelegd;

Overwegende dat inzake de verkeersveiligheid kan benadrukt worden dat het fietspad langs het kanaal gescheiden is van het autoverkeer; dat dit niet in gedrang wordt gebracht door het vrachtwagenverkeer; dat uit de beschrijvende nota van het dossier blijkt dat extra vracht- en autoverkeer bij het in gebruik nemen van de site minimaal is;

Overwegende dat de architectuur en het materiaalgebruik van het gebouw aansluit bij de industriële activiteit op de site; dat beton, glas en staal de gebruikte materialen zijn;

Overwegende dat in het kader van de watertoets niet alle velden correct ingevuld en doorlopen werden in het beoordelingsinstrument op het internet, zodat het correcte resultaat niet werd bekomen en de juiste adviesinstanties niet werden geraadpleegd; dat aangezien in onderhavig geval het perceel gelegen is in een gebied waarop het hemelwater afstroomt naar een waterloop van tweede categorie en gelet op het feit dat de totale toename van de horizontale dakoppervlakte van de gebouwen en de verhardingen meer dan 1.000 m² is dient advies gevraagd te worden aan Watering [REDACTED]; dat aangezien Watering [REDACTED] niet zelfstandig advies verleent het de provinciale dienst Waterlopen is die het wateradvies bezorgt; dat dit verplicht in te winnen advies in beroepsfase ingewonnen werd; dat dit advies van 4 november 2010 voorlopig ongunstig is;

Overwegende dat de beroeper naar aanleiding van de opmerkingen van de directie Ruimte, afdeling Waterlopen en Domeinen van het provinciehuis een gewijzigd ontwerp heeft bijgebracht; dat aan de opmerkingen van het advies is voldaan mits de vertraagde afvoer zoals op het plan (doorsnede bufferbekken) staat vermeld niet wordt uitgevoerd; dat enkel het principe van infiltreren is toe te passen;

Overwegende dat de deputatie als orgaan van actief bestuur uitspraak doet op grond van een eigen beoordeling van de concrete inhoud van een beroepsdossier; dat zij aan het verlenen van een vergunning bepaalde voorwaarden mag verbinden en dat zij niet buiten de perken van de haar, krachtens artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toegekende bevoegdheid, treedt door planwijzigingen te aanvaarden wanneer deze wijzigingen van ondergeschikte aard zijn en erop gericht zijn aan de, tegen de oorspronkelijke plannen, ingebrachte bezwaren tegemoet te komen; dat terzake dient verwezen naar de Arresten van de Raad van State nr. 11.775 van 27 april 1966, nr. 16.154 van 11 december 1973 en nr. 21.217 van 5 juni 1981;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het ontwerp ter plaatse aanvaardbaar is; dat deze planaanpassingen de essentie van de aanvraag niet wijzigen;

Overwegende dat het beroep kan ingewilligd worden onder voorwaarde dat:

- het advies van de directie Ruimte, afdeling Waterlopen en Domeinen van het provinciehuis d.d. 4 november 2010 strikt wordt gevolgd*
- in verband met de brandweerstand, de brandveiligheid en de evacuatievoorzieningen van de constructie, het advies van de brandweer d.d. 19 maart 2010 strikt wordt gevolgd*

- dat de op het plan aangeduide groenaanplanting wordt uitgevoerd in het eerstvolgend plantseizoen na beëindiging van de werken;

Gehoord het verslag van [REDACTED], lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Het door de heer [REDACTED] namens [REDACTED]. ingesteld beroep wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Vervolgens wordt aan [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de op het bijgaande plannen aangeduide werken onder de voorwaarden dat:

- het advies van de directie Ruimte, afdeling Waterlopen en Domeinen van het provinciehuis d.d. 4 november 2010 strikt wordt gevolgd;
 - dat het principe van infiltreren is toe te passen en dat de vertraagde afvoer zoals op het plan (doorsnede bufferbekken) staat vermeld niet wordt uitgevoerd;
 - in verband met de brandweerstand, de brandveiligheid en de evacuatievoorzieningen van de constructie, het advies van de brandweer d.d. 19 maart 2010 strikt wordt gevolgd
 - dat de op het plan aangeduide groenaanplanting wordt uitgevoerd in het eerstvolgend plantseizoen na beëindiging van de werken.
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “art. 4.3.1 §1 en §2 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.”

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

Artikel 4.3.1 §1 en §2 VCRO bepalen:

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) een goede ruimtelijke ordening;

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1. 1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

Dit lokaal bedrijventerrein wordt slechts ontsloten via de kernen van [REDACTED] en/ of [REDACTED] en wordt momenteel beperkt gebruikt. Het situeert zich tussen het vijvergebied [REDACTED] (natuurgebied, natuurreservaat, vogelrichtlijngebied en habitatrichtlijngebied) en het natuurgebied Herkenrode met de beekvallei van de [REDACTED] met hoge natuurwaarde. Het is wenselijk dat op deze locatie een groene corridor tussen beide gebieden bewaard blijft.

