

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0653 van 23 september 2014  
in de zaak 1011/0967/A/8/0898

*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**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Annelies MAES

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

de nv [REDACTED]

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 juli 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 15 juni 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 3 februari 2011 ingewilligd onder voorwaarden.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van kantoren met een showroom en shop en het bouwen van een loods voor de opslag van bouwmaterialen.

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

## **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 30 juli 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 augustus 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Leen VAN BRABANT die loco advocaat Christian LEMACHE verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Annelies MAES die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Philippe VAN WESEMAEL die 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 28 september 2011 om in het geding te mogen tussenkomen. Het verzoek tot tussenkomst is tijdig.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 13 oktober 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.

De tussenkomenende partij is de aanvrager van de vergunning. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

## **IV. FEITEN**

Op 21 oktober 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van kantoren met een showroom en shop en het bouwen van een loods voor de opslag van bouwmaterialen”*.

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

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.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Nv De Scheepvaart brengt op 30 november 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De nv Aquafin brengt op 18 november 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 23 november 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 22 december 2010 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Stedenbouwkundige basisgegevens

*Overwegende dat het goed volgens het gewestplan Hasselt – Genk (KB 03/04/1979) gelegen is binnen een natuurgebied, gebied voor ambachtelijke bedrijven, woongebied, bosgebied, agrarisch gebied ;*

*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 verblijfsgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt,*

*en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt,*

*mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied,*

*tenzij het een woongebied met landelijke karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.*

*De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 bis van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.*

*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.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard.*

*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.*

*De bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden, 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.*

*De overschakeling naar agrarisch gebied is toegestaan, overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 bis van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en*

bosgebieden.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

Externe adviezen

(...)

Interne adviezen

Overwegende dat het advies van de milieudienst werd ingewonnen;

Dat deze dienst op een voorwaardelijk gunstig advies verleende;

Dat dit advies luidt als volgt:

1. Milieuvergunningsplicht : ja : gezien de grootte van de loods voor bouwmaterialen
2. Geen start van stedenbouwkundige vergunning vooraleer bekomen milieuvergunning
3. Aangezien het opslag van bouwmaterialen in een loods betreft :
  1. is stofhinder voor omgeving niet in te rekenen
  2. het achterliggend groengebied zoveel mogelijk vrijwaren van verstoring door geen nachtelijke activiteiten op het terrein uit te voeren en de buffer afdoende te maken
  3. aan en afvoer mag geen nachtrustverstoring veroorzaken voor het aangrenzende woongebied : werkingsuren en buffer moeten afgestemd zijn op het vermijden van hinder
  4. dient er wel een gedegen studie te worden bijgevoegd die aangeeft dat de verkeershinder van de aangrenzende centra (fietsroutenetwerk/schoolomgeving/.... ) binnen het toelaatbare kan worden gehouden
4. Om de overlast naar fietsers en gebruikers van de straat te minimaliseren dient er voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien op het terrein
5. indien de bouwmaterialen worden aangevoerd via het kanaal : wat met laad/loskade : hinder voor weggebruikers en dus veiligheid fietsers/ander verkeer..... : graag verduidelijking welke maatregelen er worden genomen om hinder door deze activiteit te voorkomen van het projectgebied
6. wat is de inkleuring van dit projectgebied ? Wat niet ingekleurd wordt : kan niet worden geëvalueerd
7. Is er een gedegen ontsluiting naar dit te ontwikkelen KMO gebied ? zodat de aangrenzende centra niet gaan geteisterd worden door het doorgaand vrachtverkeer ?
8. De groenbuffer moet in streekeigen materiaal en afdoende zijn om geluid en zichtvervuiling tegen te gaan

Overwegende dat het advies van de Brandweer werd ingewonnen;

Dat deze dienst op 26/11/2010 een advies verleende;

Overwegende dat de dienst groen op 21/10/2010 een gunstig advies verleende.

Dit advies luidt als volgt :

“Volgens het inplantingsplan komt de maatvoering niet overeen met de opgegeven schaal. In de veronderstelling dat het buffergedeelte gemiddeld 15m breedte bedraagt, is deze groene buffer voldoende breed. De bestaande gracht dient wel open te blijven bij nieuwe aanplantingen.

Groenaanleg in de bufferzone met streekeigen aanplantingen.

Besluit : gunstig”

Overwegende dat de dienst Wegen op 18/11/2010 een gunstig advies verleende.

Dit advies luidt als volgt :

Door de bouwheer zijn in gezamenlijk overleg ingrepen voorzien om het infiltreren van regenwater te optimaliseren.

Het advies in verband met bovengenoemde bouwaanvraag vanwege de dienst wegen is gunstig

#### Het openbaar onderzoek

Overwegende dat er geen openbaar onderzoek werd gehouden; dat de aanvraag niet valt onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Overwegende dat de aanpalende eigenaar links in kennis werd gesteld van de ingediende bouwplannen. Overwegende dat naar aanleiding van deze aanschrijving geen opmerkingen werden geuit.

#### Historiek

Overwegende dat op desbetreffende perceel volgende bouwvergunningen werden afgeleverd:

2008/00826/KJ      [REDACTED] ophogen en ontbossen van percelen in KMO-zone  
                                 Voorwaardelijk vergund      09/04/2009

1980/00292      [REDACTED] Plaatsen van betonnen vloer voor stapelplaats      Vergund na  
beroep bij bestendige deputatie.      17/07/1980

2010/00120/PL      [REDACTED] bouwen van kantoren met conciërgewoning en een loods  
voor de opslag van materialen      Lopende

2008/00826/KJ      [REDACTED] ophogen en ontbossen van percelen in KMO-zone  
                                 Voorwaardelijk vergund      09/04/2009

Overwegende op desbetreffende perceel volgende bouwvoertredingen werden vastgesteld:

25/10/1978      [REDACTED] Uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning  
                                 Wederrechtelijk aanleggen van een betonnen vloer voor een  
                                 stapelplaats.

