

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 21 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0591  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0316/A/0309

Verzoekende partijen	1. de cva <b>LIFE LINE</b> 2. de nv <b>FALK CULINAIR</b>  vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
Verwerende partij	<b>DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR</b> van het agentschap RUIMTE VLAANDEREN, afdeling Vlaams-Brabant  vertegenwoordigd door advocaat Marc VAN BEVER met woonplaatskeuze op het kantoor te 1850 Grimbergen, Woutersstraat 32, bus 7
Tussenkommende partij	De nv van publiek recht <b>NATIONALE MAATSCHAPPIJ VOOR BELGISCHE SPOORWEGEN (NMBS)</b>  vertegenwoordigd door advocaat Bob MARTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 106

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 februari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 december 2014.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het inrichten van een auto-parking aan station Wespelaar-Tildonk op een perceel gelegen te 3150 Haacht, De Costerstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 190z4.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 april 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 27 april 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 december 2016.

Advocaat Pieter THOMAES voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Ruben MOONEN *loco advocaat* Marc VAN BEVER voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Lieven ANNAERT *loco advocaat* Bob MARTENS voert het woord voor de tussenkomenende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 15 juli 2014 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het inrichten van een auto-parking aan station Wespelaar-Tildonk” op een perceel gelegen te 3150 Haacht, De Costerstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 190z4.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in gebied voor bestaande spoorweg en in industriegebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 september 2014 tot en met 15 oktober 2014, dient de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, dienst bescherming archeologisch patrimonium, adviseert op 22 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

De nv Infrabel adviseert op 30 september 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 23 oktober 2014 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

#### Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

*De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek werd gevolgd. Er werd één bezwaarschrift ingediend door:*

- *De heer P. Van Achter, zaakvoerder cva life line, Dijkstraat 52 A te 3150 Haacht;*
- Inhoud van het bezwaarschrift van de heer P. Van Achter, zaakvoerder cva life line, Dijkstraat 52 A te 3150 Haacht.*
- *Hij verzet zich tegen de gedwongen verkoop van zijn eigendom;*
  - *De aanvoer en bevoorrading met zwaar vrachtvervoer gebeurt via de toegangsweg over de parking;*
  - *Door de onteigening verkleint de parking van de firma voor het personeel en de klanten, dit brengt de continuïteit van de economische activiteit in het gedrang;*
  - *Op het te onteigenen perceel ligt een ondergrondse wateraansluitingsput;*
  - *Aan de overzijde van de straat ligt een perceel dat veel beter geschikt is voor de uitbreiding en aanleg van een parking, de bestaande parking is nu al veel te klein en de paar extra parkings die nu gemaakt worden zal het parkeerprobleem aan de stationsomgeving niet oplossen;*

#### Behandeling van de bezwaren

- Het al dan niet akkoord gaan met de geplande onteigening is geen stedenbouwkundig gegeven, alhoewel men moet een zakelijk recht hebben om activiteiten uit te voeren op een eigendom;
- De aan-en afvoer voor de bevoorrading van de firma cva Life Line dient te allen tijden verzekerd te zijn, ook voor vrachtvervoer;
- Het parkeerprobleem verplaatsen is geen optie en getuigt van weinig inzicht in de bestaande verkeersproblematiek;
- Het verplaatsen van de ondergrondse aansluitingsput voor de waterleiding dient te gebeuren op kosten van de onteigende partij;
- Het parkeerprobleem in de stationsomgeving dient verder structureel aangepakt te worden.

...

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- Functioneel inpasbaar: de bestaande functie is reeds aanwezig;
- Mobiliteitsimpact: de bestaande parkeerproblematiek zal niet opgelost worden door de heraanleg van de bestaande parking;
- Schaal: het voorgestelde project staat in verhouding tot de aanvraag;
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid: de bestaande ruimte wordt optimaal gebruikt en de bouwdichtheid neemt door het project niet toe;
- Cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing op de aanvraag;
- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: de inplanting brengt de privacy van de aangelanden niet in het gedrang.

De heraanleg van de parking brengt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang.

...

#### Advies:

Voorwaardelijk gunstig:

- De vrije doorgang te allen tijden verzekeren voor alle vrachtvervoer van de cva Life Line, Dijkstraat 52 A te 3150 Haacht;
- Het groenpleintje gelegen naast parkeerplaats 25 om te wisselen met de parkeerplaatsen 24 en 25;
- De NMBS dient een billijke regeling uit te werken bij onteigening;
- De NMBS dient structurele maatregelen te nemen om de parkeerproblematiek in de stationsomgeving op te lossen.

...”

De verwerende partij verleent op 16 december 2014 een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

#### **Beoordeling van de bezwaren**

Er werd 1 bezwaar ingediend.

Het bezwaar handelt over:

- Niet akkoord niet gedwongen verkoop eigendom;
- Aanvoer van basisgrondstoffen en afvoer van afgewerkte producten met zwaar vrachtvervoer zal dienen te gebeuren via de toegangsweg over de parking;
- Door de onteigening verkleint de parking van de betrokken bezwaarindiener voor personeel en klanten en brengt alzo de economische activiteiten van het bedrijf in het gedrang;

- De water-aansluitings-voorzieningen situëren zich onder het te onteigenen perceel;
- De bezwaarder stelt dat een ander perceel aan de overzijde van de straat meer geschikt is voor uitbreiding en aanleg van een parking, het huidige voorstel kan slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen bijkomende realiseren ten nadele van een economisch rendabel bedrijf

Bespreking:

- Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:
- Ruimte Vlaanderen gaat akkoord met de voorwaarden gesteld door de gemeente Haacht: de vrije doorgang voor het bedrijf is een essentiële voorwaarde. Daarenboven dient ook voor de watertoevoer tot het bedrijf een akkoord met het bedrijf en de nutsmaatschappij gemaakt te worden. De bouwheer opteert voor het verplaatsen van het wateraansluitingspunt.
- De suggestie dat op een andere plaats meer mogelijkheden zijn om de parkeerproblematiek op te lossen voor de stationsomgeving Wespelaar is een voorstel dat buiten het bestek van deze stedenbouwkundige vergunning valt.

...

#### **BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

- De bestaande toestand betreft een verharde maar slecht geordende zone bestaande uit enkele parkeerplaatsen en meerdere draadafsluitingen.
- De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen wenst deze ongeordende zone heraan te leggen om een 50-tal parkeerplaatsen te realiseren; het betreft een hoek van een bestaande bedrijvenzone die nu reeds ingenomen wordt door parkeren en toevoer naar achterliggende bedrijven. De ontsluiting van de achterliggende bedrijven dient gegarandeerd te blijven.

...

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- De functionele inpasbaarheid: de zone wordt nu reeds gebruikt voor parkeren maar op een ongeordende wijze. Voorliggende aanvraag verhoogt dan ook de functionaliteit van het gebiedje.
- Mobiliteitsimpact: een 50-tal auto's kan deze zone bereiken via de Dijkstraat. De effecten op de mobiliteit zijn beperkt. In het recente verleden werd reeds aan de zelfde zijde van de spoorlijn aan de overzijde van de Dijkstraat een fietsparking aangelegd.
- De schaal is in overeenstemming met de omgeving.
- Het ruimtegebruik: een restperceel dat reeds gebruikt wordt voor parkeren wordt ordentelijk ingericht.
- Visueel-vormelijke elementen zijn beperkt aanwezig; de bestaande toestand met verschillende verhardingsmaterialen en draadafsluitingen wordt uniform aangelegd.
- Cultuurhistorische aspecten zullen, indien zij worden aangetroffen, gemeld aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.
- Het bodemreliëf wordt niet noemenswaardig gewijzigd.
- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen worden door voorliggend project niet grond gewijzigd.

#### **Algemene conclusie**

Voorliggend project beantwoordt aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening mits naleving van de onder 2° opgenomen voorwaarden.