Het is bijgevolg aangewezen de ordening van dit gebied vast te leggen door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De stad [REDACTED] heeft er dan ook voor gekozen om voor dit gebied een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken vooraleer hier verdere uitbreidingen en nieuwe inplantingen kunnen overwogen worden (werd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als actie bij de bindende bepalingen opgenomen - zie stuk 8).

De bedoeling is om een aantal omgevingsvreemde bedrijven in het woongebied van het centrum van [REDACTED] te verplaatsen naar dit gebied, rekening houdend met de belangrijke natuurwaarden en de ligging aansluitend op het centrum van [REDACTED].

Het bedrijf [REDACTED] is momenteel niet in [REDACTED] gelegen maar in [REDACTED]. Zij zijn hoofdzakelijk gespecialiseerd in transport-, grond- en afbraakwerken.

De huidige aanvraag betreft het bouwen van kantoren met conciërgewoning en een loods voor de opslag van materialen.

De activiteiten die de firma op deze locatie wenst uit te voeren zijn o.a. het recycleren van bouwafval en het in gebruik nemen van een betoncentrale. Deze activiteiten kunnen niet meer als lokale bedrijvigheid beschouwd worden en zullen door het bijkomende vrachtverkeer voor een aanzienlijke verhoging van de mobiliteit zorgen. Wegens de belangrijke natuurwaarden ten oosten van de percelen en de ligging onmiddellijk aansluitend op het centrum van [REDACTED], kan dit niet aanvaard worden.

De deputatie houdt onvoldoende rekening met de - hoger in vetgedrukte - bepalingen van art. 4.3.1 §1 en §2 VCRO, minstens motiveert zij haar beslissing op die punten niet afdoende en te weinig concreet.

Dat is op het vlak van de negatieve impact op het aansluitend woongebied en de nabije natuurwaarden, niet anders.

Nochtans bevestigt de deputatie zelve in de bestreden beslissing dat het perceel aansluit bij zowel de woonkern van [REDACTED] en bij het natuurgebied [REDACTED] (stuk 1, pag. 8).

Zij diende derhalve ook zeker de verenigbaarheid van de aanvraag met die onmiddellijk omgeving afdoende en in concreto te motiveren (zie o.a. R.v.st., nr. 207.358, inzake [REDACTED], 14.09.2010; nr. 194.593, inzake [REDACTED], 23.06.2009; nr. 131.379, inzake [REDACTED], 13.05.2004). Dit gebeurt niet in de bestreden beslissing.

Meer nog, de deputatie stelt in haar besluit van 25.11.2010 bovendien enerzijds dat de werken zich volledig in het oostelijk deel van de KMO-zone situeren maar anderzijds dat de werken zich niet situeren in het oostelijk deel van de KMO-zone dat de stad Hasselt wenst te oriënteren en dat de volledige oostkant van het bedrijventerrein wordt gevrijwaard: "Dat de voorgestelde werken zich volledig situeren in het oostelijk deel van de KMO-zone

...

dat de werken zich niet situeren binnen het oostelijk deel van de KMO-zone dat de stad Hasselt wenst te oriënteren om zo het kwetsbaar gebied te vrijwaren; dat de volledige oostkant van het bedrijven terrein wordt gevrijwaard ... "

Dit is op zich tevens een tegenstrijdige motivering en een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel verplichting tot zorgvuldige afweging op basis van juiste gegevens).

De KMO-zone wordt in twee delen gesplitst, waarbij het linkse deel, het meest oostelijke deel, van het bedrijf [REDACTED] is. Het is in dit oostelijk dat de in de bouwaanvraag vermelde werken voorzien worden.

Het middel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

" ...

1 In een eerste middel tot nietigverklaring van het bestreden besluit d.d. 25 november 2010 van ons college werpt de verzoekende partij de schending op van artikel 4.3.1 §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna VCRO), van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partij meent dat ons college onvoldoende rekening zou gehouden hebben met de bepalingen van artikel 4.3.1 §1 en §2 VCRO, minstens dat ons college de bestreden beslissing op die punten niet afdoende zou gemotiveerd hebben.