#### Watertoets

Overwegende dat de watertoets werd uitgevoerd voor dit project met volgend resultaat:

##### Richtlijn gewijzigd overstromingsregime

Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.

##### Richtlijn gewijzigde afstromingshoeveelheid

Vraag advies aan de adviesinstantie, vermeld in artikel 5, met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid.

Uw adviesinstantie is: WATERING HET SCHULENSBROEK

##### Richtlijn gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk, indien tenminste voldaan is aan de provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en verharde oppervlakten (voor projecten in Vlaams-Brabant) of de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (voor projecten in de andere Vlaamse provincies)(\*).

##### Richtlijn gewijzigd grondwaterstromingspatroon

Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.

##### Richtlijn wijzigen van het aantal puntbronnen

De kwaliteitsaspecten worden behandeld in Vlarem I en de van toepassing zijnde algemene en sectorale milieuvoorwaarden van Vlarem II.

##### Richtlijn buffering en infiltratie van oppervlakte- en hemelwater

De kwaliteitsaspecten worden behandeld in Vlarem I en de van toepassing zijnde algemene en sectorale milieuvoorwaarden van Vlarem II.

##### Richtlijn opslag en storten van bodemvreemd materiaal

Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.

Richtlijn wijziging van vegetatie

Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.

Richtlijn reliëfwijziging

Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.

Richtlijn wijzigen van de grondwaterwinning

Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.

Richtlijn toename en bestendiging van knelpunten voor vismigratie in de waterloop

Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.

Richtlijn migratiebelemmering voor fauna op de oever

Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.

Richtlijn gewijzigd afvoergedrag van de waterloop

Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.

Overwegende dat de Provincie Limburg dienst Water en Domeinen een gunstig advies uitbracht luidende als volgt:

“Het effect van de nieuwe verhardingen op het watersysteem wordt immers ruimschoots gemilderd door een open bufferbekken van 340 m<sup>3</sup> nuttige buffering waar het afgevoerde regenwater na opvang in 3 hemelwaterputten van ieder 15.000 l eerst kan infiltreren (infiltratievolume van 140 m<sup>3</sup>) en na het benutten van het infiltratievolume vertraagd kan leeglopen d.m.v. een knijpleiding diameter 100 mm naar een bestaande gracht die noordwaarts uitmondt in een boszone. Het bufferbekken is verder voorzien van noordoeverloop naar de gracht.”

Overwegende dat watering “Het Schulensbroek” op 18 november 2010 liet weten dat de voorgestelde werken geen aanleiding geven tot opmerkingen”.

De controlerende architect dient er evenwel zorg voor te dragen dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk beperkt wordt; Hiertoe dienen alle technische en noodzakelijke maatregelen getroffen te worden, zoals bvb. groendaken, waterdoorlatende verhardingen, hemelwaterputten, bufferbekkens, pompgemalen, indijkingen, enz.... In de gevallen van vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem dient het schadelijk effect (\*) hersteld te worden of gecompenseerd;

(\*) Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: “ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; Die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergunde geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen.”

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van kantoren met een showroom en shop + bouwen van loods voor opslag van bouwmaterialen;

Overwegende dat het perceel deel uitmaakt van een lokaal bedrijventerrein gelegen in Stokrooi. Overwegende dat dit bedrijf momenteel in het centrum gesitueerd is binnen woongebied, dat dit een lokaal bedrijf betreft.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het ingediende ontwerp verantwoord is in de ruimtelijke context.

Overwegende dat het project de herlocalisatie betreft van een lokaal bedrijf.

Overwegende dat de architectuur eigentijds oogt en qua bouwvolume zich moeiteloos zal weten te integreren in de bestaande ruimtelijke context. Overwegende dat het project voorziet in een groenbuffer van 15.00 m ten opzichte van de woonzone.

Overwegende dat het industriegebouw volledig in KMO-gebied situeert, in het gedeelte

*dat niet zal herzien worden zoals beschreven in het RSH.*

*Overwegende dat de motivatienota opgesteld door de ontwerper wordt bijgetreden.*

*Algemene conclusie*

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

**BESCHIKKEND GEDEELTE**

*VW GUNSTIG voor het bouwen van kantoren met een showroom en shop + bouwen van loods voor opslag van bouwmaterialen.*

- *Het advies van de stedelijke brandweer dient gevolgd te worden.*
- *De richtlijnen van de dienst Scheepvaart dienen nageleefd te worden.*
- *De adviezen van de dienst water en de dienst groen van de stad Hasselt dienen gerespecteerd te worden.*
- *Het advies van de provincie dienst water dient gerespecteerd te worden.*

*...”*

De verzoekende partij verleent op 25 januari 2011 het volgende ongunstig advies:

*“ ...*

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 22/12/2010 een uitgebreid gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik niet 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 perceelsordering en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving; Overwegende dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt in artikel 4.3.1.§1. dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en*

*in artikel 4.3.1.§2. dat 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;*

*Overwegende dat dit lokaal bedrijventerrein grenst aan het woongebied van Stokrooie; dat het momenteel beperkt gebruikt wordt; dat het slecht ontsloten wordt via de kernen van Stokrooie en/of Kuringen;*