**Bijgevolg wordt op 16 december 2014 het volgende beslist:**

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

*1° het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen*

*2° de volgende voorwaarden na te leven:*

- *Naleving van de vondstmeldingsplicht (artikel 8)*
- *Er mag geen hemelwater van de parking afwateren naar het Infrabel-spoor;*
- *In het kader van later uit te voeren “beddingswerken” wensen wij geen ophoping van Infrabel-terrein;*
- *De draadafsluiting wordt op terrein NMBS geplaatst; het onderhoud (inclusief tot op 1 m aan de zijde van Infrabel-terrein) alsook de latere vernieuwing zijn ten laste van de NMBS*
- *De vrije doorgang dient verzekerd te worden voor alle vrachtvervoer van cva LIFE LINE, Dijkstraat 52A te 3150 HAACHT;*
- *Het groenpleintje gelegen naast parkeerplaats 25 dient omgewisseld met de parkeerplaats 24 en 25 op vraag van de gemeente Haacht.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen beroepen zich voor hun belang op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO als rechtspersonen die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing. Ze wijzen op hinder en nadelen voor de toegankelijkheid van hun gronden en gebouwen en de waardevermindering die daaruit volgt.

De eerste verzoekende partij is eigenaar van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft (met kadastrale gegevens Haacht 3<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nr 190z4) en het daarop opgerichte bedrijfsgebouw. De tweede verzoekende partij exploiteert in dit bedrijfsgebouw een ambachtelijke onderneming die ter plaatse koperen potten en pannen fabriceert.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat hun bedrijfsgebouwen bevoorraad worden voor onder meer de leveringen van koper en andere grondstoffen, die aangevoerd worden met grote opleggers (15 m) en vrachtwagens (10 m) die het bedrijfsterrein oprijden via de bestaande parking langs de Dijkstraat, lossen en laden ter hoogte van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfsterreinen verlaten langs de achterliggende Nieuwstraat. Ze stellen dat het voor deze vrachtwagens onmogelijk is om op de bedrijfsgronden om te keren, er is immers nergens plaats om 180° te draaien. Het is tevens onmogelijk om achteruit te manoeuvreren langsheen de bestaande parking.

Deze bestaande verkeersbewegingen van het vrachtvervoer zijn volgens de verzoekende partijen algemeen gekend en noodzakelijk om de bevoorrading te verzekeren. In de bestreden beslissing wordt overigens als voorwaarde opgenomen dat “*de vrije doorgang dient verzekerd te worden voor alle vrachtvervoer van cva Life Line, Dijkstraat 52 A te 3150 Haacht*”.

De tweede verzoekende partij zet uiteen dat het gebruik van de bestaande parking reeds veel problemen veroorzaakt bij de exploitatie van haar bedrijf. Meer bepaald ondervinden de vrachtwagens bij het oprijden van de parking hinder van fout of slecht geparkeerde voertuigen en van verkeersbewegingen van de voertuigen. Ook gebruiken de parkeerders reeds jaren het privéterrein voor de kantoren van de verzoekende partijen als draaischijf.

Volgens de verzoekende partijen wordt de bestaande verkeersproblematiek door de bestreden beslissing nog verergerd, aangezien de parking wordt uitgebreid en er op het diepste punt van de oprit nog 13 parkeerplaatsen bij worden gecreëerd. De verzoekende partijen wijzen er op dat ze onder meer tijdens het openbaar onderzoek hun bezwaren aan de vergunningverlenende overheid hebben voorgelegd.

De eerste verzoekende partij stelt dat zij als eigenaar van de gronden en gebouwen er alle belang bij heeft dat deze optimaal worden ontsloten en dat de ontsluiting niet verslechterd wordt. De toegankelijkheid en (commerciële) waarde van deze percelen wordt door de bestreden beslissing in negatieve zin aangetast. De eerste verzoekende partij zet tevens uiteen dat de tussenkommende partij een deel van haar eigendom wenst te onteigenen voor de aanleg van de bijkomende parkeerplaatsen.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Zij stelt om te beginnen dat een verzoekende partij niet kan volstaan met de loutere verwijzing naar de zakelijke of persoonlijke rechten waarover zij beschikt met betrekking tot een perceel gelegen in de directe nabijheid van de percelen waarop de vergunde werken zijn gesitueerd.

De verwerende partij wijst er bovendien op dat de relatie tussen beide verzoekende partijen er niet toe mag leiden dat eventuele hinder of nadelen, ondervonden door de ene verzoekende partij, kan dienen ter verduidelijking van het belang van de andere verzoekende partij. De ontvankelijkheidsvereiste dient beoordeeld te worden in hoofde van elke verzoekende partij afzonderlijk en volgens de verwerende partij ontberen beide verzoekende partijen het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. De verwerende partij zet uiteen dat de verzoekende partijen zelf toegeven dat het terrein perfect toegankelijk is via de Nieuwstraat, terwijl dit het belang van beide verzoekende partijen ondergraaft.

De verwerende partij wijst er op dat de perceelsgrenzen van het perceel 190z4 niet correct zijn weergegeven in het verzoekschrift. Verwerende partij voegt gegevens en foto's toe waaruit blijkt dat het perceel 190v4 veel groter is dan aangegeven in het verzoekschrift. Bovendien is het perceel toegankelijk via de Nieuwstraat, zelfs met een vrachtwagen van 10m of 15m lengte. De verwerende partij besluit dat de eerste verzoekende partij niet gevolgd kan worden in haar stelling dat zij belang put uit de waardevermindering van haar perceel ingevolge de beweerd slechte ontsluiting ervan. Bovendien besluit de verwerende partij uit de foto's dat de achterzijde van het perceel van de eerste verzoekende partij zich er veel beter toe leent om met een vrachtwagen 180° te draaien.

De tweede verzoekende partij verwijst naar een vermeende verkeerschaos door het onoordeelkundig gebruik van de parking door pendelaars. Dit 'belang' is volgens de verwerende partij niet te rijmen met de bestreden beslissing. De huidige hinder staat niet in causaal verband

met de stedenbouwkundige vergunning, aangezien ze reeds wordt ondervonden en niet voortvloeit uit het uitvoeren van de stedenbouwkundige vergunning.

Volgens de verwerende partij zullen de verzoekende partijen baat hebben bij de capaciteitsverhoging van de parking, aangezien de auto's meer geordend zullen geparkeerd worden, zonder een vlotte doorgang te verhinderen.

De verzoekende partijen geven volgens de verwerende partij zelf toe dat zij voordeel halen uit deze parking, meer bepaald waar zij in het bezwaarschrift, ingediend in het kader van het openbaar onderzoek, aangegeven dat de parking tevens wordt gebruikt door hun medewerkers en klanten.

De verwerende partij besluit dat de verzoekende partijen voordeel zullen genieten ingevolge de bestreden beslissing. Bovendien bevat de bestreden beslissing een garantie dat er steeds een vrije doorgang wordt verzekerd.

3.

Ook de tussenkomenende partij werpt een gebrek aan belang op in hoofde van beide verzoekende partijen.

De tussenkomenende partij merkt op dat de eerste verzoekende partij luidens het verzoekschrift eigenaar is van de grond en het daarop opgerichte bedrijfsgebouw. Uit het verzoekschrift blijkt niet dat de eerste verzoekende partij ook zelf activiteiten uitoefent op het terrein, zodat er geen sprake kan zijn van een bevoorrading van de eerste verzoekende partij door grote vrachtwagens.

Het perceel dat aan de eerste verzoekende partij toebehoort, is volgens de tussenkomenende partij uiterst toegankelijk vanuit de Nieuwstraat, waarbij geenszins wordt aangetoond dat er geen plaats zou zijn voor vrachtwagens om 180° te draaien. Minstens wordt volgens de tussenkomenende partij niet aangetoond dat vrachtwagens en opleggers niet achterwaarts de terreinen, eigendom van de eerste verzoekende partij en uitgebaat door de tweede verzoekende partij, kunnen oprijden. De verzoekende partijen beschikken dus over een afdoende ontsluitingsweg.

De tussenkomenende partij besluit dat de eerste verzoekende partij geen belang heeft, aangezien de ontsluiting van het terrein door de bestreden beslissing niet verslechtert en de waardevermindering van het onroerend goed geenszins voldoende aannemelijk wordt gemaakt.