2 Ons college wenst er op te wijzen dat ons college bij het nemen van het bestreden besluit het dossier wel op zorgvuldige wijze heeft onderzocht en de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen zoals vermeld in artikel 4.3.1 §2 VCRO. Dit blijkt ook uit de motivering van het bestreden besluit, namelijk:

"Overwegende dat deputatie het standpunt van de beroeper bijtreedt;

dat de voorgestelde werken in overeenstemming zijn met de bepalingen van het van kracht zijnde gewestplan;

dat het project zich volledig inschrijft in de visie van de stad Hasselt zoals verwoord in het richtinggevend gedeelte van het GRS;

dat de werken zich niet situeren binnen het oostelijk deel van de KMO-zone dat de stad [REDACTED] wenst te oriënteren om zo het kwetsbaar gebied te vrijwaren; dat de volledige oostkant van het bedrijventerrein wordt gevrijwaard; dat het overblijvende deel tussen de [REDACTED] en het groengebied volgens het gewestplan herbestemd kan worden volgens de wensen van het stadsbestuur; dat er een kwalitatieve bufferzone van 15 meter breed en bestaande uit streekeigen beplanting wordt voorzien ten opzichte van het woongebied en het groengebied; dat langs de [REDACTED] een talud wordt aangelegd;

Overwegende dat inzake de verkeersveiligheid kan benadrukt worden dat het fietspad langs het kanaal gescheiden is van het autoverkeer; dat dit niet in gedrang wordt gebracht door het vrachtwagenverkeer; dat uit de beschrijvende nota van het dossier blijkt dat extra vracht- en autoverkeer bij het in gebruik nemen van de site minimaal is;

Overwegende dat de architectuur en het materiaalgebruik van het gebouw aansluit bij de industriële activiteit op de site; dat beton, glas en staal de gebruikte materialen zijn;"

Uit deze motivering blijkt dat ons college wel rekening heeft gehouden met de mobiliteitsimpact, het ruimtegebruik, visueel-vormelijke elementen, beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, ... zoals vermeld in artikel 4.3.1 §2 VCRO.

De aanvraag is verenigbaar met een goede aanleg ter plaatse en past binnen de visie die de stad [] heeft voor het betreffende bedrijventerrein zoals weergegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Volgende twee passages met betrekking tot het bedrijventerrein in [] zijn opgenomen in dit structuurplan:

“1. Te behouden lokale bedrijventerreinen

...

[] (herschikking)

Dit lokaal bedrijventerrein wordt beperkt gebruikt. De mogelijke uitbreiding naar het oosten is gelegen in een gebied dat relatief kwetsbaar is. De stad onderzoekt de mogelijkheid om de zone te heroriënteren met een uitbreiding naar het zuiden i.p.v. naar het oosten zodat het kwetsbaar gebied gespaard blijft. Voorwaarde is dat dit bedrijventerrein een sterke landschappelijke inkapseling krijgt naar het erfgoedlandschap [] en dat er een kwalitatieve bufferzone wordt aangelegd naar het omliggende woongebied. Het terrein is vooral bedoeld om een aantal omgevingsvreemde bedrijven in het woongebied van het centrum van [] te verplaatsen naar dit gebied. De ontsluiting gebeurt via de [].” (Deel II – richtinggevend deel p. 222)

“Bedrijventerrein []

Deze locatie blijft behouden voor de inplanting van lokale bedrijvigheid. Naar positionering, grootte en randvoorwaarden wordt het bedrijventerrein beter afgestemd op zijn omgeving. Het terrein dient beter ruimtelijk aan te sluiten bij de kern. Op deze manier wordt de oostelijke rand van de kern sterker afgewerkt. Ook kan de [] zo weer ademruimte krijgen en terug gegeven worden aan natuur, bijkomend wordt de visuele hinder van bedrijvigheid langs het kanaal beperkt en wordt een gemakkelijkere interne aanleg van het bedrijventerrein mogelijk. Belangrijke randvoorwaarde bij de verdere ontwikkeling van dit terrein is dat de bedrijvigheid steeds voldoende gebufferd dient te worden t.o.v. de omliggende woongebieden en de open ruimte.” (Deel II – richtinggevend deel p. 314)

Hieruit blijkt dat de volgende zaken belangrijk worden geacht:

- de wens het bedrijventerrein uit te breiden naar het zuiden in plaats van naar het oosten*
- de [] moet teruggegeven worden aan de natuur*
- er moet voldoende buffering worden voorzien rond het bedrijventerrein.*

In de huidige aanvraag wordt er rekening gehouden met al deze elementen. De voorgestelde werken situeren zich in het oostelijk deel van het kadastraal perceel []. Indien daar een constructie wordt opgericht, belet dit dus niet dat de stad [] het bedrijventerrein nog kan uitbreiden naar het zuiden. De aangevraagde werken verhinderen ook niet dat de [] kan teruggegeven worden aan de natuur. Het uiterste oostelijke deel van het bedrijventerrein, waar de [] gelegen is, behoort immers niet tot het kadastraal perceel [] en zit dus niet vervat in de vergunningsaanvraag. De stad [] kan de [] en het gebied daar rond dus nog steeds naar wens herbestemmen. Bovendien voorzien de plannen in een uitgebreide bufferzone van 15 meter die zal aangeplant worden met streekeigen beplanting en een talud langs de [].