*Overwegende dat het zich eveneens situeert tussen het vijvergebied Kolberg (natuurgebied, natuurreservaat, vogelrichtlijn- en habitatgebied) en het natuurgebied Herkenrode met de beekvallei van de Demer met hoge natuurwaarde; dat het wenselijk is dat op deze locatie een groene corridor tussen beide gebieden bewaard blijft;*

*Overwegende dat het bijgevolg aangewezen is de ordening van dit gebied vast te leggen door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan; dat de stad Hasselt er dan ook voor gekozen heeft 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); dat het hierbij de bedoeling is om een aantal omgevingsvreemde bedrijven in het woongebied van het centrum van Stokrooie te verplaatsen naar dit gebied rekening houdend met de belangrijke natuurwaarden en de ligging aansluitend op het centrum van Stokrooie.*

*Overwegende dat het bedrijf (opslag bouwmaterialen) zijn activiteiten in het centrum van Stokrooie volledig wenst te verhuizen naar de [REDACTED] en op de nieuwe locatie kantoren met een showroom en shop wenst te voorzien en een loods voor opslag van bouwmaterialen;*

*Overwegende dat deze activiteiten door het bijkomende vrachtverkeer en het verkeer van klanten (shop en toonzaal) voor een aanzienlijke verhoging van de mobiliteit zullen zorgen; dat dit storend is voor het centrum van Stokrooie en de belangrijke natuurwaarden in de omgeving;*

*Overwegende dat op 19/08/2004 een ongunstig advies inzake een stedenbouwkundig attest werd afgeleverd voor het bouwen van bedrijfsgebouwen op deze locatie en op 29/10/2004 werd een ongunstig advies afgeleverd omtrent het realiseren van een KMO-zone "Ronste Weyer";*

*Overwegende dat de huidige aanvraag tot het inplanten van het bedrijf op deze locatie te voorbarig is; dat de opmaak van een RUP moet afgewacht worden;*

*Overwegende dat op 26/08/2010 een stilzwijgende weigering werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen voor een identieke aanvraag;*

*Overwegende dat op 08/07/2010 een weigering werd afgeleverd voor de aanvraag op het naastliggende perceel om de hierboven vermelde redenen; dat het beroep tegen deze weigering werd ingewilligd op 25/11/2010 door de deputatie; dat tegen deze beslissing beroep bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen werd ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;*

*Overwegende dat beide aanvragen een aan elkaar geschakelde bebouwing voorzien en bijgevolg één bouwvolume vormen; dat er nog geen beslissing door de Raad voor Vergunningenbetwistingen werd genomen; dat dit een bijkomend argument is om de huidige aanvraag niet te vergunnen;*

**BESCHIKKEND GEDEELTE**

**ADVIES**

*Ongunstig voor het aanleggen van een bedrijvensite, namelijk: het bouwen van kantoren met een showroom en shop en het bouwen van een loods voor opslag van bouwmaterialen*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt weigert op 3 februari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij overeenkomstig het bindend ongunstig advies van de verzoekende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 3 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 mei 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*"...*

***01. Wettelijke en reglementaire voorschriften***

*Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning oa. een constructie optrekken, een met bomen begroeide oppervlakte ontbossen, het reliëf van de bodem*



*aanmerkelijk wijzigen.*

*(Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 4.2.1)*

*Een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, of indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (VCRO art. 4.3.1).*

*Volgens het gewestplan Hasselt-Genk gelegen in industriegebied met aanvullende aanduiding gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.*

*Het gewestplan dateert van 3 april 1979.*

*De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven.*

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

*Wat de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote onderneming betreft, wordt bij de beoordeling van de vraag of een bedrijf al dan niet als een ambachtelijk bedrijf of een kleine of middelgrote onderneming kan worden beschouwd, rekening gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van de activiteiten. Evenwel kunnen bepaalde onderdelen van een bedrijf evengoed deel uitmaken van een grootschalig industrieel bedrijf als van een ambachtelijk bedrijf of een middelgrote onderneming. Zij kunnen dus in een zone voor zulke bedrijven en ondernemingen worden toegelaten.*

*Bij de beoordeling zal men van feitelijkheden dienen uit te gaan. Talrijke beoordelingscriteria spelen hierbij een rol zoals de hinderlijkheid, de grote van de onderneming, de relatie tot de omgeving, de bestaande wegeninfrastructuur, de tewerkstelling, de aard van de productie of de bewerking, de weerslag op het leefmilieu en dergelijke. De hinderlijkheid kan van allerlei aard zijn en zowel betrekking hebben op vormgeving als op het gebruik van de materialen, of de hinderlijkheid uit verkeerstechnisch oogpunt (verkeersverwekker)*

*(omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen).*

*Ter plaatse gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, een ruimtelijke uitvoeringsplan of een verkaveling.*

*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 behandelen en in rekening brengen.*

*(Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art.4.3.1§2).*

*Het perceel is volgens de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan van Hasselt in de deelruimte 'Demervallei-Herkenrode (2.3). Binnen dit deelgebied werd het lokale bedrijventerrein van Stokrooie geselecteerd als lokaal bedrijventerrein met uitbreidingsmogelijkheden of bestaande reserve. Tevens werd onder de bindende bepalingen van het GRSP als actie mbt de economische structuur opgenomen dat de gemeente een RUP dient op te stellen voor de herschikking van dit lokaal bedrijventerrein (bepaling 37).*

*Een vergunning wordt geweigerd in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd (VCRO art 4.3.1).*

*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).