De hinder waarop de tweede verzoekende partij zich baseert ter onderbouwing van haar belang, staat volgens de tussenkomenende partij niet in causaal verband met de bestreden beslissing en is reeds gerealiseerd. Meer bepaald verwijst de tweede verzoekende partij naar het gebruik van de bestaande parking, waarvan ze stelt dat de vrachtwagens bij het oprijden van de parking veel hinder ondervinden van fout en slecht geparkeerde voertuigen. De tussenkomenende partij wijst er echter op dat in het verzoekschrift wordt verwezen naar hinder 'op en rondom de toegangsweg' van de tweede verzoekende partij, terwijl de huurovereenkomst slechts melding maakt van een verhuur door de eerste verzoekende partij aan de tweede verzoekende partij van een bureau en atelier. Nergens wordt melding gemaakt van een toegangsweg in hoofde van de tweede verzoekende partij.

Verder voert de tussenkomenende partij aan dat de aangevoerde nadelen van verkeerschaos en waardedaling onvoldoende concreet en volstrekt hypothetisch zijn. Volgens de tussenkomenende partij zullen de verzoekende partijen uit de bestreden beslissing geen nadeel ondervinden doch enkel voordelen. In de bestreden beslissing is immers als voorwaarde wordt opgenomen: *"de vrije doorgang dient verzekerd te worden voor alle vrachtvervoer van cva Life Line, Dijkstraat 52A te 3150 Haacht"*. Het aantal bijkomende parkeerplaatsen wordt verhoogd, waarvan ook het personeel

en de klanten van de verzoekende partijen gebruik zullen kunnen maken. Door de betere schikking van de parkeerplaatsen en het oplossen van het capaciteitsprobleem door bijkomende parkeerplaatsen te voorzien, zal het terrein toebehorend aan de eerste verzoekende partij en uitgebaat door de tweede verzoekende partij beter toegankelijk worden. Daarenboven wordt de weg van parking verbreed (van de bestaande 4 meter naar 6 meter), waardoor ook de hinder van slecht geparkeerde voertuigen zal verdwijnen. De waarde van de percelen, toebehorend aan eerste verzoekende partij en uitgebaat door tweede verzoekende partij zal in positieve zin evolueren in plaats van in negatieve zin, zoals de verzoekende partijen volgens de tussenkomenende partij onterecht voorhouden.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat zij nooit hebben ontkend dat hun percelen en gebouwen ook ontsloten worden via de Nieuwstraat. Zij hebben echter duidelijk aangegeven dat zij noodgedwongen gebruik maken van een verkeerscirculatieplan waarbij de vrachtwagens het bedrijfsterrein langs de Dijkstraat oprijden en verlaten langs de Nieuwstraat. Dit is het gevolg van de smalle configuratie van de betrokken percelen en de vergunde inplanting van de bedrijfsgebouwen. Dit betreft een situatie die zich reeds jarenlang zo voordoet en die door het college van burgemeester en schepenen wordt erkend middels het opleggen van de voorwaarde dat de vrije doorgang langs de Dijkstraat moet gegarandeerd blijven.

De verzoekende partijen merken op dat, als de bedrijfssite effectief ontsloten zou kunnen worden louter langs de Nieuwstraat, zij hun ontsluiting uiteraard reeds jarenlang anders georganiseerd zouden hebben en hun toeleveranciers niet zouden laten manoeuvreren langs de smalle toegang aan de Dijkstraat.

De verzoekende partijen verwijten de verwerende en tussenkomenende partijen een gebrek aan terreinkennis. Volgens hen verkondigen de verwerende en de tussenkomenende partij op nogal simplistische wijze de stelling dat zowel de toegang als de uitrit van de bedrijfsterreinen langs de Nieuwstraat zou kunnen verlopen. Ze baseren zich daarbij niet op een plaatsbezoek maar louter op foto's. Ze tonen niet aan dat dergelijke grote vrachtwagens een voldoende draaicirkel hebben op het perceel van de eerste verzoekende partij. Hierbij gaan ze trouwens volledig voorbij aan het feit dat de eerste verzoekende partij slechts beschikt over een beperkt gedeelte van de verharde ruimte op de foto. Een gedeelte van de verharding is immers niet haar eigendom en het kan niet worden uitgesloten dat in de toekomst de perceelsgrens op deze verharding door de aanpalende eigenaar wordt afgesloten. De foto, genomen door verzoekende partijen, waarop te zien is dat een vrachtwagen achteruit naar de Dijkstraat rijdt, wordt volgens de verzoekende partijen verkeerd geïnterpreteerd door de tussenkomenende partij. Ze stellen dat deze foto werd genomen toen de doorgang naar de Nieuwstraat tijdelijk was onderbroken en dat het achteruitrijden een gevaarlijke, tijdrovende en complexe operatie was, waarbij de chauffeur moest begeleid worden door twee werknemers van de tweede verzoekende partij.

De bewering dat de bestreden beslissing voor een verbetering van de bestaande situatie zal zorgen, houdt volgens de verzoekende partijen geen steek. Er worden immers bijkomende parkeerplaatsen gecreëerd op de toegangsroute wat de ontsluitingsproblemen bijkomend verergert. Ook het feit dat de bestaande doorgang wordt verbreed van 4 naar 6 m houdt volgens de verzoekende partijen geen steek. Deze was immers steeds 6 m hetgeen klaarblijkelijk niet garandeert dat er geen problemen zijn. Tot slot stellen de verzoekende partijen dat uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat de opgelegde voorwaarde te vaag is en geen garantie biedt dat de vrachtwagens vlot en verkeersveilig toegang kunnen nemen tot het bedrijfsterrein.



5.

De verwerende partij stelt in haar laatste nota dat de verzoekende partijen met hun wederantwoordnota en de bewerkte foto opnieuw zand in de ogen trachten te strooien omtrent de oppervlakte van hun perceel, terwijl het kadastraal plan nochtans duidelijk is. De verwerende partij merkt op dat het plan dat door de verzoekende partijen wordt aangebracht, de handgeschreven opmerking bevat 'LOSSEN FALK CULINAIR' en leidt daaruit af dat de vrachtwagens altijd gelost worden aan de achterzijde van het gebouw, namelijk de zijde van de Nieuwstraat. Ook de foto toont een grote industriële poort die dient als toegang tot het gebouw.

De verwerende partij wijst er bovendien op dat de verzoekende partijen bijkomende stukken bijbrengen in de wederantwoordnota ter onderbouwing van het belang. Enkel het verzoekschrift en de daarbij gevoegde stukken dienen als beoordelingsgrond voor het belang in hoofde van een verzoekende partij.

6.

De tussenkomenende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

2.

De eerste verzoekende partij is de eigenaar van het betrokken perceel waarop de tweede verzoekende partij haar bedrijfsactiviteiten uitvoert. Zij wijzen erop dat het betreffende perceel, het bedrijfsterrein, ontsloten wordt voor vrachtvervoer via de bestaande parking langs de Dijkstraat. Deze vrije ontsluiting zal volgens hen bemoeilijkt worden door de aanleg van 13 bijkomende parkeerplaatsen op de bestaande parking.

De verwerende partij voert aan dat enkel rekening mag worden gehouden met de stukken die zijn gevoegd bij het verzoekschrift en niet met de stukken die nog worden voorgelegd met de wederantwoordnota. De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in de wederantwoordnota hun belang niet uitbreiden en er evenmin een andere invulling aan geven. Met de bijkomende stukken die ze aan hun wederantwoordnota toevoegen verduidelijken ze hun standpunt over hun belang, zoals ze dat hebben uiteengezet in hun verzoekschrift, en geven ze een repliek op de exceptie die de verwerende en de tussenkomenende partij opwerpen. Artikel 77 Procedurebesluit laat toe dat een verzoekende partij aan de wederantwoordnota nieuwe overtuigingsstukken toevoegt die noodzakelijk zijn in repliek op de antwoordnota van de verweerder. Bovendien hebben de verwerende en tussenkomenende partij hieromtrent nog standpunt kunnen innemen in hun laatste nota en laatste schriftelijke uiteenzetting. De nieuwe stukken die werden voorgelegd met de wederantwoordnota dienen dan ook niet uit de debatten geweerd te worden.