Ons college kwam dan ook terecht tot de conclusie dat het project zich volledig inschrijft in de visie van de stad [REDACTED] zoals verwoord in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, is de motivering van het bestreden besluit ook niet tegenstrijdig. De voorgestelde werken situeren zich inderdaad in het oostelijk deel van de KMO-zone, maar uiteraard slechts tot de perceelsgrens van het kadastraal perceel [REDACTED]. De werken situeren zich dan ook niet in het uiterste oostelijke deel, waar de [REDACTED] gelegen is en dat de stad [REDACTED] wenst te vrijwaren. Dit blijkt ook duidelijk uit inventarisstuk nr. 10.2. De motivering van het bestreden besluit is dan ook niet tegenstrijdig.

Concluderend kan dan ook gesteld worden dat ons college op zorgvuldige wijze heeft onderzocht of de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en dat ons college hierbij rekening heeft gehouden met de beginselen geformuleerd in artikel 4.3.1 §2 VCRO. Bovendien heeft ons college op afdoende wijze in het bestreden besluit gemotiveerd waarom de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en dus ter plaatse kan aanvaard worden.

Het eerste middel van de verzoekende partij moet dan ook als ongegrond worden verworpen.

...

3.

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

1.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat beroeper uitgaat van een foutieve lezing van het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad [REDACTED]. Volgens beroeper zou daarin te lezen staan dat geen verdere uitbreidingen en nieuwe inplantingen zouden kunnen overwogen worden vooraleer voor het gebied een RUP is opgemaakt.

Verzoekster tot tussenkomst stelt evenwel vast dat het bindend gedeelte zich beperkt tot "de gemeente stelt een RUP op voor de herschikking van dit lokaal bedrijventerrein".

Er worden zodoende helemaal geen restricties gesteld aangaande aanvragen in afwachting van het RUP.

Bovendien maakt beroeper op die manier totaal abstractie van hetgeen staat te lezen in het richtinggevend deel van het RSP aangaande de KMO-zone [REDACTED].

Verzoekster tot tussenkomst herneemt hieronder voor de goede orde de relevante passages uit het richtinggevend deel van het RSP:

'[REDACTED] (herschikking)

Dit lokaal bedrijven terrein wordt beperkt gebruikt. De mogelijke uitbreiding naar het oosten is gelegen in een gebied dat relatief kwetsbaar is. De stad onderzoekt de mogelijkheid om de zone te heroriënteren met een uitbreiding naar het zuiden i.p.v. naar het oosten zodat het kwetsbaar gebied gespaard blijft.

Voorwaarde is dat dit bedrijventerrein een sterke landschappelijke inkapseling krijgt naar het erfgoedlandschap [REDACTED] en dat er een kwalitatieve bufferzone wordt aangelegd naar het omliggende woongebied. Het terrein is vooral bedoeld om een aantal omgevingsvreemde bedrijven in het woongebied van het centrum van [REDACTED] te verplaatsen naar dit gebied. De ontsluiting gebeurt via de [REDACTED]. "

(p. 222 richtinggevend gedeelte RSP)

En nog:

"Bedrijven terrein [REDACTED]

Deze locatie blijft behouden voor de inplanting van lokale bedrijvigheid. Naar positionering, grootte en randvoorwaarden wordt het bedrijven terrein beter afgestemd op zijn omgeving. Het terrein dient beter ruimtelijk aan te sluiten bij de kern. Op deze manier wordt de oostelijke rand van de kern sterker afgewerkt.

Ook kan de [REDACTED] zo weer ademruimte krijgen en terug gegeven worden aan natuur, bijkomend wordt de visuele hinder van bedrijvigheid langs het kanaal beperkt en wordt een gemakkelijkere interne aanleg van het bedrijven terrein mogelijk.

Belangrijke randvoorwaarde bij de verdere ontwikkeling van dit terrein is dat de bedrijvigheid steeds voldoende gebufferd dient te worden t.o.v. de omliggende woongebieden en de open ruimte."

(p. 314 richtinggevend gedeelte RSP)

Hieruit blijkt o.m. het volgende.

Vooreerst wenst de stad [REDACTED] de zone uit te breiden naar het zuiden i.p.v. naar het oosten, gelet op het kwetsbaar gebied dat in het oosten is geleden.

Daarnaast moet worden gezorgd voor een "sterke landschappelijke inkapseling" t.o.v. het kwetsbaar gebied en een "kwalitatieve bufferzone" naar het omliggende woongebied.

Daarbij aansluitend moet de bedrijvigheid beter worden afgestemd op zijn omgeving en beter ruimtelijk aansluiten bij de kern.