- Het advies van de dienst Water en Domeinen van de Provincie Limburg van 24.12.2010 is gunstig.
- Het advies van de Watering "Het Schulensbroek" van 18.11.2010 is gunstig.
- Het advies van de Vlaams Milieumaatschappij van 23.11.2011 is gunstig.

Om het beperkte schadelijk effect te herstellen of te compenseren dient voldaan te worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Uit de aanstiplijst die bij de aanvraag gevoegd werd blijkt dat de aanvraag voldoet aan de verordening.

Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 4.3.2).

De verplicht in te winnen adviezen voor voorliggende aanvraag zijn: het advies van De Scheepvaart (BVR van 05.06.2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningaanvraag advies verlenen advies verlenen).

In niet-ontvoogde gemeenten dient de vergunningsaanvraag voor advies voorgelegd te worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (VCRO art. 4.7.16).

- Het intern advies van de stad Hasselt van 28.12.2011 is gunstig.
- Het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 25.01.2011 is ongunstig.
- Het advies van nv De Scheepvaart van 30.11.2010 is gunstig. (Na afloop van de werken zal er door nv De Scheepvaart een domeinvergunning worden afgeleverd voor het gebruik van domeingrond als in- en uitrit.)
- Het advies van Aquafin van 18.11.2010 is gunstig.
- Het advies van de Milieudienst van de Stad Hasselt is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van de brandweer werd ingewonnen (advies nr. 10/0312/dv/gvs van 21.04.2010).

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat georganiseerd werd van 17/11/2010 tot en met 17/12/2010 werden geen bezwaren ingediend.

Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend of de melding niet is gebeurd.

(VCRO art 4.5.1§2)

## 02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

nv [REDACTED] wenst een vergunning voor de herlokalisatie van de bestaande bedrijf nv [REDACTED] in het centrum van Stokrooie naar de lokale industriezone aan de rand van de woonkern en het natuurgebied Herkenrode.

De voorgestelde werken situeren zich volledig in het westelijke deel van de KMO-zone. Het oostelijk deel wordt voorbehouden voor de herlokalisatie van de firma [REDACTED].

De gevoeligheid van de KMO-zone wordt bepaald door de ligging:

- nabij de erfgoedlandschap rond de abdij van Herkenrode;

- in de op provinciaal niveau geselecteerde open ruimteverbinding tussen het vijvergebied Midden-Limburg, de Demervallei en Herkenrodebos (vogelrichtlijngebieden);
- in de op gemeentelijk niveau geselecteerde groene assen Albertkanaal en Demervallei;
- aan een lokale gemeenteweg type II (■■■■-■■■■).

De aanvraag beoogt de aanleg van een bedrijvensite met +/-4.000m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen op een perceel van 88are33ca.

In het gemeentelijk structuurplan heeft de stad Hasselt een visie geformuleerd omtrent het lokaal bedrijventerrein van Stokrooie.

Het lokale bedrijventerrein wordt geselecteerd als te behouden en is vooral bedoeld om een aantal omgevingsvreemde bedrijven in het woongebied van het centrum van Stokrooie te verplaatsen naar dit gebied.

Verder dient volgens het richtinggevend deel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan het bedrijventerrein te worden herschikt omwille van de vereiste landschappelijke inkapseling. Voor de herschikking van het terrein zal een gemeentelijk RUP worden opgemaakt (bindende bepaling nr. 37).

De aanvraag wijkt af van de geldende voorschriften met betrekking tot:

- De bestemming:

De bij de aanvraag gevoegde motiveringsnota spreekt over een aanvraag in functie van een groeiende lokale KMO (■■■■ nv) die hierbij een nieuwe perspectief geeft aan zijn ondernemende ambities, hierbij dient toch opgemerkt te worden dat de aanvrager ■■■■ nv' geen KMO is en dat de aanvraag de realisatie beoogt van een verkoopsoppervlakte van 956m<sup>2</sup> met opslagruimte voor de stockage en verkoop van bouwmaterialen, zonder productie.

Commerciële activiteiten kunnen niet toegelaten worden in industriegebied.

Er kunnen door een vergunningverlenende overheid geen afwijkingen toegestaan worden op de bestemmingsvoorschriften.

De aanvraag kan enkel vergund worden mits een bestemmingswijziging in het op te maken RUP.

- De ontsluiting:

Het perceel is gelegen aan een lokale gemeenteweg type II (■■■■-■■■■), een weg bestaande uit één rijbaan. In principe dient de ontsluiting van industrieterreinen volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen te gebeuren via een gemeentelijke verzamelweg (lokale verbindingsweg type I) die rechtstreeks aansluit op een primaire of secundaire weg. De aansluiting op de primaire wegen 'grote ring van Hasselt en autosnelweg Antwerpen-Luik (E313)' en de secundaire weg 'baan Hasselt-Diest (N2)' gaan via de woonkernen van Stevoort of Kuringen (■■■■).

Het verkeerstechnisch aspect van de aanvraag dient overwogen te worden in het RUP.

Er dient zoals gesteld in de milieuvergunning een gedegen verkeersstudie te worden bijgevoegd die aangeeft dat de verkeershinder van de aangrenzende centra (fietsroutenetwerk/schoolomgeving/...) binnen het toelaatbare kan worden gehouden.

Overeenkomstig dit verslag wordt aan de deputatie voorgesteld het beroep niet in te willigen.

De vergunning kan niet worden verleend.

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen moet worden bevestigd.

..."