3.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad kan hierbij het gehele verzoekschrift betrekken, waaronder het eerste middel dat kritiek uit op de 'te vage' vergunningsvoorwaarde die is opgelegd om de vrije doorgang te verzekeren.

De tweede verzoekende partij heeft als exploitant van de onderneming op het bedrijfsterrein rechtstreeks belang bij de toegankelijkheid van het bedrijfsterrein.

De eerste verzoekende partij voert aan dat ingevolge de bestreden beslissing de toegankelijkheid en de (commerciële) waarde van de percelen aangetast worden. Hoewel de Raad samen met de verwerende en de tussenkomende partij van mening is dat het louter aantonen van zakelijke rechten niet volstaat, merkt de Raad op dat de eerste verzoekende partij door te wijzen op de verminderde (commerciële) waarde ingevolge de bedreigde toegankelijkheid, aannemelijk maakt dat zij een voldoende geïndividualiseerd belang heeft. Eveneens kan volgens de Raad niet beweerd worden dat de eerste verzoekende partij louter haar belang ent op dat van de tweede verzoekende partij.

De verwerende en de tussenkomende partij stellen dat er ook een toegang is aan de Nieuwstraat waarlangs het perceel ontsloten kan worden voor vrachtverkeer. De Raad stelt vast dat de loutere toegang via de Nieuwstraat niet verhindert dat er mogelijke hinder kan worden ondervonden inzake de toegankelijkheid aan de Dijkstraat, waaruit het belang van de verzoekende partijen voortvloeit.

De verwerende en de tussenkomende partij verwijzen beiden naar de grote oppervlakte van het perceel dat eigendom is van de eerste verzoekende partij en dat meer bepaald nog een perceelstuk omvat dat begroeid is met loofbomen. Ook dit weerlegt niet de stelling dat de ontsluiting aan de Dijkstraat hinder kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Ten overvloede merkt de Raad op dat in de mate de verzoekende partijen gedwongen zouden zijn om dit perceelstuk herin te richten, en de loofbomen te rooien, teneinde toegang te verschaffen tot de percelen, dit voor hen eveneens een nadeel kan vormen ingevolge de bestreden beslissing.

De aard en de omvang van de hinder en de nadelen die de verzoekende partijen aanvoeren, zijn voldoende precies en duidelijk. Het bestaan van een rechtstreeks dan wel onrechtstreeks causaal verband met de realisatie van de bestreden beslissing valt evenmin te betwisten. De aangehaalde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk en actueel. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie van de verwerende en de tussenkomende partij wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.2.19, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij uiten kritiek op de vijfde vergunningsvoorwaarde in de bestreden beslissing die stelt dat *“de vrije doorgang dient verzekerd te worden voor alle vrachtvervoer van cva LIFE LINE, Dijkstraat 52 A te 3150 Haacht”*.

De verzoekende partijen lichtten toe dat deze vergunningsvoorwaarde te vaag is en niet afdoende precies werd geformuleerd. In de bestreden beslissing erkent de verwerende partij dat het voor de verzoekende partijen essentieel is dat hun vrachtverkeer langsheen de Dijkstraat en de her in te richten parking toegang kan nemen naar hun bedrijfsterreinen. Ondanks de erkenning van deze ontsluitingsnoodzaak en ondanks het feit dat de verwerende en tussenkomende partij middels het openbaar onderzoek en de overige communicatie goed op de hoogte waren van de bestaande ontsluitingsproblemen die verzoekende partijen ondervinden door het gebruik van hun toegangsweg als parking, werd als voorwaarde louter bepaald dat *“de vrije doorgang dient verzekerd te worden”*. Deze voorwaarde is voor de verzoekende partijen veel te vaag. De tussenkomende partij krijgt immers geen enkele instructie of aanwijzing opgelegd omtrent de wijze waarop deze doorgang, die op heden reeds problematisch is, “vrij” moet gemaakt en gehouden worden.

Volgens de verzoekende partijen had de verwerende partij verschillende mogelijkheden om de voorwaarde duidelijker in de plannen te verankeren en zo de verzoekende partijen te beschermen tegen het gebrek aan luisterbereidheid van de tussenkomende partij.

Naast een schending van artikel 4.2.19, §1 VCRO beschouwen de verzoekende partijen dit tevens als een schending van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. De verwerende partij heeft met de bestreden beslissing onvoldoende rekening gehouden met de bezwaren van de verzoekende partijen.

## 2.

De verwerende partij stelt zich eerst en vooral de vraag of de betrokken voorwaarde niet als een last moet worden begrepen, aangezien deze voorwaarde haar oorsprong vindt in het voordeel dat de aanvrager uit de vergunning put en de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen (artikel 4.2.20 VCRO). De verwerende partij merkt op dat het door het college van burgemeester en schepenen in haar voorwaardelijk gunstige advies gesuggereerde ‘te allen tijde’ niet wordt overgenomen *“net omdat de vrije doorgang van belang is bij de uitvoering van de vergunning. Immers zal de nieuwe inrichting de ordentelijke opstelling van de geparkeerde voertuigen tot gevolg hebben en deze last uiteraard niet langer nodig zijn. Het middel mist derhalve juridische grondslag.”*

Ondergeschikt merkt de verwerende partij op dat de verzoekende partijen elkaars belang opnieuw verwarren en de eerste verzoekende partij louter de eigenaar is, maar niet de uitbater is van de inrichting en dus geen voor- noch nadeel kan genieten van de vrije doorgang of het gebrek daaraan. Verder stelt de verwerende partij zich de vraag welk belang de verzoekende partijen hebben bij dit middel, net omdat deze vergunningsvoorwaarde werd opgelegd ingevolge hun bezwaar.

De verwerende partij stelt dat de voorwaarde niet inhoudt dat zij het ontsluitingsprobleem erkent. Ze zet uiteen: *“Integendeel, indien verwerende partij dit probleem zou hebben erkend, dan was deze vergunningsvoorwaarde – lees, vergunningslast – opgelegd in het voordeel van tweede verzoekende partij, degene die op heden het gebouw exploiteert. Sterker nog, heeft verwerende partij aangetoond sub 2.1. dat er op heden geen reëel ontsluitingsprobleem bestaat.”*

De verwerende partij ziet ook niet in hoe deze voorwaarde nog preciezer kan worden geformuleerd. Er wordt bepaald dat een vrije doorgang moet worden verzekerd voor het vrachtverkeer. Dit is volgens de verwerende partij duidelijk en precies.

3.

De tussenkomende partij stelt vooreerst dat het middel onontvankelijk is wegens gebrek aan belang bij het middel. De voorwaarde die stelt dat de vrije doorgang dient te worden verzekerd voor alle vrachtvervoer van de cva Life Line, werd net opgenomen omwille van het bezwaar dat de verzoekende partijen hadden ingesteld in het kader van het openbaar onderzoek. De verzoekende partijen hebben dus geen belang bij dit middel.

Verder stelt de tussenkomende partij dat het middels alleszins ongegrond is.

De tussenkomende partij merkt op dat de rechtsleer waarnaar verzoekende partijen verwijzen zeer terecht het onderscheid maakt tussen voorwaarden enerzijds en lasten anderzijds. Met deze rechtsleer (F. De Preter, "Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen", T.R.O.S., 2006,4) dient te worden aangenomen dat een vergunningverlenende overheid een voorwaarde kan opleggen indien zij van mening is dat het aangevraagde project op zich niet voor vergunning in aanmerking komt, maar wel indien bepaalde voorwaarden worden nageleefd. Voorwaarden worden aldus opgelegd om het aangevraagde project in aanmerking te laten komen voor vergunning. Een last daarentegen is een verplichting die aan de aanvrager wordt opgelegd, bijkomend aan de verplichting om de vergunning en haar voorwaarden na te leven. De last vindt dan ook haar oorsprong niet in de bekommernis om het aangevraagde vanuit het beoordelingskader van de vergunningsplicht aanvaardbaar te maken, noch in de bekommernis om de aanvraag conform te maken aan de wettelijke of reglementaire bepalingen, doch louter omwille van het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit de vergunning haalt, en in de bijkomende beleidstaken die de vergunningverlenende overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen. Het eerste middel ontbreekt dan ook iedere juridische grondslag volgens de tussenkomende partij.