Tot slot wordt ernaar gestreefd om de [REDACTED] meer ademruimte te geven en wordt als belangrijke randvoorwaarde gesteld dat de bedrijvigheid steeds voldoende gebufferd dient te worden t.o.v. de omliggende woongebieden en de open ruimte.

2.

Verzoekster stelt vast dat het door de Deputatie goedgekeurd project zich volledig inschrijft in deze visie.

Zo valt de aanvraag van beroepster volledig buiten het oostelijk deel van de KMO-zone dat de stad [REDACTED] wenst te heroriënteren om zo het kwetsbaar gebied te vrijwaren.

De realisatie van het project van beroepster belet dus geenszins aan de stad [REDACTED] om, zoals vooropgesteld in het RSP, een uitbreiding te creëren naar het zuiden i.p.v. naar het oosten.

De volledige oostkant van het bedrijventerrein wordt gevrijwaard, nu de eigendom van cliënte stopt aan de [REDACTED]

Het overblijvende deel tussen de [REDACTED] en het groengebied volgens het gewestplan kan dus herbestemd worden volgens de wensen van het stadsbestuur.

Dit wordt overigens bevestigd in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 12 april 2010:

"Bij nazicht van de plannen stellen wij vast dat het ecologisch belangrijkste aandachtspunt, namelijk de buffer langs de [REDACTED] volledig behouden blijft. "

3.

Bovendien zorgt de aanvraag inderdaad voor een sterke landschappelijke inkapseling en wordt er voorzien in een kwalitatieve bufferzone van maar liefst 15 meter breed bestaande uit streekeigen beplanting.

Een voldoende buffering wordt op p. 314 van het richtinggevend gedeelte omschreven als een "belangrijke randvoorwaarde".

Ook aan deze doelstelling van de stad [REDACTED] is zodoende voldaan.

Tenslotte gebeurt de ontsluiting via de [REDACTED], afgeschermd door een talud, zoals eveneens vooropgesteld in het GRS.

Zowel de open ruimte, de [REDACTED] en het omliggende woongebied worden voldoende gebufferd en gevrijwaard.

4.

Verzoekster tot tussenkomst ziet dan ook niet goed in waar beroeper het vandaan haalt dat de Deputatie niet voldoende rekening zou hebben gehouden met de belangrijke natuurwaarden en de ligging aansluitend aan het centrum van [REDACTED]

De Deputatie motiveert wel degelijk uitvoerig waarom de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is:

"dat het project zich volledig inschrijft in de visie van de stad Hasselt zoals verwoord in het richtinggevend gedeelte van het GRS;

Dat de werken zich niet situeren binnen het oostelijk deel van de KMO-zone dat de stad [REDACTED] wenst te oriënteren om zo het kwetsbaar gebied te vrijwaren; dat de volledige oostkant van het bedrijventerrein wordt gevrijwaard; dat het overblijvende deel tussen de [REDACTED] en het groengebied volgens het gewestplan herbestemd kan worden volgens de wensen van het stadsbestuur; dat er een kwalitatieve bufferzone van 15 meter breed en bestaande uit streekeigen beplanting wordt voorzien ten opzichte van het woongebied en het groengebied; dat langs de [REDACTED] een talud wordt aangelegd;"

Er is dus geenszins sprake van een niet afdoende en te weinig concrete motivering aangaande de impact op het aansluitend woongebied en de nabije natuurwaarden.

5.

I.t.t. wat door beroeper wordt beweerd, bevat de bestreden beslissing tevens een afdoende motivering aangaande de verkeersafwikkeling:

"Overwegende dat inzake de verkeersveiligheid kan benadrukt worden dat het fietspad langs het kanaal gescheiden is van het autoverkeer; dat dit niet in gedrang wordt gebracht door het vrachtwagenverkeer; dat uit de beschrijvende nota van het dossier blijkt dat extra vracht- en autoverkeer bij het in gebruik nemen van de site minimaal is;"

Bovendien vergeet beroeper ook te vermelden dat een groot deel van de aanvoer van grondstoffen over het kanaal zal gebeuren, waardoor het vervoer over de openbare weg tot een minimum wordt beperkt.

6.

Tot slot is er evenmin sprake van een tegenstrijdige of onzorgvuldige motivering van het bestreden besluit.

De aanvraag situeert zich inderdaad in het oostelijk deel van het bedrijventerrein, maar er werd wel voor gezorgd dat de volledige oostkant wordt gevrijwaard.

Zoals beroeper zelf aanhaalt in zijn beroepschrift, wordt het bedrijf van verzoekster tot tussenkomst ingeplant op het linkse deel van het bedrijventerrein, en dus het oostelijke.

Dit sluit echter niet uit dat de oostkant, zijnde de grens met het kwetsbaar gebied en de [REDACTED], wel degelijk gevrijwaard wordt door een zone non aedificandi van vijf meter en een groenbuffer van 15 meter.