Na de hoorzitting van 3 mei 2011 beslist de verwerende partij op 15 juni 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Overwegende dat een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, of indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (VCRO art. 4.3.1);*

*Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in industriegebied met aanvullende aanduiding gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's;*

*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 louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, niet thuishoren in industriegebied;*

*dat wat de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote onderneming betreft, wordt bij de beoordeling van de vraag of een bedrijf al dan niet als een ambachtelijk bedrijf of een kleine of middelgrote onderneming kan worden beschouwd, rekening gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van de activiteiten; dat evenwel bepaalde onderdelen van een bedrijf evengoed deel kunnen uitmaken van een grootschalig industrieel bedrijf als van een ambachtelijk bedrijf of een middelgrote onderneming; dat zij dus in een zone voor zulke bedrijven en ondernemingen kunnen worden toegelaten;*

*dat bij de beoordeling men van feitelijkheden zal dienen uit te gaan; dat talrijke beoordelingscriteria hierbij een rol spelen zoals de hinderlijkheid, de grote van de onderneming, de relatie tot de omgeving, de bestaande wegeninfrastructuur, de tewerkstelling, de aard van de productie of de bewerking, de weerslag op het leefmilieu en dergelijke; dat de hinderlijkheid van allerlei aard kan zijn en zowel betrekking kan hebben op vormgeving als op het gebruik van de materialen, of de hinderlijkheid uit verkeerstechnisch oogpunt (verkeersverwekker) (omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen);*

*dat ter plaatse geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, een ruimtelijke uitvoeringsplan of een verkaveling gelden;*

*Overwegende dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten kan behandelen en in rekening brengen (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art.4.3.1§2); dat het perceel volgens de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan van Hasselt in de deelruimte 'Demervallei-Herkenrode (2.3) ligt; dat binnen dit deelgebied het lokale bedrijventerrein van Stokrooie geselecteerd werd als lokaal bedrijventerrein met uitbreidingsmogelijkheden of bestaande reserve; dat tevens onder de bindende bepalingen van het GRSP als actie met betrekking tot de economische structuur opgenomen werd dat de gemeente een RUP opstelt voor de herschikking van dit lokaal bedrijventerrein (bepaling 37);*

*Overwegende dat een vergunning geweigerd wordt in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd (VCRO artikel 4.3.1);*

*dat het perceel volgens de watertoetskaarten deels mogelijk overstromingsgevoelig is en voor een klein deel effectief overstromingsgevoelig, niet infiltratiegevoelig en zeer*

gevoelig voor grondwaterstroming (type 1);  
dat het advies van de dienst Water en Domeinen van de Provincie Limburg van 24 december 2010 gunstig is;  
dat het advies van de Watering "Het Schulensbroek" van 18 november 2010 gunstig is;  
dat het advies van de Vlaams Milieumaatschappij van 23 november 2011 gunstig is;  
dat om het beperkte schadelijk effect te herstellen of te compenseren dient voldaan te worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;  
dat uit de aanstiplijst die bij de aanvraag gevoegd werd blijkt dat de aanvraag voldoet aan de verordening;

Overwegende dat een vergunning geweigerd kan worden indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 4.3.2);  
dat het intern advies van de stad Hasselt van 28 december 2011 gunstig is;  
dat het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 25 januari 2011 ongunstig is;  
dat het advies van nv De Scheepvaart van 30 november 2010 gunstig is (Na afloop van de werken zal er door nv De Scheepvaart een domeinvergunning worden afgeleverd voor het gebruik van domeingrond als in- en uitrit.);  
dat het advies van Aquafin van 18 november 2010 gunstig is;  
dat het advies van de Milieudienst van de Stad Hasselt voorwaardelijk gunstig is;  
dat het advies van de brandweer ingewonnen werd (advies nr. 10/0312/dv/gvs van 21.04.2010);

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat georganiseerd werd van 17 november 2010 tot en met 17 december 2010 geen bezwaren ingediend werden;

Overwegende dat een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, geschorst wordt zolang de milieuvergunning niet definitief verleend werd of de melding niet is gebeurd (VCRO artikel 4.5.1§2);

Overwegende dat nv [REDACTED] een vergunning wenst voor de herlokalisatie van de bestaande bedrijf nv [REDACTED] ( [REDACTED] ) in het centrum van Stokrooie naar de lokale industriezone aan de rand van de woonkern en het natuurgebied Herkenrode;

Overwegende dat de voorgestelde werken zich volledig situeren in het westelijke deel van de KMO-zone;  
dat het oostelijk deel voorbehouden wordt voor de herlokalisatie van de firma [REDACTED];

Overwegende dat de gevoeligheid van de KMO-zone bepaald wordt door de ligging:

- nabij de erfgoedlandschap rond de abdij van Herkenrode
- in de op provinciaal niveau geselecteerde open ruimteverbinding tussen het vijvergebied Midden-Limburg, de Demervallei en Herkenrodebos (vogelrichtlijngebieden)
- in de op gemeentelijk niveau geselecteerde groene assen Albertkanaal en Demervallei;
- aan een lokale gemeenteweg type II ( [REDACTED] - [REDACTED] );

Overwegende dat de aanvraag de aanleg beoogt van een bedrijvensite met +/-4.000m<sup>2</sup>