Aangezien de nieuwe inrichting van parkeerplaatsen tot gevolg zal hebben dat de vrije doorgang verzekerd wordt, zal deze voorwaarde/last volgens de tussenkomende partij naar de toekomst niet langer vereist zijn.

De tussenkomende partij merkt zoals de verwerende partij op dat de voorwaarde van vrije doorgang enkel ten gunste van eerste verzoekende partij wordt gehanteerd doch niet ten gunste van de tweede verzoekende partij. Daarom kan volgens de tussenkomende partij niet worden gesteld dat het ontsluitingsprobleem in hoofde van de tweede verzoekende partij wordt erkend door de verwerende partij. Zoniet zou de voorwaarde van vrije doorgang opgelegd zijn geweest in het voordeel van de tweede verzoekende partij, exploitant van de inrichting.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de voorwaarde wel voldoende precies is. De voorwaarde is heel duidelijk en laat geen beoordelingsruimte aan de tussenkomende partij en de overheid: de vrije doorgang dient te worden verzekerd. De voorwaarde laat de tussenkomende partij niet toe om deze naar goeddunken te wijzigen.

De verzoekende partijen stellen dat tevens het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel werd geschonden nu de verwerende partij niet (afdoende) rekening heeft gehouden met de vermeende problemen houdende ontsluiting. Evenwel tonen de verzoekende partijen volgens de tussenkomende partij niet concreet aan op welk punt geen rekening werd gehouden met de kritiek die zij hadden geformuleerd.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat ze uiteraard wel belang hebben bij een middel waarin ze opwerpen dat de vaagheid van de opgelegde voorwaarde voor hen griefhoudend is.

Het argument van de verwerende en tussenkomende partij dat de vergunningsvoorwaarde in feite een "last" betreft, snijdt volgens de verzoekende partijen geen hout. Het vrijwaren van de toegang naar de bedrijfsterreinen van verzoekende partijen betreft een essentiële voorwaarde om de aanleg van de parking vergunbaar te maken en geen last ter compensatie van beleidstaken in hoofde van verwerende partij. De verzoekende partijen merken op dat de verwerende en tussenkomende partij trouwens niet omschrijven welke beleidstaak of kost de verwerende partij zou treffen bij de vrijwaring van de bestaande toegangsweg.

5.

De verwerende partij stelt in haar laatste nota dat de verzoekende partijen volledig vergeten lijken te zijn dat zijzelf hebben 'geijverd' voor deze vergunningslast. Het is in die optiek dat deze vergunningslast moet worden begrepen. Daarom mag terecht het belang bij dit middel in vraag worden gesteld. De verwerende partij merkt op dat de verzoekende partijen de houding van het college van burgemeester en schepenen prijzen, maar tegelijkertijd de formulering van de last, die volgde uit het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, op de korrel nemen.

Tot slot wijst de verwerende partij erop dat de ordentelijke opstelling van de voertuigen tijdens het uitvoeren van de vergunning wel degelijk de vrije doorgang tot het perceel van eerste verzoekende partij tot gevolg heeft.

6.

De tussenkomende partij verwijst in haar laatste schriftelijke uiteenzetting in hoofddorde naar de schriftelijke uiteenzetting. De gestelde voorwaarde/last is volgens haar voldoende precies nu deze allerm minst werd geformuleerd op een wijze die tussenkomende partij zou toelaten om de aanvraag naar eigen goeddunken aan te passen en de formulering ervan evenmin aan tussenkomende partij enige beoordelingsmarge biedt.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verwerende en de tussenkomende partij betwisten het belang bij het middel. Ze voeren aan dat de verzoekende partijen niet aantonen welk voordeel zij hebben bij de vernietiging op basis van dit middel. De voorwaarde die in de bestreden beslissing werd opgenomen is een garantie op de vrije doorgang voor vrachtvervoer "van cva LIFE LINE". De verwerende en tussenkomende partij stellen dat deze voorwaarde net is toegevoegd naar aanleiding van het bezwaar ingediend door de eerste verzoekende partij.

Zoals uit de bespreking hieronder zal blijken, richten de verzoekende partijen net hun kritiek op de vage bewoordingen van deze vergunningsvoorwaarde. Dat de voorwaarde is toegevoegd na het bezwaar van de eerste verzoekende partij en dat de voorwaarde tot doel heeft om aan het bezwaar tegemoet te komen, kan dan ook hun belang bij het middel niet ontnemen.

De verwerende partij beweert dat de vergunningsvoorwaarde enkel geformuleerd is ten voordele van de eerste verzoekende partij, die louter eigenaar is van het belendende bedrijfsterrein, doch niet de uitbater en die daardoor geen voordeel kan ontnemen van de vrije doorgang. Zij stelt dat de verzoekende partijen hun belang onderling verwarren.

Zoals reeds gebleken is uit de beoordeling van de ontvankelijkheid van de vordering wat betreft het belang van de verzoekende partijen, beschikken zowel de eerste als de tweede verzoekende partij over belang bij de toegankelijkheid van het bedrijfsterrein.

De eerste en de tweede verzoekende partij beschikken over belang bij het middel.

Het middel is ontvankelijk.

2.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO bepaalt:

*“Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.*

*Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.*

*Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.*

*Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling van de overheid.”*

Art. 4.3.1, §1 VCRO bepaalt:

*“§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° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;*

*3° ...*

*4° ...*

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

*Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

*2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*

*3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”*

Uit deze bepalingen volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van een vergunning voorwaarden kan opleggen voor zover ze voldoende precies zijn, ze redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, ze kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van

de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. Voorwaarden kunnen dienen om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening en kunnen een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen inhouden.

3.

Tijdens de administratieve procedure heeft de eerste verzoekende partij in haar bezwaarschrift kritiek geuit op de aanvraag en stelde zij onder meer dat zij de grond en de gebouwen verhuurt aan de tweede verzoekende partij, dat de aanvoer van basisgrondstoffen en afvoer van afgewerkte producten met zwaar vrachtverkeer langs de Dijkstraat dient te gebeuren, dat de parking van het personeel en klanten van de tweede verzoekende partij verkleind wordt en dat de economische activiteiten van de tweede verzoekende partij in het gedrang komen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in haar voorwaardelijk gunstig advies als voorbehoud geformuleerd dat de vrije doorgang verzekerd dient te worden voor alle vrachtvervoer van de cva LIFE LINE (eerste verzoekende partij). De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat zij daarmee akkoord gaat en dat de vrije doorgang voor het bedrijf een essentiële voorwaarde is.

Dit voorbehoud vanwege het college van burgemeester en schepenen wordt in de bestreden beslissing vervolgens als voorwaarde overgenomen:

*“De vrije doorgang dient verzekerd te worden voor alle vrachtvervoer van cva LIFE LINE, Dijkstraat 52A te 3150 HAACHT”*

4.

De verwerende en de tussenkommende partij menen dat deze voorwaarde als last moet begrepen worden. De Raad treedt deze stelling niet bij.

Lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde uit de vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid dient op te nemen door de uitvoering van de vergunning.

Uit artikel 4.3.1, §1 tweede lid VCRO volgt dat een voorwaarde de mogelijkheid biedt om een aanvraag die onverenigbaar is met de geldende voorschriften of de goede ruimtelijke ordening, toch te kunnen verlenen wanneer de overeenstemming met het recht en de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van de voorwaarde.