De Deputatie heeft dan ook terecht en zeer juist vastgesteld dat het bedrijf enerzijds in het oostelijk deel wordt ingeplant, maar er in de plannen is voor gezorgd dat de oostkant wordt gevrijwaard dankzij de groenbuffer van 15 meter en het feit dat het overblijvende deel tussen de [REDACTED] en het groengebied volgens het gewestplan herbestemd kan worden volgens de wensen van het stadsbestuur.

Verzoekster tot tussenkomst ziet niet in hoe dergelijke motivering tegenstrijdig of onzorgvuldig zou zijn.

7.

Beroeper maakt op geen enkele manier duidelijk waar de Deputatie zou zijn tekort geschoten in haar motivering.

Verzoekster tot tussenkomst verwijst dienaangaande naar de vaste rechtspraak die stelt dat de Raad van State zich bij haar beoordeling niet in de plaats kan stellen van het bestuur en zodoende slechts een marginaal toetsingsrecht heeft, zodat enkel een kennelijk onjuiste

of onredelijke beoordeling als onwettig zal worden beschouwd (vaste rechtspraak van de Raad van State, cf. o.m. R.v.St. ■■■■■, nr. 129.667, 24 maart 2004.)

In casu blijkt uit niets dat verwerende partij een kennelijk onjuiste of onredelijke zou hebben gehanteerd, laat staan dat dit door beroeper zou worden aangetoond, zodat niet worden gesproken van enige schending van de motiveringsplicht.

Het eerste middel is niet ernstig en ongegrond.

... ”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

** De verwerende partij citeert in haar antwoord nota een aantal passages uit het GRS van de stad ■■■■■ en verantwoordt haar beslissing door te stellen dat het project hiermee volledig in overeenstemming is (zie antwoordnota, pag. 5).*

Conform art. 2.1.2. §7 VCRO mogen gemeentelijke structuurplannen evenwel geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen vormen. Verzoeker breidt voor zover nodig de middelen dan ook hiermee uit.

Bovendien kan de verwerende partij door in haar antwoord nota overwegingen uit het GRS te citeren het gebrek aan concrete motivering in de bestreden beslissing voor de negatieve impact op het aansluitend woongebied en de nabije natuurwaarden niet oplossen.

Er kan enkel met de motivering opgenomen in de beslissing zelve rekening worden gehouden (Zie ook I. OPDEBEEK en A. COOLSAET, de formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 1999, pag. 129, met de verwijzingen naar rechtspraak in de voetnoten 7-9).

** Tenslotte betwist verweerster ook nog de tegenstrijdigheid van de motivering die zij in de bestreden beslissing had opgenomen. Zij voert meer bepaald aan dat de werken zich toch niet situeren in het uiterste oostelijke deel van de KMO-zone.*

Deze nieuwe motivering contrasteert met de motivering die opgenomen is in de tekst van de bestreden beslissing.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing immers eerst dat de werken zich volledig situeren in het oostelijke deel van de KMO-zone en vervolgens dat de volledige oostkant van het bedrijventerrein wordt gevrijwaard.

"Dat de voorgestelde werken zich volledig situeren in het oostelijk deel van de KMO-zone

... ”

dat de werken zich niet situeren binnen het oostelijk deel van de KMO-zone dat de stad ■■■■■ wenst te oriënteren om zo het kwetsbaar gebied te vrijwaren; dat de volledige oostkant van het bedrijventerrein wordt gevrijwaard ... "

Dit is kennelijk tegenstrijdig (als de werken zich volledig in het oostelijke deel situeren kan de volledige oostkant niet worden gevrijwaard), hierover kan geen discussie bestaan.

Bovendien geldt ook hier dat de aanvulling als zouden de werken zich niet in het uiterste oostelijke deel situeren een nieuwe motivering achteraf is, die niet duldbaar is (cf. I. OPDEBEEK en A. COOLSAET, op. cit.).

... ”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij is van mening dat in de bestreden beslissing onvoldoende rekening werd gehouden met de decretale aandachtspunten en criteria opgenomen in artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, meer bepaald de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke elementen en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

De verzoekende partij verschaft enkel verduidelijking omtrent de aandachtspunten mobiliteitsimpact en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

De verzoekende partij zet niet uiteen op welke wijze in de bestreden beslissing onvoldoende rekening werd gehouden met de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik en de visueel-vormelijke elementen. In zoverre een schending van deze bepalingen wordt aangevoerd, is het middel niet ontvankelijk.

2.

De verzoekende partij verwijst enerzijds naar een aantal bepalingen opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en zij stelt anderzijds dat gemeentelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen kunnen vormen.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op zich kan inderdaad geen beoordelingsgrond vormen voor de voorliggende vergunningsvergunningsaanvraag. Artikel 2.1.2, §7 VCRO is desbetreffend duidelijk.