*bedrijfsgebouwen op een perceel van 88are33ca;*

*Overwegende dat in het gemeentelijk structuurplan de stad Hasselt een visie geformuleerd heeft omtrent het lokaal bedrijventerrein van Stokrooie;  
dat het lokale bedrijventerrein geselecteerd wordt als te behouden en vooral bedoeld is om een aantal omgevingsvreemde bedrijven in het woongebied van het centrum van Stokrooie te verplaatsen naar dit gebied; dat verder volgens het richtinggevend deel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan het bedrijventerrein dient te worden herschikt omwille van de vereiste landschappelijke inkapseling; dat voor de herschikking van het terrein een gemeentelijk RUP zal worden opgemaakt (bindende bepaling nr. 37);*

*Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de geldende voorschriften met betrekking tot:*

*- de bestemming:*

*dat de bij de aanvraag gevoegde motiveringsnota spreekt over een aanvraag in functie van een groeiende lokale KMO (■■■■) nv die hierbij een nieuwe perspectief geeft aan zijn ondernemende ambities; dat hierbij toch opgemerkt dient te worden dat de aanvrager '■■■■ nv' geen KMO is en dat de aanvraag de realisatie beoogt van een verkoopsoppervlakte van 956m<sup>2</sup> met opslagruimte voor de stockage en verkoop van bouwmaterialen, zonder productie;*

*dat louter commerciële of kleinhandelsactiviteiten niet kunnen toegelaten worden in industriegebied;*

*dat er door een vergunningverlenende overheid geen afwijkingen kunnen toegestaan worden op de bestemmingsvoorschriften; dat een aanvraag voor handel enkel kan vergund worden mits een bestemmingswijziging in het op te maken RUP;*

*- de ontsluiting:*

*dat het perceel gelegen is aan een lokale gemeenteweg type II (■■■■-■■■■), een weg bestaande uit één rijbaan; dat in principe de ontsluiting van industrieterreinen volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dient te gebeuren via een gemeentelijke verzamelweg (lokale verbindingsweg type I) die rechtstreeks aansluit op een primaire of secundaire weg; dat de aansluiting op de primaire wegen 'grote ring van Hasselt en autosnelweg Antwerpen-Luik (E313)' en de secundaire weg 'baan Hasselt-Diest (N2)' via de woonkernen van Stevoort of Kuringen (■■■■) gaan;*

*dat het verkeerstechnisch aspect van de aanvraag overwogen dient te worden in het RUP;*

*dat er zoals gesteld in de milieuvergunning een gedegen verkeersstudie dient te worden bijgevoegd die aangeeft dat de verkeershinder van de aangrenzende centra (fietsroutenetwerk/schoolomgeving/...) binnen het toelaatbare kan worden gehouden;*

*Overwegend dat de beroeper naar aanleiding van de opmerkingen een gewijzigd ontwerp heeft bijgebracht waarbij de plannen werden aangepast zoals gevraagd door de deputatie; dat de oppervlakte voor de toonzaal voor distributie wordt beperkt tot minder dan 500m<sup>2</sup> en dat er voor dit onderdeel van het bedrijf slechts één toegang wordt voorzien;*

*dat op het rioleringsplan wordt vermeld dat met Infrax afgesproken werd de riolering te verlengen tot aan het bedrijfsperceel en dat indien Infrax afziet van deze afspraak de bouwheer er zich toe verbindt een individuele afvalwaterzuiveringsinstallatie te voorzien;*

*Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;*

Overwegende dat het beroep kan ingewilligd worden onder volgende voorwaarden:

- de toonzaaloppervlakte dient beperkt te worden tot maximum 500m<sup>2</sup> voor groothandel; detailhandel is niet toegelaten;
- er is slechts één toegang tot het perceel toegelaten;
- de riolering wordt ten laste van de aanvrager aangesloten ofwel op een bestaande riolering met collector ofwel op een eigen afvalwaterzuiveringsinstallatie.
- de groenbuffer wordt uitgevoerd binnen een termijn van 2 jaar na aanvang van de werken;
- het advies van de stedelijke brandweer (dd. 26.11.2010) dient gevolgd te worden;
- de richtlijnen van de dienst Scheepvaart (dd. 30.11.2010) dienen nageleefd te worden;
- de adviezen van de Vlaamse Milieumaatschappij (dd. 23.11.2010), de dienst wegen (dd. 18.11.2010), de dienst groen (dd.21.10.2010) en de milieudienst van de stad Hasselt, Aquafin (dd. 18.12.2010) en de provinciale dienst Water dienen nageleefd te worden

Gehoord het verslag van Walter Cremers, lid van het college;

#### **BESLUIT**

Artikel 1 Het door de heer Philippe Van Wesemael, Louizalaan 137-1, 1050 Brussel, namens NV [REDACTED] ingesteld beroep wordt voorwaardelijk ingewilligd.

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

- de toonzaaloppervlakte dient beperkt te worden tot maximum 500m<sup>2</sup> voor groothandel; detailhandel is niet toegelaten;
  - er is slechts één toegang tot het perceel toegelaten;
  - de riolering wordt ten laste van de aanvrager aangesloten ofwel op een bestaande riolering met collector ofwel op een eigen afvalwaterzuiveringsinstallatie.
  - de groenbuffer wordt uitgevoerd binnen een termijn van 2 jaar na aanvang van de werken;
  - het advies van de stedelijke brandweer (dd. 26.11.2010) inzake de brandweerstand, de brandveiligheid en de evacuatievoorzieningen van de constructie dient gevolgd te worden ;
  - de richtlijnen van de dienst Scheepvaart (dd. 30.11.2010) dienen nageleefd te worden;
  - de adviezen van de Vlaamse Milieumaatschappij (dd. 23.11.2010), de dienst wegen (dd. 18.11.2010), de dienst groen (dd.21.10.2010) en de milieudienst van de stad Hasselt, Aquafin (dd. 18.12.2010) en de provinciale dienst Water dienen nageleefd te worden
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 21 juni 2011. Het beroep tot vernietiging van 20 juli 2011 is tijdig.