Uit de bewoordingen van de bestreden beslissing blijkt onmiskenbaar dat het hier gaat om een vergunningsvoorwaarde in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO. De verwerende partij legt een voorwaarde op om de doorgang van alle vrachtvervoer van een particulier bedrijf te vrijwaren. Dit is geenszins een last die opgelegd wordt in het kader van de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen. Uit het dossier blijkt duidelijk dat de aanvraag potentiële gevolgen heeft voor het aanpalende bedrijf. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij door de voorwaarde op te nemen dat vrije doorgang verzekerd dient te worden, de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wilde brengen. De bestreden beslissing vermeldt bij de bespreking van de bezwaren uitdrukkelijk dat de verwerende partij akkoord gaat met de voorwaarden gesteld door de gemeente Haacht en meer bepaald dat *“de vrije doorgang voor het bedrijf een essentiële voorwaarde [is]”*. De bestreden beslissing vermeldt bovendien bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uitdrukkelijk het volgende:

*“Voorliggend project beantwoordt aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening mits*

*naleving van de onder 2<sup>o</sup> opgenomen voorwaarden.”*

Uit de vaststelling dat de desbetreffende voorwaarde geen last is maar een vergunningsvoorwaarde, vloeit voort dat ze dient te voldoen aan de vereisten van artikel 4.2.19, §1 VCRO, waaronder de vereiste dat een vergunningsvoorwaarde voldoende precies geformuleerd moet zijn.

Aan deze vereiste wordt niet voldaan met de desbetreffende voorwaarde. Door te stellen dat de “vrije doorgang [...] verzekerd [dient] te worden” geeft de vergunningverlenende overheid een ontoelaatbare beoordelingsruimte aan de tussenkommende partij in de wijze waarop aan de voorwaarde kan worden voldaan. Er wordt in de bestreden beslissing nergens bepaald op welke wijze deze vrije toegang moet worden verzekerd en welke maatregelen de tussenkommende partij daartoe dient te nemen. Evenmin wordt op de vergunde plannen de exacte inplanting van de te vrijwaren ontsluiting verduidelijkt.

De vaststelling dat de voorwaarde niet voldoende precies geformuleerd is en leidt tot een ontoelaatbare beoordelingsruimte voor de vergunninghouder, wordt bovendien bevestigd door het standpunt dat de tussenkommende partij inneemt in de schriftelijke uiteenzetting waar ze stelt dat de nieuwe inrichting van parkeerplaatsen op zich reeds tot gevolg zal hebben dat de vrije doorgang verzekerd wordt, zodat deze voorwaarde volgens de tussenkommende partij naar de toekomst niet langer vereist is. Uit dit standpunt blijkt dat de tussenkommende partij van mening is dat de uitvoering van de vergunde plannen op zich reeds tot gevolg heeft dat aan de opgelegde voorwaarde zal zijn voldaan. Uit het ingediende bezwaar en de beoordeling ervan door het college van burgemeester en schepenen en de verwerende partij, blijkt daarentegen dat de aanvraag tot herinrichting van de parking op zich in beginsel niet volstaat om de vrije doorgang voor het vrachtvervoer te verzekeren, zo niet zou de opgelegde voorwaarde volledig zinloos zijn. Bij gebrek aan duidelijke instructies aan de tussenkommende partij laat de geformuleerde voorwaarde echter een te grote interpretatieruimte open over de maatregelen die vereist zijn om aan de voorwaarde te voldoen.

Uit het voorgaande volgt dat de desbetreffende voorwaarde niet als voldoende precies kan worden beschouwd, zodat de bestreden beslissing genomen werd met schending van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Het middel is gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunten van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, artikel 1.2.2.2. van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

Zij lichten toe dat de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend en dus niet rechtmatig maar op kennelijk onredelijke wijze tot haar beslissing is gekomen. Met name heeft de verwerende partij volgens hen niet afdoende rekening gehouden met de commerciële belangen van de verzoekende partijen en heeft zij de mobiliteitsimpact en veiligheidsrisico's niet correct beoordeeld en ingeschat.



De verzoekende partijen verduidelijken dat zij de verwerende partij gewezen hebben op de problemen die zich stellen bij het huidige gebruik van doorgang als parking. Door het bestreden besluit wordt deze bestaande problematiek niet aangepakt doch bijkomend verergerd. Er worden immers op het diepste punt van de oprit nog 13 bijkomende parkeerplaatsen gecreëerd.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat ze de tussenkomen de partij en vervolgens de verwerende partij gewezen hebben op verschillende alternatieven voor de inrichting van een nieuwe parking:

- Het eerste door verzoekende partijen geopperde alternatief heeft betrekking op het creëren van een bijkomende parking op een aantal onbebouwde percelen aan de overzijde van de Dijkstraat. Voor de passagiers die richting Leuven reizen kan achter dit perron een nieuwe parking worden gecreëerd die veel dichter tegen het perron ligt, waardoor de passagiers minder ver moeten wandelen en verkeersveiliger op het perron geraken. Met het project dat vergund is met de bestreden beslissing is een onteigeningsprocedure noodzakelijk, hetgeen niet per definitie noodzakelijk is in dit alternatieve scenario.
- Het tweede door verzoekende partijen geopperde alternatief heeft betrekking op het creëren van een vrije doorgang van de percelen van verzoekende partijen naar de Dijkstraat. Door middel van een beperkte grondruil wordt de toegang naar het perceel van verzoekende partijen gescheiden van de parking. Een oplossing die opnieuw een win-win vormt voor de betrokken partijen

De verzoekende partijen stellen vast dat met deze alternatieven in de bestreden beslissing op geen enkele wijze rekening werd gehouden. Integendeel heeft de verwerende partij bij het weerleggen van het bezwaarschrift overwogen dat de suggestie dat op een andere plaats meer mogelijkheden zijn om de parkeerproblematiek op te lossen voor de stationsomgeving “een voorstel is dat buiten het bestek van deze stedenbouwkundige vergunning valt.” De verwerende partij weigerde dus de alternatieven zelfs maar te bestuderen volgens de verzoekende partijen, die opmerken dat ook uit de project-MER screening niet blijkt dat enig alternatief werd onderzocht.

De verzoekende partijen hekelen bijkomend ook de houding van de tussenkomen de partij en stellen dat de tussenkomen de partij in functie van de uitbreiding van de parking enkel naar de percelen van de verzoekende partijen heeft gekeken. Op geen enkel moment is er door de bouwheer gezocht naar een alternatief waarin alle aanpalende firma's Hikeway, Sylvester, Life Line en Falk Culinaire (allen grenzend aan de huidige parking van de NMBS) worden betrokken om de site toegankelijk en bereikbaar te maken voor zowel de bedrijven als de treinreizigers. Een algemeen plan waarin alle aanpalende betrokken worden zou volgens de verzoekende partijen wellicht een betere oplossing kunnen opleveren die geen enkele partij benadeelt.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO geschonden heeft door de haar welgekende bestaande hinder en de gesuggereerde alternatieven compleet te negeren in de bestreden beslissing. Ze zetten uiteen dat de vergunningverlenende overheid op basis van die bepaling immers met de relevante aandachtspunten rekening dient te houden bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening. Bepaalde aandachtspunten kunnen ook in de loop van de procedure noodzakelijk en relevant worden ingevolge verleende adviezen of ingediende bezwaren. Het aangevraagde moet ook beoordeeld worden in het licht van de in de beginselbepaling van de in artikel 1.1.4 VCRO opgenomen algemene doelstellingen van de ruimtelijke ordening. Als rechtsgrond biedt dit doelstellingenartikel een ruim gamma aan criteria. Hieronder vallen de gevolgen voor het leefmilieu, de culturele, economische (vb. voortbestaan van het bedrijf, historische groei op een site, ...), esthetische en sociale gevolgen (vb. tewerkstelling).

Naast een schending van voormelde bepalingen uit de VCRO vormt dit volgens de verzoekende partijen tevens een schending van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel. De verzoekende partijen hadden immers zowel de tussenkomen de als de

verwerende partij voorafgaandelijk uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van hun problemen ter zake en hadden op constructieve wijze valabele alternatieven geboden. Hiermee werd kennelijk geen rekening gehouden.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop vooreerst dat het middel onontvankelijk is.

Om te beginnen wordt volgens de verwerende partij in de uiteenzetting bij het middel nergens verduidelijkt op welke wijze artikel 1.2.2.2. van de Omzendbrief en artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 geschonden zouden zijn. Overeenkomstig artikel 15, 4° van het Procedurebesluit is vereist dat het verzoekschrift tevens een uiteenzetting van de middelen bevat. Bovendien heeft de Omzendbrief geen verordende kracht en kan de schending ervan niet als een op zichzelf staand middel worden aangevoerd.