Dit betekent evenwel niet dat beleidsdoelstellingen die in een ruimtelijk structuurplan worden geformuleerd niet door middel van het vergunningenbeleid zouden kunnen worden nagestreefd (GwH, 6 april 2011, nr.20/2011).

In een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kunnen immers beleidsdoelstellingen opgenomen worden die de beleidsintenties voor de gewenste ruimtelijke structuur en de langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied aangeven. De bedoeling van het gemeentelijk structuurplan is dat dit op termijn in één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen zal worden omgezet.

De overheid die over een vergunningsaanvraag moet oordelen moet de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening onderzoeken en beoordelen aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar zij kan ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

In de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt bij de bepaling, die thans is opgenomen onder artikel 4.3.1, §2 VCRO, omtrent het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” en de verwijzing naar de beleidsdoelstellingen uit een structuurplan het volgende gesteld (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 125):

“ ...

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de “goede ruimtelijke ordening” in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand.

Doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria kunnen in rekening worden gebracht. Er zal daarbij wel rekening worden gehouden met de Raad van State – rechtspraak volgens dewelke de

overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, bvb. om de collectieve voorzieningen opnieuw in de steden en gemeenten te concentreren, die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt.

In dit kader moet tevens worden gewezen op het volgende. Het is geweten dat structuurplannen de bestuurden niet rechtstreeks binden (artikel 19, §6, DRO); zij vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningen. Rechtsleer stelt daaromtrent terecht dat het heel duidelijk is “dat de ruimtelijke structuurplannen geen plaats hebben binnen het legaliteitsluik van de beoordeling van een vergunningsaanvraag (...) Maar het opportuniteitsluik behoudt zijn plaats. De vraag daarbij is niet: heeft dit dat aspect van “goede ruimtelijke ordening” dat daarin aan bod komt, een relatie met het ruimtelijk structuurplan, maar wel: is dit of dat aspect van “goede ruimtelijke ordening”, in aanvulling op het legaliteitsluik, een afdoende motief voor de beslissing over de vergunning? Of dat element dan kan gerelateerd worden aan een passage uit het ruimtelijk structuurplan of niet doet niet terzake. Met andere woorden: een motief van “goede ruimtelijke ordening” dat volledig is uitgewerkt, op zichzelf kan staan en de opportuniteits-“marge” niet overschrijdt (in verhouding staat tot het legaliteitsluik), moet niet geweerd worden omdat er één of andere relatie is met wat in een ruimtelijk structuurplan staat neergeschreven. Er anders over oordelen is de deur openzetten voor een heksenjacht op motieven van goede ruimtelijke ordening die in het verleden volkomen legitiem zijn aangewend in het vergunningenbeleid”

...

Hieruit volgt dat een motief van de goede ruimtelijke ordening dat eveneens in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd opgenomen, ook bij de beoordeling van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kan worden gebruikt als “*beleidsmatig gewenste ontwikkeling*”, op voorwaarde dat dit motief op zichzelf kan staan en zonder dat rechtstreeks en louter wordt getoetst aan het structuurplan.

De verwerende partij heeft met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag het volgende geoordeeld:

“ ...

*Overwegende dat de nieuwe gewenste locatie voor het bedrijf een beperkt lokaal bedrijventerrein betreft dat gelegen is langs het [REDACTED] en dat aansluit bij zowel de woonkern van [REDACTED] als bij het natuurgebied [REDACTED];
dat de voorgestelde werken zich volledig situeren in het oostelijk deel van de KMO- zone;*

*Overwegende dat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) de stad [REDACTED] een visie geformuleerd heeft omtrent het lokaal bedrijventerrein te [REDACTED]; dat onder de richtinggevende bepalingen gesteld wordt dat het bedrijventerrein te herschikken is en vooral bedoeld is als nieuwe locatie voor een aantal omgevingsvreemde bedrijven in het woongebied van het centrum van [REDACTED];
dat voor de herschikking van het terrein een gemeentelijk RUP zal opgemaakt worden;*

*Overwegende dat deputatie het standpunt van de beroeper bijtreedt;
dat het project zich volledig inschrijft in de visie van de stad [REDACTED] zoals verwoord in het richtinggevend gedeelte van het GRS;
dat de werken zich niet situeren binnen het oostelijk deel van de KMO-zone dat de stad [REDACTED] wenst te oriënteren om zo het kwetsbaar gebied te vrijwaren; dat de volledige oostkant van het bedrijventerrein wordt gevrijwaard; dat het overblijvende deel tussen de [REDACTED] en het groengebied volgens het gewestplan herbestemd kan worden volgens de*

wensen van het stadsbestuur; dat er een kwalitatieve bufferzone van 15 meter breed en bestaande uit streekeigen beplanting wordt voorzien ten opzichte van het woongebied en het groengebied; dat langs de [REDACTED] een talud wordt aangelegd;