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereist belang om bij de Raad beroep in te stellen.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna genoemd: inrichtingsbesluit), en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

1.

De argumentatie van de verzoekende partij kan als volgt samengevat worden:

- het lokale bedrijventerrein wordt slechts ontsloten via de kernen van Stokrooie en/of Kuringen en is momenteel slechts beperkt in gebruik. De stad Hasselt heeft er in de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor geopteerd om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken vooraleer verdere uitbreidingen en nieuwe inplantingen kunnen overwogen worden. De bedoeling is om een aantal omgevingsvreemde bedrijven in het woongebied van het centrum van Stokrooie naar dit gebied te verplaatsen, rekening houdend met de belangrijke natuurwaarden en de ligging aansluitend op het centrum van Stokrooie. De activiteiten van de tussenkomende partij zullen zorgen voor bijkomend vrachtverkeer en een aanzienlijke verhoging van de mobiliteit, hetgeen storend is voor het centrum van Stokrooie en de belangrijke natuurwaarden ten oosten van het perceel.

- Er is reeds een ongunstig advies inzake stedenbouwkundig attest afgeleverd voor het bouwen van bedrijfsgebouwen op deze locatie op 29 oktober 2004.

De verwerende partij heeft in haar beslissing van 25 november 2010 inzake [REDACTED] zelf bevestigd dat het perceel aansluit bij de woonkern van Stokrooie en bij het natuurgebied Herckenrode. Volgens de verzoekende partij is de bestreden beslissing onvoldoende concreet en niet afdoende gemotiveerd in het licht van de bepalingen van artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO, en artikel 19 van het inrichtingsbesluit.

- De verwerende partij stelt zelf dat de aanvraag afwijkt van de geldende voorschriften inzake ontsluiting. In plaats van zelf te motiveren waarom de goede ruimtelijke ordening toch zou verzekerd zijn, schuift zij de problematiek van de ontsluiting volledig door naar een (nog niet opgesteld) ruimtelijk uitvoeringsplan en naar de milieuvergunning. Er ligt geen bewijs voor dat de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning identiek zullen zijn. De verwerende partij heeft dit niet onderzocht. Kantoren, een showroom en een shop zijn niet milieuvergunningsplichtig. Het valt te betwijfelen dat in het kader van het ruimtelijk uitvoeringsplan of een milieuvergunningsaanvraag een allesomvattende verkeersstudie zal gemaakt worden. De bestreden beslissing is niet afdoende gemotiveerd inzake de goede ruimtelijke ordening en schendt het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.



De verwerende partij repliceert dat zij het dossier op zorgvuldige wijze onderzocht heeft en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld heeft met inachtneming van de beginselen zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO. Zij stelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede aanleg ter plaatse. Zij verwijst naar de bestreden beslissing waaruit blijkt dat het project het kwetsbaar gebied en de Zonderingsbeek niet in het gedrang brengt en een bufferzone voorzien is van 15 meter met streekeigen beplanting en een talud langsheen de [REDACTED]. Het project past volledig in de visie van de stad Hasselt zoals blijkt uit het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De stad Hasselt heeft ook een gunstig preadvies verleend op 22 december 2010.

3.

De tussenkomende partij argumenteert samengevat als volgt:

- De Raad heeft enkel een marginaal toetsingsrecht in het kader van het hem opgedragen wettigheidscontrole. De verzoekende partij toont niet aan dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.
- De verwerende partij motiveert uitvoerig en conform het gunstig advies van de stad Hasselt waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij treedt op als orgaan van actief bestuur. Het volstaat dat zij in de bestreden beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening kan verantwoord worden. Hieraan is in casu voldaan.
- De verzoekende partij gaat uit van een verkeerde lezing van het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Hasselt. Het bindend gedeelte voorziet enkel dat de gemeente een ruimtelijk uitvoeringsplan zal opstellen voor deerschikking van het lokaal bedrijventerrein. Er worden dus geen restricties voorzien voor aanvragen in afwachting van de opmaak ervan.
- De verzoekende partij maakt ook abstractie van het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Hieruit blijkt dat de stad Hasselt de zone wenst uit te breiden naar het zuiden i.p.v. naar het oosten, gelet op het kwetsbaar gebied dat in het oosten gelegen is, en dat moet gezorgd worden voor een sterke landschappelijke inkapseling t.o.v. het kwetsbaar gebied en een kwalitatieve bufferzone naar het omliggende woongebied. In casu valt het vergunde project volledig buiten het oostelijk deel van de KMO-zone. De volledige oostkant wordt gevrijwaard vermist de exploitatie van de tussenkomende partij rechts van het perceel wordt ingeplant. De realisatie van het project belet geenszins de uitbreiding naar het zuiden. De aanvraag zorgt voor een sterke landschappelijke inkapseling en voorziet een kwalitatieve bufferzone van 15 meter.
- De ontsluiting gebeurt enkel via de [REDACTED], afgeschermd door een talud, zoals vooropgesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De tussenkomende partij besluit dat de verwerende partij op uitvoerige wijze afdoende en concreet gemotiveerd heeft op welke gronden de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming en de goede ruimtelijke ordening.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat noch de verwerende noch de tussenkomende partij antwoorden op het belangrijkste onderdeel van het middel, met name de doorschuifoperatie van de problematiek van de ontsluiting als onderdeel van de goede ruimtelijke ordening naar een mogelijk later op te maken gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en een mogelijk latere milieuvergunning. De verwerende partij heeft zelf expliciet aangegeven dat de ontsluiting problematisch was doordat zij niet geschiedt via een lokale verbindingsweg type I

maar via een lokale gemeenteweg type II en niet rechtstreeks aansluit op een primaire of secundaire weg maar verloopt via woonkernen.