De verzoekende partijen viseren enkele aandachtspunten uit de opsomming van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, maar volgens de verwerende partij zetten zij geen argumentatie uiteen met betrekking tot een miskenning van deze aandachtspunten. De verwerende partij stelt dat de uiteenzetting onder het tweede middel integendeel een loutere opportuniteitskritiek is, wat wordt bevestigd doordat verzoekende partijen de door hen voorgestelde alternatieven op uitgebreide wijze herhalen. De verwerende partij kan zich niet van de indruk ontdoen dat verzoekende partijen de huidige procedure louter gebruiken om een nakende onteigening tegen te houden.

Vervolgens zet de verwerende partij uiteen dat het middel ongegrond is. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO moet met de opgesomde aandachtspunten rekening worden gehouden voor zover deze relevant of noodzakelijk zijn. De verwerende partij wijst erop dat de elementen, zoals opgesomd in artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO, één voor één worden besproken in de bestreden beslissing. Echter formuleren de verzoekende partijen geen enkele grief hiertegen en betwisten zij nergens dat alle relevante aandachtspunten bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening worden betrokken.

Het middel bevat volgens de verwerende partij nergens een uiteenzetting omtrent de schending van artikel 1.1.4. VCRO. Dat is volgens haar ook logisch aangezien in de bestreden beslissing wordt aangegeven dat het herinrichten en beperkt uitbreiden van de parkeercapaciteit een beleidsmatig gewenste ontwikkeling behelst. Dit wordt overigens evenmin betwist door de verzoekende partijen. Het middel, voor zover onvankelijk, mist feitelijke en juridische grondslag.

3.

De tussenkomende partij werpt eveneens op dat het middel onontvankelijk is. Het middel geeft niet aan in welke mate de bestreden beslissing de ingeroepen rechtsregels en beginselen schendt.

Het middel is volgens de tussenkomende partij een loutere opsomming van redenen op grond waarvan de stedenbouwkundige vergunning naar het oordeel van verzoekende partijen had dienen te worden geweigerd en is dan ook loutere opportuniteitskritiek, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de beoordeling door de vergunningverlenende overheid op kennelijk onredelijke wijze gebeurd is. Artikel 4.3.1 VCRO laat immers een ruime discretionaire beoordelingsmarge aan de vergunningverlenende overheid en bepaalt diverse aandachtspunten en criteria die "voor zover noodzakelijk of relevant" kunnen worden betrokken in de beoordeling ervan. De verzoekende partijen werpen ook een schending van artikel 1.1.4 VCRO op en voeren aan dat er geen concrete stedenbouwkundige voorschriften bestaan, maar daarmee gaan ze volgens de tussenkomende partij voorbij aan de voorschriften van het gewestplan.

Volgens de tussenkomenende partij heeft de verwerende partij de feitelijke situatie correct beoordeeld en is zij zeker niet op kennelijk onredelijke gronden tot het besluit gekomen dat de vergunning verleend kon worden. De bestreden beslissing omvat een grondige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, waartegen door de verzoekende partijen geen kritiek wordt geformuleerd en waarbij verwezen kan worden naar onder meer de functionele inpasbaarheid, het mobiliteitsaspect, de schaal, het ordentelijk inrichten van een restperceel dat reeds gebruikt wordt voor parkeren en de vaststelling dat de aanvraag geen grondige wijziging veroorzaakt van de hinderaspecten, gebruiksgenot en veiligheid.

Verder wordt volgens de tussenkomenende partij geen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel aangetoond. Evenmin kan er sprake zijn van een schending van de motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel, nu de vermeende schending door de verzoekende partijen louter wordt gemotiveerd met de argumentatie dat de verwerende partij niet afdoende rekening heeft gehouden met de alternatieven, zoals door verzoekende partijen voorgesteld in het kader van het openbaar onderzoek. Het is niet de taak van de verwerende partij en evenmin van de Raad om alternatieven te onderzoeken.

4.

De verzoekende partijen betwisten in hun wederantwoordnota dat zij louter opportunitetskritiek zouden leveren. Zij stellen dat ze op basis van de beschreven alternatieven aantonen dat zij deze in het verleden meermaals hebben kenbaar gemaakt doch dat de verwerende partij hiermee op geen enkele wijze, minstens niet afdoende, rekening hield bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

De verzoekende partijen stellen dat de tussenkomenende partij in dit dossier nooit enige interesse heeft vertoond voor de belangen van verzoekende partijen, hun briefwisseling zelfs niet heeft beantwoord en dat ze haar (onteigenings)plannen nooit heeft afgetoetst met de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen betwisten het standpunt van de verwerende partij dat de door verzoekende partijen voorgelegde aandachtspunten en alternatieven niet relevant of noodzakelijk zouden zijn. De ontsluiting van de bedrijfsterreinen van verzoekende partijen is wel een relevant en noodzakelijk aandachtspunt, wat ook blijkt uit de in het eerste middel besproken voorwaarde.

De stelling van tussenkomenende partij dat de in het eerste middel besproken voorwaarde zou tegemoet komen aan haar bezwaren en voorgestelde alternatieven getuigt volgens de verzoekende partijen opnieuw van een gebrekkige dossierkennis. De voorwaarde komt niet tegemoet aan de voorgestelde alternatieve inplanting van de parking en de ontsluiting van de bedrijfsterreinen.

In de bestreden beslissing worden de bezwaren en alternatieve voorstellen van de verzoekende partijen inzake de inplanting en uitbreiding van deze parking weggeschreven louter op basis van het feit dat deze voorstellen "buiten het bestek van deze stedenbouwkundige vergunning" vallen. Dergelijke motivering is volgens de verzoekende partijen duidelijk in strijd met onder meer artikel 4.3.1 §2,1° VCRO dat expliciet bepaalt dat voor zover noodzakelijk de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, het ruimtegebruik, ... van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet beoordeeld worden. Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij, door te oordelen dat de voor deze vergunning essentiële bezwaren en alternatieven "buiten het bestek van deze stedenbouwkundige vergunning" vallen, haar taak onzorgvuldig uitgevoerd en verhinderd dat verzoekende partijen kennis nemen van haar visie ter zake.

5.

De verwerende partij stelt in haar laatste nota dat de verzoekende partijen pas in hun wederantwoordnota opperen dat de verwerende partij nooit rekening heeft gehouden met de 'meermaals' voorgestelde alternatieven. De verwerende partij merkt op dat enkel in het kader van het openbaar onderzoek enkele alternatieven werden gesuggereerd. De verwerende partij kan als vergunningverlenende overheid slechts uitspraak doen over hetgeen wordt aangevraagd. Daarom heeft ze terecht gesteld dat deze alternatieven 'buiten het bestek van de aanvraag vallen'. Zij vermag het aangevraagde niet zonder meer uitbreiden, en zeker niet nadat het openbaar onderzoek werd afgesloten. Bovendien merkt verwerende partij op dat in het verzoekschrift wordt gesteld dat de alternatieven 'vier jaar lang' werden voorgesteld aan de tussenkomende partij, maar niet aan de verwerende partij. De verwerende partij kan niet worden gelijk gesteld met de tussenkomende partij.

De verwerende partij benadrukt tot slot dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO zich tevens verzet tegen de interpretatie van de verzoekende partijen. De voorgestelde locatiealternatieven behoren niet tot de aanvraag.

6.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partijen ook in hun wederantwoordnota niet aantonen op welke manier hen enig voordeel zou worden bezorgd ingevolge de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel. De tussenkomende partij herhaalt dat het middel minstens ongegrond is en dat het bezwaar dat in het kader van het openbaar onderzoek werd geformuleerd met de bestreden beslissing eveneens correct werd opgenomen en beantwoord.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening haar appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend. Zij stellen dat de verwerende partij niet afdoende rekening heeft gehouden met de belangen van de verzoekende partijen en de mobiliteitsimpact en veiligheidsrisico's niet correct heeft ingeschat. Evenmin heeft zij volgens de verzoekende partijen rekening gehouden met de voorgestelde alternatieven om de parkeerplaatsen elders aan te leggen.

2.