Overwegende dat inzake de verkeersveiligheid kan benadrukt worden dat het fietspad langs het kanaal gescheiden is van het autoverkeer; dat dit niet in gedrang wordt gebracht door het vrachtwagenverkeer; dat uit de beschrijvende nota van het dossier blijkt dat extra vracht- en autoverkeer bij het in gebruik nemen van de site minimaal is;

*Overwegende dat de architectuur en het materiaalgebruik van het gebouw aansluit bij de industriële activiteit op de site; dat beton, glas en staal de gebruikte materialen zijn;
...*

De enkele vermelding in de bestreden beslissing dat het project zich volledig inschrijft in de visie van de stad [REDACTED] zoals verwoord in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, vormt op zich dus geen afdoende motivering.

De verwerende partij vermeldt evenwel in de bestreden beslissing ook de inhoud van het in casu relevante gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en verklaart zich hiermee akkoord.

De verwerende partij schendt artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO en artikel 2.1.2, §7 VCRO dan ook niet.

3.

De verzoekende partij stelt dat het bijkomend vrachtverkeer voor een aanzienlijke verhoging van de mobiliteitshinder zal zorgen.

In de bestreden beslissing wordt omtrent de mobiliteitsimpact het volgende gesteld:

*“...
Overwegende dat inzake de verkeersveiligheid kan benadrukt worden dat het fietspad langs het kanaal gescheiden is van het autoverkeer; dat dit niet in gedrang wordt gebracht door het vrachtwagenverkeer; dat uit de beschrijvende nota van het dossier blijkt dat extra vracht- en autoverkeer bij het in gebruik nemen van de site minimaal is;
...”*

Omtrent de bijkomende verkeershinder verwijst de verwerende partij dus enkel naar de verklaringen van de tussenkomenende partij.

De verwerende partij dient evenwel de aanvraag op een afdoende wijze aan een eigen onderzoek en beoordeling te onderwerpen.

De Raad stelt dan ook vast dat de verwerende partij geen eigen beoordeling heeft gemaakt van de mobiliteitsaspecten van de voorliggende aanvraag en hierdoor artikel 4.3.1, §1 VCRO schendt.

Bovendien werd door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 27 september 2010 hieromtrent negatief geadviseerd:

*“...
Voorliggende herlocalisatie van het bedrijf is reeds het voorwerp geweest in een aanvraag van een stedenbouwkundig attest. Deze aanvraag is in 2007 ongunstig geadviseerd in essentie omdat de bedrijvigheid het kleinschalige en lokale niveau overschrijdt en een extra verkeersbelasting zal veroorzaken voor het centrum van [REDACTED].*

De verkeersafwikkeling vormt een belangrijk punt in deze aanvraag gezien het bedrijventerrein slecht is ontsloten voor het wegverkeer.

Het terrein is enkel bereikbaar via lokale wegen doorheen de omliggende woonkernen (■■■■, ...).

Het is dus aangewezen om een inzicht te hebben in de omvang en de aard van het verkeer dat door het bedrijf wordt gegenereerd. Tevens is te verduidelijken in hoeverre een transport via schip mogelijk is voor het bedrijf.

Voorliggende aanvraag geeft hierover geen duidelijkheid.

...”

De op de verwerende partij rustende motiveringsplicht vergt dan dat zij, wanneer zij een andere beslissing neemt, nog zorgvuldiger haar motieven vermeldt met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De motiveringsplicht is dus in casu des te stringenter gelet op het geweigerde stedenbouwkundig attest en het negatief advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Tevens dient gewezen te worden op het feit dat de tussenkomen partij de betrokken percelen niet enkel wenst te gebruiken voor kantoren met conciërgewoning en een loods voor de opslag van materialen.

Zijzelf alsook de verwerende partij omschrijft de aanvraag als de “aanleg van een bedrijvensite met betoncentrale”. De geplande locatie van deze betoncentrale wordt zelfs reeds ingetekend op het inplantingsplan. De tussenkomen partij bevestigt in haar nota tot tussenkomst dat zij ter plaatse een betoncentrale zal exploiteren.

Hierdoor wordt onduidelijkheid gecreëerd omtrent het voorwerp van de bestreden beslissing, waardoor de vraag zich stelt of ook de mobiliteitsaspecten ten gevolge van deze betoncentrale dienen beoordeeld te worden in het kader van de zorgvuldigheidsplicht van de vergunningsverlenende overheid.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel zijn geschonden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overig middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.

Het beroep is ontvankelijk en gegrond.

De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 november 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van kantoren met conciërgewoning en een loods voor de opslag van materialen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervalt termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

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

Ben VERSCHUEREN, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Patrick VANDENDAEL