De verzoekende partij verwijst naar artikel 4.3.1 VCRO en de rechtspraak van de Raad van State die volgens haar deze handelwijze niet toelaten.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO wordt de goede ruimtelijke ordening 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 VCRO.

De Raad kan zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar 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.

2.

De Raad stelt vast dat de mobiliteitsimpact van het voorliggend vergunde project een belangrijk aandachtspunt vormt in het kader van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij omschrijft in de bestreden beslissing de ontsluitingsproblematiek als volgt:

“ ...

*dat het perceel gelegen is aan een lokale gemeenteweg type II (■■■■-■■■■), een weg bestaande uit één rijbaan; dat in principe de ontsluiting van industrieterreinen volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dient te gebeuren via een gemeentelijke verzamelweg (lokale verbindingsweg type I) die rechtstreeks aansluit op een primaire of secundaire weg; dat de aansluiting op de primaire wegen ‘grote ring van Hasselt en autosnelweg Antwerpen-Luik (E313)’ en de secundaire weg ‘baan Hasselt-Diest (N2)’ via de woonkernen van Stevoort of Kuringen (■■■■) gaan;*

... ”

Hieruit blijkt dat de verwerende partij zelf de ontsluiting als problematisch erkent en aanvaardt dat deze niet conform is aan de richtlijnen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Zij onderkent dat de ontsluiting noodzakelijk zal dienen te gebeuren door de lokale woonkernen.

In de mate de verwerende partij het als problematisch erkende verkeerstechnisch aspect gewoon doorschuift naar een later op te maken gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en een concrete verkeersstudie verschuift naar een nog niet verleende milieuvergunning, oordeelt zij als vergunningverlenend orgaan niet op zorgvuldige wijze conform de beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO die onder meer opleggen dat de aanvraag, wat de goede ruimtelijke ordening betreft, dient beoordeeld te worden aan de hand van de relevante in de omgeving bestaande toestand. De verwerende partij dient hierbij uit te gaan van de huidige bestaande feitelijke toestand en mag haar beslissing niet steunen op hypothesen voor de toekomst, die onvoldoende juridische zekerheid bevatten dat zij effectief zullen gerealiseerd worden en bovendien inhoudelijk en op korte termijn een oplossing kunnen bieden aan het bestaande mobiliteitsprobleem. Uit de

debatten ter zitting blijkt ten overvloede dat het ruimtelijk uitvoeringsplan op heden zelfs nog niet opgestart is.

Gelet meer bepaald op de mobiliteitsimpact op de nabijgelegen woonkernen, die door het vergunde project zwaar belast zullen worden door vrachtwagenverkeer, en waarvan het storend karakter niet betwist wordt, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet in alle redelijkheid kon oordelen dat het vergunde project verenigbaar kan geacht worden met de goede ruimtelijke ordening, zonder dat in de beslissing een rechtszekere oplossing wordt aangereikt of voorwaarden worden opgelegd die het gestelde mobiliteitsprobleem op korte termijn oplossen of dermate milderden dat de aanvraag alsnog verenigbaar kan geacht worden met de beginselen vervat in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

De Raad stelt bovendien vast dat zowel de verzoekende partij als adviserende instantie in het kader van de procedure in eerste aanleg als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het kader van het administratief beroep zeer expliciet hebben gewezen op het storend verkeerstechnisch aspect en onder meer hierop hun ongunstig advies hebben gebaseerd. De verwerende partij heeft de beide adviezen, wat het mobiliteitsaspect betreft, niet beantwoord of weerlegd, tenzij door het doorschuiven van het verkeersvraagstuk naar mogelijke doch hic et nunc onzekere toekomstige ontwikkelingen.

De zorgvuldigheidsplicht impliceert dat de verwerende partij bij het nemen van haar beslissing op zorgvuldige wijze handelt bij de feitenvinding en beoordeling van de voorliggende adviezen. De verwerende partij is als orgaan van actief bestuur weliswaar niet verplicht punt voor punt te antwoorden op alle ingediende bezwaren en argumenten die voor haar worden aangevoerd, maar dient wel aan te tonen dat haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gesteund is op een correcte en zorgvuldige feitenvinding. Bovendien rust op de verwerende partij in het geval van andersluidende adviezen, zoals in casu een verzwaarde motiveringsplicht, die des te meer geldt nu ook het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op grond waarvan zij overeenkomstig artikel 4.7.23 VCRO haar beslissing moet nemen, andersluidend is. De verwerende partij dient bijgevolg minstens de andersluidende punten in deze adviezen te ontmoeten en moet aangeven waarom zij in concreto een afwijkende beoordeling maakt. Door het louter doorschuiven van het gestelde probleem naar een onzekere toekomstige oplossing via andere instanties blijft de verwerende partij in gebreke de aanvraag zelf met de nodige zorgvuldigheid te beoordelen en schendt zij de op haar rustende motiveringsplicht.

Het middel is gegrond.

## **B. Overig middel**

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

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.

- Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 september 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Jelleke ROOMS, toegevoegd griffier.

Marc VAN ASCH