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

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

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

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

3.

De tussenkomenende partij meent dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel aangezien niet wordt aangetoond op welke wijze de verzoekende partijen enig voordeel zou worden bezorgd ingevolge de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel. Volgens de tussenkomenende partij stelt de voorwaarde in de bestreden beslissing immers dat de vrije doorgang dient verzekerd te worden voor alle vrachtvervoer van de cva LIFE LINE (eerste verzoekende partij).

Vooreerst staat vast, zoals blijkt uit de bespreking van het eerste middel, dat de in de vergunningsbeslissing opgenomen voorwaarde de toets aan artikel 4.2.19 VCRO niet doorstaat. Doordat de inhoud van de voorwaarde omstreden is, kan het bestaan daarvan het belang bij dit middel niet ontnemen.

De Raad stelt tevens vast dat dit middel is gericht op de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, minstens de motivering daarvan wat betreft de hinderaspecten. De verzoekende partijen zijn respectievelijk eigenaar van en exploitant op het bedrijfsterrein dat grenst aan de aan te leggen parking. Het bedrijfsterrein behoort tot de relevante in de omgeving bestaande toestand. De Raad aanvaardt dan ook het belang van de verzoekende partijen bij dit middel dat kritiek uitoefent op het aspect goede ruimtelijke ordening.

4.

De verwerende partij werpt de schending van artikel 15, 4° van het Procedurebesluit op en voert aan dat de verzoekende partijen niet toelichten op welke wijze de in het middel aangevoerde bepalingen geschonden zijn. Ook de tussenkomenende partij werpt op dat het tweede middel onontvankelijk is doordat nergens wordt aangeduid in welke mate de bestreden beslissing de ingeroepen rechtsregels en beginselen schendt.

De verzoekende partijen beroepen zich op de schending van artikel 1.2.2.2 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Nog los van het feit dat een omzendbrief geen bindende bepalingen bevat, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen de schending hiervan niet verder toelichten. In de mate dat zij zich op de omzendbrief van 8 juli 1997 beroepen stelt de Raad vast dat het middel onontvankelijk is.

Voor het overige worden de excepties van de verwerende en de tussenkomenende partij verworpen.

De aangevoerde schending van artikel 1.1.4 VCRO is voldoende duidelijk uiteengezet met de argumentatie dat het aangevraagde ook beoordeeld moet worden in het licht van de algemene doelstellingen van de ruimtelijke ordening die in dit 'doelstellingenartikel' vervat zijn, waarbij de verzoekende partijen onder meer wijzen op economische gevolgen (voortbestaan van het bedrijf, historische groei op een site, ...) en sociale gevolgen (tewerkstelling). De aangevoerde schending

van artikel 4.3.1, §2 VCRO is eveneens voldoende duidelijk uiteengezet met de stelling dat de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet naar behoren heeft uitgeoefend en dus niet rechtmatig maar op kennelijk onredelijke wijze tot haar beslissing is gekomen. Hetzelfde geldt voor de aangevoerde schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

5.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat (1) de hinderaspecten onvoldoende zijn beoordeeld, waarbij onvoldoende rekening is gehouden hun belangen en waarbij de mobiliteitsimpact en veiligheidsrisico's niet correct zijn ingeschat en (2) ten onrechte geen rekening wordt gehouden met de door hen voorgestelde alternatieven om de parkeerplaatsen elders aan te leggen.

Wat betreft de voorgestelde alternatieven, kan de Raad de verwerende en tussenkomende partij bijtreden waar zij opwerpen dat de verzoekende partijen louter opportunistiek voeren in de mate dat zij alternatieve locaties voorbrengen waar de parking volgens hen beter kan worden ingeplant. In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de verwerende partij deze alternatieve locaties in haar beoordeling had moeten betrekken, oordeelt de Raad dat het niet tot de taken van de verwerende partij, noch de Raad, behoort om een alternatieve locatie van de aanvraag te onderzoeken, ook al menen de verzoekende partijen dat deze hiertoe beter geschikt is.

Het middel is ongegrond wat betreft dit onderdeel.

7.

Dat de verwerende partij niet gehouden is de door de verzoekende partij aangebrachte alternatieven te onderzoeken, ontslaat haar niet van de verplichting om de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen aan de hand van de aandachtspunten en criteria die zijn opgesomd in artikel 4.3.1, §2 VCRO, inzonderheid de hinderaspecten.

Het aangevraagde betreft het inrichten van een autoparking aan het station Wespelaar-Tildonk. De parkeerplaatsen worden voorzien op een hoek van een bestaande bedrijventoneel die momenteel gebruikt wordt als parkeerruimte en toevoer naar het achterliggende bedrijf. De eerste verzoekende partij is de eigenaar van dit bedrijfsterrein waarop de tweede verzoekende partij haar bedrijf exploiteert.

Tijdens het openbaar onderzoek heeft de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift ingediend dat onder meer betrekking heeft op de hinderaspecten en de economische gevolgen ingevolge de aanvraag.

Het college van burgemeester en schepenen formuleert in haar advies van 23 oktober 2014 een voorbehoud en adviseert om de vrije doorgang te allen tijden te verzekeren voor alle vrachtvervoer van de cva LIFE LINE (eerste verzoekende partij). Deze voorwaarde wordt door de verwerende partij in de bestreden beslissing bijgetreden.

De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing als volgt:

*“Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en*

*sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:*

- *De functionele inpasbaarheid: de zone wordt nu reeds gebruikt voor parkeren maar op een ongeordende wijze. Voorliggende aanvraag verhoogt dan ook de functionaliteit van het gebiedje.*
- *Mobiliteitsimpact: een 50-tal auto's kan deze zone bereiken via de Dijkstraat. De effecten op de mobiliteit zijn beperkt. In het recente verleden werd reeds aan de zelfde zijde van de spoorlijn aan de overzijde van de Dijkstraat een fietsparking aangelegd.*
- *De schaal is in overeenstemming met de omgeving.*
- *Het ruimtegebruik: een restperceel dat reeds gebruikt wordt voor parkeren wordt ordentelijk ingericht.*
- *Visueel-vormelijke elementen zijn beperkt aanwezig; de bestaande toestand met verschillende verhardingsmaterialen en draadafsluitingen wordt uniform aangelegd.*
- *Cultuurhistorische aspecten zullen, indien zij worden aangetroffen, gemeld aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.*
- *Het bodemreliëf wordt niet noemenswaardig gewijzigd.*
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen worden door voorliggend project niet grondig gewijzigd."*

Uit deze motivering blijkt dat dat de verwerende partij zich wat de beoordeling van hinderaspecten betreft, beperkt tot de overweging dat deze in het algemeen 'niet grondig gewijzigd' worden door het voorliggend project. Hieruit blijkt niet dat de verwerende partij de concrete hinderaspecten voor de omgeving bij haar besluitvorming heeft betrokken.

Aangezien de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift kritiek hebben geleverd op de hinder die de aanvraag voor hen veroorzaakt en van mening zijn dat de bestaande hinder nog zal worden verergerd, diende de beoordeling van de hinderaspecten des te zorgvuldiger gebeuren. Het feit dat de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek niet punt per punt moeten besproken worden, doet geen afbreuk aan de verplichting voor het vergunningverlenend bestuursorgaan om de gemaakte bezwaren en opmerkingen te onderzoeken en te beoordelen. De bestreden beslissing bevat geen duidelijke beoordeling van de hinderaspecten en van de wijze waarop daaraan wordt tegemoet gekomen. Het gegeven dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een vergunningsvoorwaarde oplegt, is niet voldoende aangezien bij de beoordeling van het eerste middel werd vastgesteld dat deze voorwaarde niet voldoende precies geformuleerd is.

Doordat de verwerende partij in haar beoordeling de hinderaspecten niet afdoende bij haar besluitvorming heeft betrokken stelt de Raad vast dat de verwerende partij niet op zorgvuldig gemotiveerde wijze de toets van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft doorgevoerd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de NMBS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 december 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het inrichten van een auto-parking aan station Wespelaar-Tildonk op een perceel gelegen te 3150 Haacht, De Costerstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 190z4.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 februari 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO