

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 29 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1179  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0571/SA/0557

Verzoekende partij	de heer <b>Maurizio RIGGI</b>  vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkomenende partij	de bvba <b>DIA-RENT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Geert DAEM met woonplaatskeuze op het kantoor te 1750 Lennik, Karel Keymolenstraat 22

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 mei 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 april 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lennik van 25 november 2014 ontvankelijk maar grotendeels ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij onder voorwaarde een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een KMO-gebouw op de percelen gelegen te Lennik, Assesteenweg 120A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0194N2 en 0194C2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 juli 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 28 augustus 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 29 september 2015 met nummer RvVb/S/1516/0058 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

Een tweede door de verzoekende partij afzonderlijk ingestelde vordering tot schorsing wordt door de Raad verworpen met arrest van 18 oktober 2016 met nummer RvVb/S/1617/0176.

4.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De verwerende partij dient een laatste nota in, die evenwel laattijdig is en dus uit de debatten wordt geweerd.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 mei 2017.

Advocaat Frederik DE WINNE *loco* advocaat Thomas RYCKALTS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Philippe DE COCK *loco* advocaat Geert DAEM voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

5.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. FEITEN**

1.

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 29 september 2015 met nummer RvVb/S/1516/0058.

Van belang voor de beslechting van onderhavig dossier zijn volgende feitelijke gegevens.

2.

Op 12 augustus 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lennik een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een KMO-gebouw met woning”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, deels gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen en deels in een agrarisch gebied.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lennik verleent op 25 november 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 22 december 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 maart 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

#### 5.7 Beoordeling

a)

[...]

*Het ontwerp omvat eveneens een conciërgewoning in de duplexverdieping achteraan. Zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften kan dit maar worden toegestaan, voor zover wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de geplande bedrijfsvoering. In voorliggende aanvraag wordt de behoefte voor de inbreng van een woning in de beoogde bedrijfsvoering niet aangetoond. De gevraagde woonentiteit is planologisch niet verantwoord.*

b)

[...]

*Het ontwerp toont dat er voldoende mogelijkheid tot parkeergelegenheid is binnen in het gebouw zodat er geen belasting op het openbaar domein te verwachten valt. De functie als opslag is niet verkeersgenererend, de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw kunnen als voldoende beschouwd worden.*

*Uit de plannen kan echter opgemaakt worden dat de inrit van de brandweer de gemeenschappelijke toegang is naar de twee bedrijven. Het aanpalend bedrijf heeft ook een permanente toegang naar achter nodig. Het is niet duidelijk aangetoond hoe dit zal aangepakt worden. Het lijkt aangewezen om de gemeenschappelijke toegang als hoofdtoegang vast te leggen. Hiervoor is het nodig de voorziene materialen van de verhardingen aan te passen.*

*c) Gelet op de zonegrens tussen het gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine- en middelgrote ondernemingen en het agrarisch gebied, op een diepte van 100m, is een minimale groenbuffer tussen beide bestemmingen noodzakelijk. Het voorliggend project voorziet in een 1m brede strook van groenaanplantingen.*

[...]

*Een brede groenbuffer is in voorliggende aanvraag geen noodzaak gelet op het feit dat de activiteit voorzien is binnen het gebouw. Er zal buiten niets gestapeld worden zodat er evenmin buiten zal gelost of geladen worden. Er is geen hinder van buiten te verwachten naar het agrarisch gebied toe.*

*Niettemin kan een groenbuffer met hoogstammen, struiken en planten niet gerealiseerd worden in een beperkte breedte van 1.00m. Een minimale breedte van 3.00m is noodzakelijk. Gelet op de beperkte vrije zone achteraan zal hiervoor het gebouw 2.00m ingekort moeten worden. Gelet op de functie met grote stockruimtes is deze inkorting haalbaar. Er zal wel rekening moeten gehouden worden met de afstand van 12.00m van het gebouw ten opzichte van de rechtse perceelsgrens. De inperking dient te gebeuren in de achterste 15.00m.*

*Deze aanpassing zorgt, samen met de uitsluiting van de woonentiteit op de verdieping en de vraag voor omkering van de hoofdtoegang, voor een essentiële wijziging van het plan en kan in voorliggende aanvraag niet vergund worden.*

d) Naast de hierboven gemaakte opmerkingen die zorgen voor een weigering van de voorliggende aanvraag wordt een verdere afweging van het project meegegeven die aantoonst dat een aangepast ontwerp wel voor vergunning vatbaar kan zijn.

[...]

h) Achteraan op het terrein bevindt zich een voetweg nr. 131. Volgens de Atlas van de Buurtwegen heeft hij een breedte van 1.65m. De inplanting van het gebouw is dusdanig dat aan het tracé niet geraakt wordt. Op dit moment is de voetweg in onbruik, mede doordat hij volgens de Atlas verder loopt in noordelijke richting, dwars over het perceel en de tuin op het aanpalend perceel met de vrijstaande eengezinswoning.

Er kan opgemerkt worden dat het zinvol zou zijn om te onderzoeken of deze voetweg zou kunnen verplaatst worden zodat een actieve doorsteek zou kunnen ontstaan of dat eerder een afschaffing kan overwogen worden indien aangetoond wordt dat er voldoende doorsteken voorhanden zijn. Officieel wordt in voorliggende aanvraag niet geraakt aan het tracé en wordt er evenmin een verbouwing of wijziging overwogen. De aanwezigheid van de voetweg verhindert een stedenbouwkundige vergunning van de aanvraag niet.

### Conclusie

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

- er is niet aangetoond dat de woning noodzakelijk is voor de geplande bedrijfsvoering; de gevraagde woonentiteit is planologisch niet verantwoord;
- een minimale buffer van 3.00m breedte tussen het agrarisch gebied en het gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine- en middelgrote ondernemingen is noodzakelijk om een visuele afscherming te verzekeren;
- de tweede toegang voor de brandweer is de gemeenschappelijke toegang tussen de twee bedrijven terwijl het aanpalend bedrijf eveneens nood heeft aan een permanente toegang naar achter;
- de drie aanpassingen die noodzakelijk zijn om een stedenbouwkundige vergunning mogelijk te maken zorgen voor een essentiële wijziging van de plannen waardoor voorliggende aanvraag dient geweigerd te worden;
- een verlegging of schrapping van de voetweg kan onderzocht worden.

...

Na de hoorzitting van 2 april 2015 beslist de verwerende partij op dezelfde dag om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

### **3. Horen**

De beroepsindiener heeft gevraagd om gehoord te worden.

...

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en legt een bijkomende nota neer. Wat de negatieve beoordeling betreft wordt het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijgetreden. De nodige aanpassingen zijn te groot en niet aanvaardbaar binnen deze procedure. Daarbovenop stelt de beroepsindiener dat stockageruimte enkel toegelaten is complementair aan een ambachtelijk bedrijf. De beschrijvende nota toont al aan dat stockage niet de uiteindelijke bestemming is, maar dat het vrij ingevuld kan worden met eventueel een functiewijziging. Het ontwerp zorgt voor te veel bebouwing en verharding en er is een te beperkte buffering die een breedte zou moeten hebben van min. 15m. Over de voetweg wordt aangehaald dat deze eerst moet worden afgeschaft vooraleer een vergunning in aanmerking kan komen.

*De aanvrager stelt dat ondanks het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er niet wordt ingegaan op de grieven van de beroepsindiener. Terecht werd geoordeeld dat het de buur is die zonevreemd gelegen is en enige hinder moet kunnen verdragen. De beroepsindiener moet zich houden aan mogelijke persoonlijke hinder en mag zich niet in de plaats stellen van de gemeenschap. De aanpassingen die moeten doorgevoerd worden om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn wel beperkt en louter van technische aard. Er worden aangepaste plannen neergelegd die een inkorting van de laatste module tonen van 2m; de woonentiteit wordt geschrapt en gewijzigd in atelierruimte en de toegangsweg wordt verlegd naar de gemeenschappelijke toegang aan de linker zijde.*

*Het college licht haar beslissing toe en motiveert dat de gemeente slechts een beperkte KMO-zone heeft. Door het voorzien van verschillende units wordt de beschikbare KMO-zone optimaal benut. Verder is het college van oordeel dat de woning aanvaard kan worden omwille van de veiligheid en het nodige toezicht op de verschillende units. Over minimale afmetingen is er niets vast bepaald aangaande bufferzones.*

...

## **5. Bespreking**

...

### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag betreft het oprichten van een bedrijfsgebouw op een braakliggend perceel. Het gebouw heeft een diepte van 82.17m en heeft langs de straatkant één hoge bouwlaag met kroonlijsthoogte  $\pm 7.50m$ . Het terrein is sterk hellend met het hoogste punt aan de straat, zodat de kelderverdieping die ondergronds is ter hoogte van de straat, een volwaardige bovengrondse bouwlaag betreft ter hoogte van de achtergevel. De achtergevel is  $\pm 14.50m$  hoog en over een breedte van 45.63m.*

*Het gebouw voorziet in een showroom aan de straatzijde van  $154m^2$  en vervolgens één grote stockageruimte met een totale oppervlakte van  $2.195m^2$ . Helemaal achteraan is een ruimte ingevuld met burelen over een hoogte van 2.60m, oppervlakte  $272m^2$  en erboven een woonentiteit met één slaapkamer en een ruim terras, eveneens een vrije hoogte van 2.60m. De kelderverdieping is onderverdeeld in vier afzonderlijke stockageruimten van  $876m^2$ ,  $504m^2$ ,  $615m^2$  en  $543m^2$ . Elke ruimte heeft zijn eigen sanitaire voorziening. Het gebouw wordt opgetrokken in grijze betonplaten en beperkt in natuursteen, het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium.*

*De buitenruimte rond het gebouw wordt ingenomen door circulatie, parkeerplaatsen, een infiltratievoorziening en groenaanplanting. Het gebouw wordt ingeplant op 3.00m van de linker perceelsgrens. Hierover binnen een strook van 6.00m breed (waarvan 3.00m op het aanpalend perceel) wordt een gezamenlijke oprit aangelegd, uit te voeren in waterdoorlatende betonsteen. Vooraan en langs de rechter zijde komt er een asfaltverharding over een breedte van 6.00m met ernaast groenaanplantingen variërend in breedte van 1.50m tot 6.00m. Binnen deze groenaanplanting komen er 5 ondergrondse infiltratieputten. De zone achteraan heeft ter hoogte van de zoneringsgrens een groenstrook van 1.00m breedte en verharding in waterdoorlatende betonstenen. Tegen de achtergevel zijn parkeerplaatsen voorzien. Ook op dit achterste gedeelte werd op het plan de voetweg nr. 131 aangeduid, schuin dwars over het terrein, met een breedte van 1.65m.*

### 5.3 Beschrijving van de plaats

*Het perceel is gelegen langs de westzijde van de Assesteenweg in Eizeringen, in het noorden van de gemeente Lennik. Ter hoogte van het perceel wordt de Assesteenweg*

gekenmerkt door een gedeelte bedrijvigheid, met onder meer een vestiging van de Watergroep, een recent opgericht bedrijf gericht op voedingssupplementen langs zuidwestelijke zijde en meer langs noordelijke zijde een houthandel. Aan de overzijde van de steenweg bevindt zich een lagere school. Verder zijn er een aantal vrijstaande eengezinswoningen op relatief ruime percelen. Het achterliggend gebied is open en landelijk. Ten noordwesten zijn er gemeentelijke loodsen met onder meer de beschutte werkplaats.

Het perceel ligt momenteel braak, de oorspronkelijke woning is gesloopt. Het terrein heeft een totale diepte van  $\pm 200\text{m}$ . Het is circa  $6.00\text{m}$  breed ter hoogte van de rooilijn en het verbreedt tot circa  $80\text{ meter}$ . Rechts van het perceel staat er een vrijstaande eengezinswoning op  $\pm 35.00\text{m}$  uit de as van de weg, op min.  $5.00\text{m}$  van de zijdelingse perceelsgrens en met een bouwdiepte van  $\pm 18.00\text{m}$ . Links staat er een vrij recent opgericht bedrijfsgebouw, eveneens op  $\pm 35.00\text{m}$  uit de as van de weg, op  $\pm 6.00\text{m}$  van de zijdelingse perceelsgrens en met een bouwdiepte van  $\pm 25.00\text{m}$ .

#### 5.4 Historiek

Op 26 juli 2014 heeft het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van de woning met aanhorigheden.

[...]

#### 5.7 Beoordeling

a)

[...]

De aanvraag voorziet in 1 grote stockageruimte met beperkte showroom en een ondergeschikte bureelruimte op straatniveau en 5 stockageruimten in de onderliggende verdieping. Zoals aangehaald in het besluit van het college van burgemeester en schepenen zijn de units mee gericht naar kleine zelfstandigen in de nabije omgeving die nood hebben aan stockageruimte en deze als uitvalsbasis kunnen gebruiken voor hun activiteit. De ruimtes zijn bedoeld om allerhande materiaal, materieel, grondstoffen, ... op te slaan, eventueel bijkomend te verwerken, te monteren, te verpakken, ... Deze functies zijn verenigbaar met de planologische bestemming van een gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine- en middelgrote ondernemingen.

Het ontwerp omvat eveneens een conciërgewoning in de duplexverdieping achteraan. Zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften kan dit maar worden toegestaan, voor zover wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de geplande bedrijfsvoering. In voorliggende aanvraag wordt de behoefte voor de inbreng van een woning in de beoogde bedrijfsvoering niet aangetoond. De gevraagde woonentiteit is planologisch niet verantwoord en moet weggelaten worden.

b) Aangaande het aspect van mobiliteit en veiligheid op de weg is er een gunstig advies gegeven door het agentschap Wegen en Verkeer op 2 september 2014. Er is een lagere school aan de overzijde van de weg. Er zijn evenzeer verkeerslichten geplaatst en er is aan de overzijde een parking die gebruikt wordt door de ouders. De aanleg van de rijweg houdt rekening met de school. Het voorliggend project heeft één hoofd in- en uitrit, de tweede inrit is aanwezig op vraag van de brandweer.

Het ontwerp toont dat er voldoende mogelijkheid tot parkeergelegenheid is binnen in het gebouw zodat er geen belasting op het openbaar domein te verwachten valt. De functie

*als opslag is niet verkeersgenererend, de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw kunnen als voldoende beschouwd worden.*

*Uit de plannen kan opgemaakt worden dat de inrit van de brandweer de gemeenschappelijke toegang is naar de twee bedrijven. Het aanpalend bedrijf heeft ook een permanente toegang naar achter nodig. Daarom is het aangewezen om de gemeenschappelijke toegang als hoofdtoegang vast te leggen. Hiervoor is het nodig de voorziene materialen van de verhardingen om te keren. De weg rond het gebouw is langs beide zijden 6.00m breed, een omkering is mogelijk. Langs de rechtse zijde zal de toegang uitgevoerd worden in waterdoorlatende betonstenen, langs de linkse zijde wordt de gemeenschappelijke toegang uitgevoerd in asfalt.*

*c) Gelet op de zonegrens tussen het gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine- en middelgrote ondernemingen en het agrarisch gebied, op een diepte van 100m, is een minimale groenbuffer tussen beide bestemmingen noodzakelijk. Het voorliggend project voorziet in een 1m brede strook van groenaanplantingen.*

*Een groenscherm heeft de bedoeling om een bepaald gebied visueel af te schermen van het aangrenzend gebied. Dit betekent dat enerzijds de hoogte van het scherm van belang is en dat ook kan gekeken worden in hoeverre de beplanting in de winter de schermfunctie kan blijven vervullen. In voorliggende aanvraag is het mogelijk om met hoogstammen te werken om een optimale visuele afscherming te bereiken. Dit in combinatie met hagen en struiken om een volledige afscherming te realiseren.*

*Een brede groenbuffer is in voorliggende aanvraag geen noodzaak gelet op het feit dat de activiteit voorzien is binnen het gebouw. Er zal buiten niets gestapeld worden zodat er evenmin buiten zal gelost of geladen worden. Er is geen hinder van buiten te verwachten naar het agrarisch gebied toe.*

*Niettemin kan een groenbuffer met hoogstammen, struiken en planten niet gerealiseerd worden in een beperkte breedte van 1.00m. Een minimale breedte van 3.00m is noodzakelijk. Tijdens de hoorzitting van 2 april 2015 worden aangepaste plannen neergelegd die een bufferzone van 3.00m breedte voorzien. Het gebouw wordt in de laatste module ingekort met 2.00m.*

*d) De functie van het gebouw betreft opslag. Deze opslag kan allerlei zijn en wordt door de beroepsindieners als onvoldoende duidelijk beschouwd. Omtrent de grootste entiteit, de stockruimte op straatniveau die nagenoeg de volledige oppervlakte omvat, blijkt dat deze zal ingevuld worden door een eigen bedrijf van de aanvrager. Het gaat om een bedrijf actief in het boren en zagen van gewapend beton en verhuur van materieel. Dit is een activiteit die aanvaardbaar is binnen een KMO-zone. Ook voor de resterende entiteiten voor opslag met een oppervlakte tussen 500m<sup>2</sup> en 880m<sup>2</sup> wordt aangenomen dat het om opslag gaat van goederen, materiaal en materieel. Bij de effectieve invulling zal elk bedrijf moeten voldoen aan de bestaande wetgeving terzake en indien nodig zal een milieuvergunning moeten worden aangevraagd waarbij de beoordeling zal gebeuren. Een handelsactiviteit wordt niet vergund en valt evenmin te verwachten gelet op het gesloten karakter van het gebouw.*

*e) De woonfunctie wordt geschrapt. Het aangepaste plan, neergelegd tijdens de hoorzitting, toont een invulling met burelen/atelier op de plaats van de oorspronkelijke woonruimte. De oppervlakte is kleiner geworden door de inkrimping van deze laatste module om te voorzien in een voldoende diepe bufferzone. Deze aanpassing blijft beperkt*

en heeft op ruimtelijk vlak weinig invloed. De bouwdiepte wijzigt van 82m naar 80m. De hoofdstructuur van het gebouw en ook de gevelopeningen blijven onveranderd.

f) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een recent overstroomd gebied of binnen een risicozone voor overstromingen. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende verordeningen.

De aanvraag voorziet in een afwijking op de verordening aangaande de verharding. Er wordt een gedeelte van de verharding in asfalt gevraagd met een oppervlakte van 700m<sup>2</sup> die wordt verantwoord gelet op de functie en de zonering van het gebouw. Bij een omkering van de hoofdtoegang langs de linker zijde in plaats van langs de rechter zijde blijft de verharde oppervlakte in asfalt gelijk gelet op eenzelfde breedte van 6.00m. De resterende verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende betonsteen die op het eigen terrein afwatert. Het gebouw heeft een oppervlakte van 2.670m<sup>2</sup>. Voor de opvang van het hemelwater wordt er een hemelwaterput geplaatst met een inhoud van 10.000 liter met herbruik voor 6 toiletten, een wasmachine en een buitenkraan. De hemelwaterput heeft een overloop naar een ondergrondse infiltratievoorziening met 5 infiltratieputten van elk 20.000 liter. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

De plaatsing van de infiltratieputten gedeeltelijk in de aan te leggen groenzone impliceert niet dat in deze zone geen groenaanplantingen zouden gebeuren. De aanpalende buur langs noordelijke zijde ligt hoger dan het perceel in kwestie en hoeft niet te vrezen voor wateroverlast. De aanleg in waterdoorlatende betonstenen dient als tweede inrit, sporadisch gebruik en voornamelijk voor de brandweer. Er mag vanuit gegaan worden dat deze waterdoorlatende verharding voldoende is voor het gebruik en positief is voor de watertoets.

g) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met de realisatie van het KMO-gebouw geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn in de huidige opstelling zoals de aanvraag voorligt.

h) Het project is ruimtelijk inpasbaar in de directe omgeving. Op het aanpalend perceel langs zuidelijke kant is er recent een nieuwbouw ingeplant, met een vergelijkbare functie. Het betreft een bedrijf bvba Pro-Well dat zich bezig houdt met voedingssupplementen. Op het daarnaast gelegen terrein bevindt zich De Watergroep. Op ongeveer 200m langs noordelijke zijde is er een houthandelbedrijf waarbij er twee grote gebouwen diep staan ingeplant, met opslag en stockage van hout en allerhande materiaal.



*Op het aanpalend perceel langs noordelijke kant staat een vrijstaande eengezinswoning en ook aan de overzijde van de weg staan een aantal vrijstaande eengezinswoningen. Deze woningen zijn volgens het gewestplan gelegen in een KMO-zone of in agrarisch gebied. Er is hier geen sprake van een uitgesproken residentiële woonwijk. Een ruime buffer, zoals wordt geopperd door de beroepsindiener, tussen het nieuw op te richten gebouw en de bestaande zonevreemde woning in KMO-gebied, is niet noodzakelijk juist door de planologische bestemming van de grond van de aanpalende woning.*

*Wel wordt er een groenbuffer ingeplant op het eigen terrein met een breedte van 2.00m tot 6.00m en werd het gebouw zoveel als mogelijk ingeplant aan noordelijke zijde van het perceel om de eventuele mogelijke hinder ten opzichte van de bestaande woning alsnog te beperken.*

*Het ontwerp toont een groot gebouw met een diepte van 82.17m (aangepast plan 80.17m) en een kroonlijst van  $\pm 7.50m$  aan de voorgevel en  $\pm 14.50m$  ter hoogte van de achtergevel. Het verschil in kroonlijsthoogte ontstaat door het natuurlijke reliëf van het terrein. De gebruikte architectuur is functioneel en inpasbaar in een KMO-zone. Ook de grote bebouwingsgraad is ingegeven door de functie en de bestemming volgens het gewestplan. Om te zorgen voor een optimaal ruimtegebruik is het aangewezen dat de grond binnen een KMO-zone maximaal wordt benut.*

*i) Achteraan op het terrein bevindt zich een voetweg nr. 131. Volgens de Atlas van de Buurtwegen heeft hij een breedte van 1.65m. De inplanting van het gebouw is dusdanig dat aan het tracé niet geraakt wordt. Op dit moment is de voetweg in onbruik, mede doordat hij volgens de Atlas verder loopt in noordelijke richting, dwars over het perceel en de tuin op het aanpalend perceel met de vrijstaande eengezinswoning van de beroepsindiener.*

*Er kan opgemerkt worden dat het zinvol zou zijn om te onderzoeken of deze voetweg zou kunnen verplaatst worden zodat een actieve doorsteek zou kunnen ontstaan of dat eerder een afschaffing kan overwogen worden indien aangetoond wordt dat er voldoende doorsteken voorhanden zijn. Officieel wordt in voorliggende aanvraag niet geraakt aan het tracé en wordt er evenmin een verbouwing of wijziging overwogen. De aanwezigheid van de voetweg verhindert een stedenbouwkundige vergunning van de aanvraag niet.*

*j) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Het ontwerp houdt rekening met het reliëf van de bodem. Het gebouw zal zich visueel-vormelijk voldoende inpassing in de directe omgeving. De schaal van het project en de bouwdichtheid passen binnen de gegeven context van KMO-zone en zorgt voor een optimaal ruimtegebruik. De aanvraag betreft stockruimte en is geen sterk verkeersgenererende functie, de impact op de mobiliteit is aanvaardbaar.*

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

- het project is verenigbaar met het planologisch bestemmingsvoorschrift van een gebied voor ambachtelijke en voor kleine- en middelgrote ondernemingen; de hoofdfunctie betreft stockruimte in het kader van kleine zelfstandigen in de nabije omgeving;*

- de noodzaak van de conciërgewoning wordt niet aangetoond, de woning wordt geschraapt;
  - er is een gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer en van de brandweer;
  - de gemeenschappelijke inrit dient de permanente inrit te zijn waardoor de verharding van de beide toegangen wordt omgedraaid;
  - er wordt een drie meter breed groenscherm voorzien ter hoogte van de zoneringsgrens;
  - de activiteit gebeurt binnen het gebouw, er valt geen hinder van buiten te verwachten naar het agrarisch gebied toe;
  - de eerste unit wordt ingevuld door een bedrijf van de aanvrager, actief in het boren en zagen van gewapend beton en verhuur van materieel en is aanvaardbaar binnen een KMO-zone;
  - de woning op het rechts aanpalend terrein is zonevreemd en dient enige hinder te verdragen, daarbij wordt een buffering voorzien;
  - in de directe omgeving is nog bedrijvigheid aanwezig; het project is ruimtelijk inpasbaar in zijn directe omgeving; de gebruikte architectuur past binnen een KMO-zone;
  - het ontwerp zorgt voor een optimaal ruimtegebruik;
  - de beperkte planaanpassing heeft amper impact op de ruimtelijke weerslag maar zorgt wel voor een voldoende buffering ten opzichte van het achtergelegen agrarisch gebied;
  - de aanwezigheid van de voetweg die niet wijzigt, verhindert een stedenbouwkundige vergunning niet.
- ...

De verwerende partij verleent de stedenbouwkundige vergunning onder de volgende voorwaarden:

- “ ...
- het gebouw wordt twee meter ingekort in de laatste module; de voorziene woonruimte wordt ingevuld als bureel/atelier;
  - de permanente inrit komt langs de linkerzijde en wordt uitgevoerd in asfalt; de rechtse inrit wordt aangelegd in waterdoorlatende betonstenen;
  - achteraan komt een groenscherm met hoogstammen, hagen en struiken van 3.00m breed, zodat een visuele afscherming, ook in de winter, wordt verzekerd;
  - de groenschermen worden aangelegd in het eerste plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken;
  - het advies van de Brandweer van 23 september 2014 wordt stipt gevolgd.
- ...”

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. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid**

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

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt dat zij als aanpalende buur rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen zal ondervinden van de bestreden beslissing. Zij wijst op de verkeersonveilige situatie die zal ontstaan door het aan- en afrijden van zwaar vrachtverkeer, wat ook haar woning zal treffen, net zoals de hinder van fijn stof en de lawaaihinder tengevolge van dit vrachtverkeer. Zij stelt zich eveneens vragen over de impact van het gebouw op het milieu, gelet op de onduidelijkheid omtrent de effectieve invulling waartoe dit kmo-gebouw bestemd zal worden.

De verzoekende partij vreest eveneens voor wateroverlast gelet op de hoge verhardingsgraad, de uit te voeren reliëfverschillen, en de ligging nabij overstromingsgevoelig gebied.

Zij voert tevens visuele hinder aan aangezien zij zal moeten opkijken tegen een 14,50 meter hoge gevelwand, wat een belangrijke invloed zal hebben op haar woonkwaliteit.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij en stelt dat deze zich beperkt met de opsomming van een aantal hinderaspecten, naast het feit dat ze aanpalende eigenaar is, wat op zich niet voldoende is om als derde-belanghebbende te kunnen beschouwd worden.

Volgens de verwerende partij staat het echter niet onbetwistbaar vast dat het op te richten kmo-gebouw een aan- en afrijden van zwaar vrachtverkeer met zich zal meebrengen.

Ook de beweerde milieurisico's worden volgens de verwerende partij niet aannemelijk gemaakt. Zij verwijst naar de bestreden beslissing waar gesteld wordt dat bij de effectieve invulling van de ruimten, elk bedrijf zal moeten voldoen aan de bestaande regelgeving en eventueel een milieuvergunning zal moeten aanvragen.

Wat de beweerde wateroverlast betreft, verwijst de verwerende partij naar de watertoets waaruit blijkt dat er in alle redelijkheid geen schadelijk effect wordt verwacht in de plaatselijke waterhuishouding.

Er is volgens de verwerende partij ook geen sprake van visuele en/of geluidshinder. De functie als opslag veroorzaakt immers geen toenemende verkeershinder en er wordt een buffer ingeplant met een breedte van 2 meter tot 6 meter. Het gebouw zelf wordt bovendien zoveel als mogelijk ingeplant aan de noordelijke zijde van het perceel om eventuele hinder voor de verzoekende partij te beperken.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Zij stelt dat de woning van de verzoekende partij niet werd gebouwd zoals ze werd vergund wat de inplanting betreft en dat er ook een niet-vergunde reliëfwijziging werd uitgevoerd zodat het water afstroomt naar het perceel van de tussenkomende partij. Er kan volgens de tussenkomende partij dan ook geen sprake zijn van een wettig belang.

De tussenkomende partij betwist ook de door de verzoekende partij aangevoerde nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Waar de verzoekende partij aangeeft dat zij overmatig zal geconfronteerd worden met de bedrijfsactiviteiten wegens onvoldoende buffering stelt de tussenkomende partij dat niet wordt

aangegeven waaruit de overmaat dan wel zou bestaan en waarom de voorziene buffering onvoldoende zou zijn. De tussenkomenende partij legt uit dat de verzoekende partij weinig of geen hinder kan ondervinden aangezien de bedrijfsruimte aan de straat door haar zelf wordt ingevuld en dat haar bedrijf actief is in het boren en zagen van gewapend beton en verhuur van materieel, terwijl de ruimte vooraan gebruikt zal worden als atelier voor de voorbereidende werken, deels een showroom voor de verhuur en de burelen. De resterende entiteiten dienen volgens de tussenkomenende partij voor opslag van materialen en buiten zal er niets gestapeld worden zodat er geen hinder zal zijn naar het perceel van de verzoekende partij en een brede groenbuffer dan ook niet noodzakelijk is en planologisch ook niet vereist is.

Ook de stelling van de verzoekende partij dat de verleende vergunning milieurisico's met zich zal meebrengen wordt door de tussenkomenende partij betwist en volgens haar niet concreet gemaakt.

Met betrekking tot de beweerde wateroverlast verwijst de tussenkomenende partij naar de voorziene hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen.

Ook de verkeersonveilige situatie door aan- en afrijdend vrachtverkeer wordt door de tussenkomenende partij ontkend, stellende dat dit vanwege de verzoekende partij slechts een loutere bewering is.

Volgens de tussenkomenende partij wordt ook de beweerde visuele- en geluidshinder niet concreet gemaakt. Dergelijke hinder zomaar koppelen aan de omvang van het aangevraagde is volgens haar niet voldoende. De woning van de verzoekende partij is bovendien ingeplant in de kmo-zone zodat zij volgens de tussenkomenende partij enige tolerantie moet hebben ten overstaan van hinder eigen aan een dergelijke omgeving. De tussenkomenende partij wijst er bovendien op dat een groenbuffer van 2 meter tot 6 meter breed wordt ingeplant op haar terrein om de hinder naar de verzoekende partij zo gering mogelijk te houden.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de komst van het kmo-gebouw haar wel degelijk een persoonlijk, rechtstreeks, zeker, actueel en wettig belang verschaft.

Zij benadrukt dat de diepere inplanting van het kmo-gebouw (tot aan de grens met het landbouwgebied) een rechtstreeks effect heeft op haar woonkwaliteit. Zij zal daardoor moeten uitkijken op een massieve muur met een hoogte tot 14,50 meter. Zij verwijst naar de vroegere bebouwing die niet zo diep kwam en de links gelegen kmo-bebouwing die ook niet zo diep reikt. Ook de voorziene inkorting van 2 meter zal aan deze visuele hinder volgens de verzoekende partij niet verhelpen: er blijft een verminderde lichtinval en het uitzicht blijft geschonden.

Verder wijst de verzoekende partij nogmaals op de mogelijke wateroverlast ingevolge de te overbruggen grote reliëfverschillen en de en extreme verhardingsgraad.

Inzake de veiligheidsproblematiek en de verkeerssituatie herhaalt de verzoekende partij in essentie haar argumenten uit het inleidend verzoekschrift. Zij benadrukt dat er sowieso een verhoging van het aantal vervoersbewegingen zal komen.

Inzake het beweerd onwettig ingepland zijn van haar woning wordt dit door de verzoekende partij ontkend en gesteld dat dit loutere beweringen zijn van de tussenkomenende partij.

6.

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

## *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, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij zal het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico 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.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen.

Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partij kan worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij eveneens woont in het kmo-gebied en dat haar eigendom grenst aan het terrein van de tussenkomende partij.

Het gebeurlijk zonevreemd zijn van de woning of het niet gebouwd zijn overeenkomstig haar vergunning van 1978 ontnemt de verzoekende partij haar belang niet en maakt het ook niet onwettig.

3.

Het is voldoende dat een verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van hinder en nadelen ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Het aangevraagde omvat de oprichting van een bedrijfsgebouw met een diepte van 82 meter op een naar de straat toe sterk hellend terrein naast de eigendom van de verzoekende partij. Aan de straatzijde heeft het gebouw één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van ongeveer 7,50 meter terwijl de achtergevel 14,50 meter hoog bedraagt.

Het betoog van de verzoekende partij overtuigt in het licht van mogelijke visuele hinder. Zij maakt voldoende aannemelijk dat zij binnen een voldoende dichte afstand woont om hinder te kunnen ondervinden, rechtstreeks of onrechtstreeks van de inplantingswijze van het bedrijfsgebouw van de tussenkomende partij.

4.

De exceptie wordt verworpen.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en stelt dat de verzoekende partij met de opgeworpen middelen aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling door de Raad van het aangevraagde project, waar de verwerende partij ter zake over een discretionaire bevoegdheid beschikt, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

2.

De verzoekende partij antwoordt dat haar middelen betrekking hebben op een legaliteitsbeoordeling en geen opportuniteitsbeoordeling.

#### *Beoordeling door de Raad*

Krachtens artikel 4.8.2 VCRO, zoals het gold ten tijde van het instellen van het beroep bij de Raad, spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over de beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning.

Wanneer de verzoekende partij middelen aanvoert in de zin van artikel 15, 4° van het Procedurebesluit en de Raad op grond van artikel 35 DBRC-decreet moet vaststellen dat het beroep gegrond is, vernietigt hij deze beslissing.

Deze bevoegdheid verleent de Raad in principe niet de mogelijkheid zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Zijn bevoegdheid is in beginsel beperkt tot een wettigheidscontrole.

Uit de beoordeling ten gronde zal blijken of de verzoekende partij met succes een middel in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit aanvoert dat tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. Uit het ingediende verzoekschrift blijkt alvast niet dat de verzoekende partij zou aansturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de ingediende aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

De exceptie wordt verworpen.

### **VI. Verzoek tot heropening van de debatten**

#### *Standpunt van de partijen*

Na het in beraad nemen van het dossier op de zitting van 23 mei 2017, vraagt de raadsman van de verzoekende partij, met een aangetekende brief van 22 juni 2017 om de debatten te heropenen.

Zij is te weten gekomen dat de tussenkomende partij een nieuwe vergunningsaanvraag heeft ingediend voor een gelijkaardig project en dat het openbaar onderzoek lopende is. De verzoekende partij leidt hieruit af dat de tussenkomende partij verzaakt heeft aan de bestreden beslissing, die dan omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer moet vernietigd worden. Zij vraagt om zo nodig de heropening van de debatten te bevelen zodat de partijen standpunt kunnen innemen over de impact van de nieuwe aanvraag op de voorliggende procedure.

Noch de verwerende, noch de tussenkomende partij hebben op dit schrijven van de verzoekende partij gereageerd.

### *Beoordeling door de Raad*

Het louter indienen van een nieuwe soortgelijke of identieke aanvraag kan niet beschouwd worden als een verzaken aan een reeds bekomen vergunning.

Er zijn dan ook geen redenen om de debatten te heropenen. De tussenkomende partij behoudt haar belang en de ingestelde vordering door de verzoekende partij behoudt haar voorwerp, met name de bestreden beslissing van 2 april 2015.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, artikel 4.7.22 en 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de schending van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij licht toe dat de bestreden beslissing het beroep van verzoekende partij niet inwilligt en alsnog de vergunning toekent onder de voorwaarde van planaanpassingen. De verwerende partij kon dergelijke planaanpassingen evenwel niet opleggen op grond van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO aangezien de voorwaarden hiertoe niet zijn vervuld. Het schrappen van de conciërgewoning, het inkorten van het gebouw met 2 meter en het toevoegen van een groenbuffer van 3 meter vormen volgens de verzoekende partij essentiële planaanpassingen die niet voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO. Zij verwijst hiervoor ook naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die eveneens oordeelde dat het ter zake ging om essentiële wijzigingen. Volgens de verzoekende partij gaat de verwerende partij lijnrecht in tegen het advies van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en is haar motivering ruimschoots onvoldoende.

Volgens de verzoekende partij zijn de inkorting van het gebouw met twee meter, de vervanging van de conciërgewoning door meer stockageruimte, en de omkering van de hoofdtoegang tot het gebouw geen beperkte planaanpassingen, aangezien deze planaanpassingen een grote impact hebben en de oorspronkelijke plannen in belangrijke mate wijzigen. Zij stelt dat deze wijzigingen aan de essentie van het voorwerp van de aanvraag raken aangezien de conciërgewoning niet kan worden vergund. Door het wijzigen van de circulatie op het terrein en het toevoegen van een drie meter brede buffering, wordt bovendien eveneens de impact van de activiteiten op het terrein gewijzigd. De verzoekende partij is van oordeel dat dergelijke wijzigingen aan een nieuw openbaar onderzoek moeten worden onderworpen.

De verzoekende partij benadrukt dat het voor haar belangrijk is opmerkingen te kunnen geven over bijkomende burelen en/of een atelier. Het is volgens haar volstrekt onduidelijk of er nog steeds grote raampartijen en een terras aan de achterzijde van het gebouw zullen worden geïntegreerd.

De verzoekende partij meent dat de voorgestelde wijzigingen, zowel wat de inkorting betreft, de groenbuffer, als de circulatie op het perceel, een impact op haar woonkwaliteit kunnen hebben, aangezien zij grenst aan de groenbuffer, er inkijk kan zijn en zij zicht moet kunnen krijgen op de concrete verkeerssituatie. Dit alles vergt volgens haar inspraak van derden. De gewijzigde verkeerssituatie diende volgens de verzoekende partij ook opnieuw aan het agentschap Wegen en Verkeer te worden overgemaakt.

Tot slot argumenteert de verzoekende partij dat de verwerende partij helemaal niet motiveert waarom de planaanpassingen als 'beperkt' kunnen worden beschouwd, en dit rekening houdend met het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij weerhoudt terzake een schending van de zorgvuldigheidsplicht en de motiveringsplicht.

2.

De verwerende partij antwoordt dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, de oorspronkelijke plannen geenszins in belangrijke mate worden gewijzigd.

De verwerende partij stelt dat de woning, aangezien deze planologisch niet verantwoord is, werd geschrapt. Dit heeft enkel tot gevolg dat de bouwdiepte wijzigt van 82 meter naar 80 meter, terwijl de hoofdstructuur en de gevelopeningen niet wijzigen. Volgens de verwerende partij kunnen deze wijzigingen dan ook niet als essentieel worden beschouwd..

Ook het wijzigen van de verkeerscirculatie op het terrein en het verbreden van de buffer van 1m naar 3 meter kunnen volgens de verwerende partij niet beschouwd worden als een essentiële wijziging.

Onder verwijzing naar haar beslissing stelt de verwerende partij dat zij deze planaanpassingen ook afdoende heeft gemotiveerd, waarbij zij is ingegaan op het verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en er ook uitdrukkelijk heeft naar verwezen.

3.

De tussenkomende partij sluit zich in haar schriftelijke uiteenzetting aan bij het antwoord van de verwerende partij. Zij voegt er nog aan toe aan dat de verwerende partij niet gebonden is door het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zij dus anders kan oordelen inzake het al dan niet essentiële karakter van de voorgestelde planaanpassingen.

Zij merkt tevens op dat de verzoekende partij tijdens de hoorzitting van 2 april 2015 de mogelijkheid gehad heeft om haar bezwaren en opmerkingen te formuleren wat betreft de planaanpassing en dat deze hier ook gebruik van gemaakt heeft.

4.

In haar wederantwoordnota argumenteert de verzoekende partij dat uit de bestreden beslissing niet blijkt waarom de planaanpassingen als beperkt te beschouwen zijn en geen afbreuk zouden doen aan de belangen van derden.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt de tussenkomende partij niets wezenlijks toe.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in essentie aan dat de doorgevoerde wijzigingen aan het ingediende plan essentiële wijzigingen zijn die door de verwerende partij niet kunnen worden opgelegd zonder nieuw openbaar onderzoek. Zij voert daarbij aan dat de verwerende partij op onredelijke wijze en zonder verantwoording is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die het essentiële karakter van de wijzigingen had voorop gesteld.



2.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO moet een stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen evenwel niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de planaanpassingen moeten een 'beperkt' karakter hebben, te begrijpen als 'kleine' aanpassingen. Deze planaanpassingen moeten bovendien voldoen aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO

“ ...

*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.*

...”

Bovendien is vereist, overeenkomstig artikel 4.2.19 VCRO, dat indien ter zake voorwaarden worden opgelegd, deze voldoende precies zijn bepaald, redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, ze kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO, werd de wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (*Parl.St. VI.Parl, 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34*):

“ ...

*1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.*

*2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.*

*Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, 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;*
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

*Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.*

*3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.*

*Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.*

*4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.*

*Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:*

- 1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend 'of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken';*
- 3° de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.*

*Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek.*

*...*

3.

Met de decreetswijziging van 2014 blijkt het de bedoeling van de decreetgever geweest om in het kader van 'oplossingsgericht' vergunnen het vergunningverlenend bestuursorgaan de mogelijkheid te laten plannen beperkt aan te passen voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen, zullen evenwel in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen.

Een planwijziging zal dan ook maar toelaatbaar zijn voor zover het duidelijk is dat de beperkte planwijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten,

opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

De beoordeling van het beperkt en dus niet essentieel karakter van de aanpassingen moet concreet gebeuren onder meer op basis van de aard en omvang van de aanpassingen, de impact op de rechten van belanghebbende derden, de bezwaren of opmerkingen die terzake zijn geuit door de betrokken adviesinstanties, enzovoort.

Uit dit alles volgt dat het loutere feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, niet volstaat om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO te buiten gaan. De bedoeling van een voorwaarde al dan niet gepaard met een beperkte planaanpassing, bestaat er net in om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken.

De verzoekende partij zal moeten aantonen dat aan minstens één van de voorwaarden van artikel 4.3.1, §2, tweede en derde lid VCRO niet is voldaan.

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar formuleerde volgende kritieken op de oorspronkelijk ingediende plannen:

“...

*Het ontwerp omvat eveneens een conciërgewoning in de duplexverdieping achteraan. Zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften kan dit maar worden toegestaan, voor zover wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de geplande bedrijfsvoering. In voorliggende aanvraag wordt de behoefte voor de inbreng van een woning in de beoogde bedrijfsvoering niet aangetoond. De gevraagde woonentiteit is planologisch niet verantwoord.*

(...)

*Uit de plannen kan echter opgemaakt worden dat de inrit van de brandweer de gemeenschappelijke toegang is naar de twee bedrijven. Het aanpalend bedrijf heeft ook een permanente toegang naar achter nodig. Het is niet duidelijk aangetoond hoe dit zal aangepakt worden. Het lijkt aangewezen om de gemeenschappelijke toegang als hoofdtoegang vast te leggen. Hiervoor is het nodig de voorziene materialen van de verhardingen aan te passen.*

(...)

*Een brede groenbuffer is in voorliggende aanvraag geen noodzaak gelet op het feit dat de activiteit voorzien is binnen het gebouw. Er zal buiten niets gestapeld worden zodat er evenmin buiten zal gelost of geladen worden. Er is geen hinder van buiten te verwachten naar het agrarisch gebied toe.*

*Niettemin kan een groenbuffer met hoogstammen, struiken en planten niet gerealiseerd worden in een beperkte breedte van 1.00m. Een minimale breedte van 3.00m is noodzakelijk. Gelet op de beperkte vrije zone achteraan zal hiervoor het gebouw 2.00m ingekort moeten worden. Gelet op de functie met grote stockruimtes is deze inkorting haalbaar. Er zal wel rekening moeten gehouden worden met de afstand van 12.00m van het gebouw ten opzichte van de rechtse perceelsgrens. De inperking dient te gebeuren in de achterste 15.00m.*

*Deze aanpassing zorgt, samen met de uitsluiting van de woonentiteit op de verdieping en de vraag voor omkering van de hoofdtoegang, voor een essentiële wijziging van het plan en kan in voorliggende aanvraag niet vergund worden.*  
...

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO belet niet dat de aanvrager zelf aangepaste plannen kan voorleggen ter goedkeuring. Dit gebeurde ter zake op de hoorzitting van 2 april 2015. De aangepaste plannen komen tegemoet aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De woonentiteit wordt weggelaten en vervangen door bureelruimte, waarbij tegelijkertijd de laatste module met twee meter wordt ingekort zodat er ruimte vrij komt om achteraan drie meter buffer te voorzien. De hoofdtoegang wordt links gelegd.

De verzoekende partij ontkent niet op de hoogte te zijn van de neerlegging van deze aangepaste plannen en houdt ook niet voor dat zij op de hoorzitting geen opmerkingen hierop heeft kunnen geven.

## 5.

De verzoekende partij, die een schending aanvoert van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO zal, zoals reeds gesteld, moeten aantonen dat de opgelegde voorwaarden, ter validering van de voorgestelde planaanpassingen, de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO te buiten gaan.

### 5.1

De verzoekende partij stelt in dit verband dat de planaanpassingen aan de essentie van het voorwerp van de aanvraag raken waarbij zij verwijst naar het uitsluiten van de conciërgewoning, het wijzigen van de circulatie op het terrein en het toevoegen van een drie meter brede buffering. Zij verduidelijkt dat de impact van de activiteiten op het terrein wordt gewijzigd en dat dergelijke wijzigingen aan een openbaar onderzoek moeten worden onderworpen.

De kritiek van de verzoekende partij heeft betrekking op de volgende in de bestreden beslissing opgenomen voorwaarden:

“ ...

- *het gebouw wordt twee meter ingekort in de laatste module; de voorziene woonruimte wordt ingevuld als bureel/atelier;*
- *de permanente inrit komt langs de linkerzijde en wordt uitgevoerd in asfalt; de rechtse inrit wordt aangelegd in waterdoorlatende betonstenen;*
- *achteraan komt een groenscherm met hoogstammen, hagen en struiken van 3.00m breed, zodat een visuele afscherming, ook in de winter, wordt verzekerd;*

”  
...

De verzoekende partij meent dat deze planwijzigingen aan een nieuw openbaar onderzoek moeten onderworpen worden aangezien het voor haar van belang is *“opmerkingen te geven omtrent bijkomende burelen en/of een atelier. Het is volstrekt onduidelijk of er nog steeds grote raampartijen en een terras aan de achterzijde van het gebouw zullen worden geïntegreerd”*. De verzoekende partij verwijst hierbij naar mogelijke problemen van inkijk. Verder stelt ze dat de aanpassing van de groenbuffer ook voor haar een impact heeft aangezien haar perceel onmiddellijk grenst aan de buffering. Over de verkeerscirculatie stelt ze: *“Door de hoofdtoegang om te keren wordt uiteraard een volledig nieuwe verkeerssituatie gecreëerd die inspraak van derden behoeft. Daarbij werd deze wijziging niet voor advies overgemaakt aan de Afdeling Wegen en Verkeer”*.

## 5.2

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat de motivering in de bestreden beslissing, wat de planaanpassing betreft, ruimschoots onvoldoende is en de verwerende partij tekort is geschoten aan haar zorgvuldigheidsplicht, oordeelt de Raad dat dit moet worden verworpen.

De planaanpassingen blijken gebaseerd te zijn op negatieve elementen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Wanneer de verzoekende partij stelt dat de planaanpassingen raken aan de essentie van het voorwerp van de aanvraag, gaat zij evenwel uit van een verkeerd standpunt.

Inzake de inkorting van de laatste module van het gebouw met twee meter stelt de verzoekende partij dat het onduidelijk is of er nog steeds grote raampartijen en een terras zal zijn en welke functies er in de plaats van de oorspronkelijk voorziene conciërgewoning zal komen. Uit de bestreden beslissing en na vergelijking van het oorspronkelijk en het aangepaste (en goedgekeurde) plan blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat a) de conciërgewoning planologisch niet mogelijk is en de aangepaste plannen voorzien in een invulling met burelen en atelier; b) de inkrimping van de laatste module met twee meter het gevolg is van de ruimere te voorziene buffer. De verwerende partij stelt ter zake: *“deze aanpassing blijft beperkt en heeft op ruimtelijk vlak weinig invloed. De bouwdiepte wijzigt van 82m naar 80m. De hoofdstructuur van het gebouw en ook de gevelopeningen blijven onveranderd”*.

Uit dit alles blijkt, en dit wordt ook bevestigd door de goedgekeurde plannen, dat de inkrimping van twee meter, geen invloed heeft op hoofdstructuur van het gebouw noch op de gevelopeningen. De verzoekende partij gaat er dan ook verkeerdelijk van uit dat deze inkrimping enige impact zou kunnen hebben op inkijk, minstens maakt zij dergelijke inkijk niet aannemelijk. Een blik op het inplantingsplan maakt immers duidelijk dat de wat de structuur betreft ongewijzigde achtergevel ruim verwijderd is van de achtergevel van de woning van de verzoekende partij.

Ook met betrekking tot het aan te leggen bredere groenscherm/buffer van drie meter in plaats van 1 meter, vertrekt de verzoekende partij van een verkeerd feitelijk uitgangspunt. Het betreft hier immers de buffer naar het achtergelegen agrarisch gebied, wat geen enkele invloed heeft op de eigendom van de verzoekende partij. Het behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij om aan de grens met het agrarisch gebied, een voldoende breed groenscherm op te leggen zodat dit kan worden aangeplant met hoogstammen (wat niet mogelijk was op een breedte van 1 meter). Dit kan de rechten van de verzoekende partij niet schaden.

Wat ten slotte de gewijzigde verkeerscirculatie op het terrein betreft, is de verzoekende partij louter van oordeel dat *‘een gewijzigde verkeerssituatie (wordt) gecreëerd, die inspraak van derden behoeft. Daarbij werd deze wijziging niet voor advies overgemaakt aan de Afdeling Wegen en Verkeer’*.

Het oorspronkelijk plan toont een met de linkerbuur gemeenschappelijke toegang naar de twee bedrijven. Dit was ook de inrit voor de brandweer. Ook rechts was een toegangsweg voorzien, om de stockageruimte toegankelijk te maken. Volgens de oorspronkelijke plannen was circulatie van de ene naar de andere toegangsweg mogelijk zonder het eigen terrein te verlaten.

Op de aangepaste plannen is deze interne circulatie niet meer toegelaten. De linker (gemeenschappelijke) toegang wordt als hoofdtoegang vastgelegd en de materialen van de toegangswegen worden omgewisseld. Door te bepalen dat de linker toegangsweg de hoofdtoegang wordt, worden de rechten van de verzoekende partij niet aangetast, maar wordt de hinder juist beperkt. De Raad is van oordeel dat de wijziging met oplegging van de voorwaarde

inzake omwisseling van materialen de verkeersveiligheid niet beïnvloedt en nog steeds voldoet aan het advies van het agentschap van Wegen en Verkeer.

### 5.3

De verzoekende partij kan niet voorhouden dat geen rekening zou zijn gehouden met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Met de planaanpassingen en de opgelegde voorwaarden wordt juist tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar evenwel zonder enige verdere toelichting stelt dat de hierboven besproken planaanpassingen als essentieel te beschouwen zijn, stelt de Raad vast dat de verwerende partij in alle redelijkheid de aanpassingen inzake de diepte van het gebouw en het groenbuffer concreet bespreekt en aangeeft dat de voorgestelde wijzigingen, gevalideerd door de opgelegde voorwaarden, beperkt zijn en slechts weinig invloed hebben op ruimtelijk vlak. Wat de verkeerssituatie betreft moet vastgesteld worden dat de opgelegde voorwaarde kadert binnen artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en door het opleggen van de verplichting om de linker toegang als hoofdtoegang te gebruiken, het aangevraagde in overeenstemming wordt gebracht met de goede ruimtelijke ordening. Het wijzigen van de materialen heeft op zich niets te maken met een planwijziging, maar met dezelfde voorwaarde.

### 5.4

De Raad kan zijn beoordeling of het ter zake al dan niet gaat om een beperkte aanpassing van de plannen en of de rechten van de verzoekende partij hierdoor geschonden zijn, niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan de haar terzake 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 en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

Zoals hierboven vastgesteld is het niet onredelijk van de tussenkomen partij om rekening te houden met opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zelf aangepaste plannen ter goedkeuring over te maken.

Zoals reeds gesteld volstaat het voor de verzoekende partij niet dat zij de opgelegde voorwaarden, al dan niet gekoppeld aan de planaanpassingen, zonder meer bestempelt als 'essentieel'.

De verzoekende partij gaat of uit van verkeerde uitgangspunten, of maakt niet aannemelijk dat het gaat om een niet beperkte aanpassing van de plannen, dat haar rechten hierdoor geschonden worden of dat er afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van mens, milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het bovenstaande is het niet kennelijk onredelijk om vast te stellen dat de vermindering van de bouwdiepte van de laatste bouwmodule met twee meter, de verbreding van de groenbuffer tot 3 meter en het vaststellen dat de linker toegangsweg als permanente toegangsweg moet gebruikt worden, en dat de materialen van beide toegangswegen gewisseld worden, niet van die aard zijn dat de essentie van het voorwerp van de aanvraag wordt gewijzigd. De opgelegde voorwaarden, die overwegend een bevestiging inhouden van door de tussenkomen partij voorgestelde planaanpassingen, kunnen dan ook als een beperkte wijziging aanzien worden.

Uit het geheel van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aangepaste plannen toetst aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.8, §1 VCRO, de artikelen 27 en 28 van de wet op de buurtwegen van 10 april 1841 en artikel 4.3.3 VCRO. Zij voert tevens machtsoverschrijding aan.

Verwijzende naar haar tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift stelt de verzoekende partij dat het aanvraagperceel getroffen wordt door voetweg nr. 131, die het terrein doormidden snijdt. Zij licht verder toe dat deze voetweg niet is afgeschaft en dat er bij de beoordeling van de aanvraag dus rekening diende mee gehouden te worden.

De verzoekende partij is het niet eens met de beoordeling van de verwerende partij, in navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat enkel rekening moet gehouden worden met de inplanting van het gebouw om dan te stellen dat de aanvraag het tracé van de voetweg niet raakt. Zij is van oordeel dat de aanvraag het tracé van de voetweg wel degelijk hindert aangezien dit tracé afgesloten wordt door een drie meter breed groenscherm, en er parkeerplaatsen, grondophogingen en een betonnen keerwand rondom worden ingepland. Zij meent dat de voetweg daardoor feitelijk onbruikbaar wordt.

Door in de bestreden beslissing louter te stellen dat aan het tracé niet wordt geraakt, wordt volgens de verzoekende partij de regelgeving van de wet op de buurtwegen van 10 april 1841 miskend. De verwerende partij had de strijdigheid en de direct werkende normen van voormelde regelgeving moeten respecteren en de vergunning moeten weigeren.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij ten onrechte stelt dat deze voetweg over de hele lengte van het perceel van de vergunningsaanvrager onmogelijk bereikbaar en begaanbaar zal zijn.

Zij wijst erop dat de aanvraag slechts betrekking heeft op de eerste 100 meter, terwijl de voetweg achteraan op het perceel ligt en niet afgesloten wordt door het groenscherm en dus bereikbaar en begaanbaar blijft. Volgens de verwerende partij wordt er niet geraakt aan het tracé van de voetweg zodat de wijziging of afschaffing overeenkomstig de regelgeving van de wet van 10 april 1841 niet moet gevolgd worden.

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting verwijst de tussenkomende partij naar de argumentatie van de verwerende partij en sluit zich daarbij aan.

4.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij dat het groenscherm en de parkings wel degelijk het gebruik van de voetweg hinderen.

5.

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

## Beoordeling door de Raad

1.

Geen der partijen betwist dat op het perceel van de aanvraag, achter het op te richten kmo-gebouw, een niet-afgeschafte voetweg nr. 131 ligt.

De verzoekende partij is van oordeel dat deze voetweg door de aanvraag, en in het bijzonder door het voorziene groenscherm, de parkings, de grondophogingen en de keerwand, niet meer bereikbaar en begaanbaar is.

Uit de vergunde plannen blijkt evenwel dat de bestreden beslissing de voetweg niet treft. De voetweg wordt volledig gevrijwaard van enige constructie. Bovendien hebben de omliggende vergunde constructies geen enkele impact op deze voetweg, minstens maakt de verzoekende partij dit niet aannemelijk.

Het loutere feit dat de verwerende partij in de bestreden beslissing opmerkt dat het *‘zinnig zou zijn om te onderzoeken of deze voetweg zou kunnen verplaatst worden zodat een actieve doorsteek zou kunnen ontstaan of dat eerder een afschaffing kan overwogen worden indien aangetoond wordt dat er voldoende doorsteken voorhanden zijn’*, doet aan het voorgaande geen afbreuk.

In de bestreden beslissing wordt nog het volgende overwogen:

“ ...

*Achteraan op het terrein bevindt zich een voetweg nr. 131. Volgens de Atlas van de Buurtwegen heeft hij een breedte van 1.65m. De inplanting van het gebouw is dusdanig dat aan het tracé niet geraakt wordt. Op dit moment is de voetweg in onbruik, mede doordat hij volgens de Atlas verder loopt in noordelijke richting, dwars over het perceel en de tuin op het aanpalend perceel met de vrijstaande eengezinswoning van de beroepsindiener.*

*Er kan opgemerkt worden dat het zinvol zou zijn om te onderzoeken of deze voetweg zou kunnen verplaatst worden zodat een actieve doorsteek zou kunnen ontstaan of dat eerder een afschaffing kan overwogen worden indien aangetoond wordt dat er voldoende doorsteken voorhanden zijn. Officieel wordt in voorliggende aanvraag niet geraakt aan het tracé en wordt er evenmin een overbouw of wijziging overwogen. De aanwezigheid van de voetweg verhindert een stedenbouwkundige vergunning van de aanvraag niet.*

...”

De verzoekende partij toont niet aan dat deze overwegingen foutief, dan wel kennelijk onredelijk zouden zijn. De bereikbaarheid en begaanbaarheid van de voetweg op het terrein van de aanvraag blijkt uit de vergunde plannen.

Het middel wordt verworpen.

### C. Derde middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van de artikelen 7.2.0 en 8.2.1.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.



De verzoekende partij argumenteert dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de gewestplanvoorschriften (gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen. Zij meent dat het project met loutere opslag van goederen (waarvan de aard nog niet gekend is), en het voorzien van een toonzaal en burelen, niet in dit gebied thuishoort. Enkel voor de aanvrager zelf is het duidelijk waarvoor de opslagruimte zal gebruikt worden, maar niet voor de andere modules die zullen verhuurd of verkocht worden. Volgens de verzoekende partij staat in de verklarende nota dat deze ruimten zullen verhuurd worden aan 'ruimte zoekende bedrijven uit de omgeving', zodat het duidelijk is dat het geenszins opslagruimten zullen zijn voor de reeds in de industriezone bestaande industriebedrijven. Bovendien blijkt, volgens de verzoekende partij, niet uit het aanvraagdossier dat er ter plaatse goederen en grondstoffen zullen verwerkt worden.

Zij verwijst naar de artikelen 7.2.0 en 8 van het Inrichtingsbesluit waar de ambachtelijke bedrijven worden verduidelijkt en waar sprake is van complementaire dienstverlenende bedrijven die enkel geoorloofd zijn in industriegebieden wanneer dergelijke functies ingericht worden ten behoeve van de andere industriële bedrijven. Uit niets blijkt, volgens de verzoekende partij, dat de opslagruimten door andere bedrijven uit de kmo-zone zullen gebruikt worden. De aanvraag sluit volgens de verzoekende partij niet aan bij enige activiteit met een industriële of ambachtelijke inslag.

De verzoekende partij stelt verder dat er tussen de ambachtelijke zone en het agrarisch gebied geen voldoende bufferzone is voorzien, zoals nochtans voorzien door artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit. Zij meent dat, zelfs met de aangepaste buffer van 3 meter, geen rekening kan gehouden worden aangezien de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen een buffer van 15 meter als richtinggevend voorschrijft.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst met het citeren van de artikelen 7 en 8 van het Inrichtingsbesluit en definieert wat moet verstaan worden onder complementaire dienstverlenende bedrijven.

Zij stelt dat de vergunde stockageruimten gericht zijn naar de zelfstandigen in de nabije omgeving die nood hebben aan stockageruimte en deze als uitvalsbasis kunnen gebruiken voor hun activiteit. Zij wijst erop dat in de omgeving reeds industrieën of ambachtelijke bedrijven aanwezig zijn en citeert vervolgens punt 5.3 van de bestreden beslissing 'Beschrijving van de plaats'.

De verwerende partij verwijst vervolgens naar de verklarende nota van de tussenkomende partij bij de aanvraag waarin deze verklaart dat de ruimten zullen verhuurd/verkocht worden aan ruimte zoekende bedrijven uit de omgeving. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt dienen de andere bedrijven gevestigd in het industriegebied volgens de verwerende partij niet op voorhand toe te zeggen om er hun materieel of producten op te slaan. Zij stelt dat het volstaat dat er reeds industrieën of ambachtelijke bedrijven aanwezig zijn of dat er concrete plannen tot realisatie ervan bekend zijn.

De verwerende partij vervolgt dat voor het bedrijf van de tussenkomende partij bovendien burelen en een toonzaal noodzakelijk zijn aangezien zij ook aannemersmateriaal verhuurt. Het gaat volgens de verwerende partij niet om een loutere kantoorfunctie, maar de burelen zijn noodzakelijk voor het beheer van het bedrijf van de tussenkomende partij. De toonzaal en de burelen kunnen volgens de verwerende partij beschouwd worden als ondersteuning van de stockageruimten.

Met betrekking tot de bufferzone en de verwijzing door de verzoekende partij naar de omzendbrief van 1997 merkt de verwerende partij op dat deze geen verordenende kracht heeft. Het zijn bovendien slechts richtlijnen en de verwerende partij stelt in de bestreden beslissing op afdoende wijze gemotiveerd te hebben waarom een bufferzone van drie meter voldoende is.

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting verwijst de tussenkomende partij naar de argumentatie van de verwerende partij en voegt daar nog aan toe dat de stockageruimte ook bedoeld is voor het eigen bedrijf dat actief is in het boren en zagen van gewapend beton. Zij legt uit dat in deze ruimte de materialen en benodigdheden voorbereid om te leveren en te plaatsen bij klanten. Hier zullen ook specifieke boormachines ontworpen worden.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij erkent dat de stockageruimten bedoeld zijn als complementaire dienstverlenende bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij voor het eerst erkent dat het aangevraagde geen industrieel of ambachtelijk karakter heeft, maar ook niet aanduidt voor welke bedrijven, die reeds in het industriegebied gevestigd zijn, complementair zouden zijn.

Het loutere feit dat deze stockageruimten zullen verhuurd of verkocht worden aan bedrijven 'uit de omgeving', is volgens de verzoekende partij niet voldoende aangezien 'de omgeving' niet gelijk kan geschakeld worden met het betreffende industriegebied.

5.

In haar laatste schriftelijke nota herhaalt de tussenkomende partij dat de ruimte vooraan op straatniveau zal ingevuld worden door het eigen bedrijf, een bedrijf dat actief is in het boren en zagen van gewapend beton en verhuur van materieel. Zij verklaart dat de ruimte vooraan als atelier voor de voorbereiding van de werken zal gebruikt worden en dat daar ook de specifieke boormachines zullen ontworpen worden. Verder is er ook een bureel/showroom voor de verhuur van aannemersmaterieel.

De overige ruimtes zullen volgens de tussenkomende partij verhuurd of verkocht worden aan bedrijven die ruimte zoeken in de omgeving. Ook de tussenkomende partij stelt dat het gaat om complementaire dienstverlenende bedrijven, maar voegt daaraan toe dat deze niet verplicht op voorhand moeten toezeggen hun materieel of producten daar te zullen opslaan. Volgens de tussenkomende partij is het voldoende dat er reeds industrieën of ambtelijke bedrijven aanwezig zijn of dat er concrete plannen tot realisatie bestaan.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij houdt in essentie voor dat het aangevraagde niet thuis hoort in de door het gewestplan aangeduide gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen (kmo's).

2.

Volgens de bestreden beslissing ligt het aangevraagde in een volgens het gewestplan bestemd gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen. Dit wordt door partijen niet betwist.

Tijdens het openbaar onderzoek diende de verzoekende partij een bezwaar in waarin zij erop wees dat het aangevraagde niet thuishoort in een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's omdat de aanvraag, hoewel sprekende van een kmo-gebouw, eigenlijk niet meer is dan vijf geschakelde

opslagplaatsen met bureelruimte, terwijl niet verduidelijkt wordt wat de aard is van de op te slagen goederen, en niet vermeld wordt voor welk bedrijf de opslag dienstig zal zijn. De verzoekende partij is van oordeel dat, gezien de omvang en de onbekende bestemming van de verschillende opslagplaatsen, moet besloten worden dat dit niet thuis hoort in de betreffende zone. Ook een toonzaal als handelsruimte is volgens de verzoekende partij niet verenigbaar met de gewestplanvoorschriften.

Ook in haar administratief beroepschrift wordt de onverenigbaarheid met de gewestplanvoorschriften uitdrukkelijk aangekaart, waarbij zij haar kritiek zoals verwoord in haar bezwaar, herhaalt.

Omwille van de aangehouden bezwaren inzake de planologische onverenigbaarheid diende de verwerende partij concreet, precies en met de nodige zorgvuldigheid de bestaanbaarheid met de gewestplanvoorschriften te onderzoeken en te beoordelen.

De op de verwerende partij rustende motiveringsplicht gaat niet zo ver dat zij op elk argument, bezwaar of beroepsgrief moet antwoorden. In de genomen beslissing moet evenwel, gelet op de concrete bezwaren inzake de gewestplanconformiteit, duidelijk tot uiting komen op grond van welke feitelijke en juridische redenen de aanvraag planologisch aanvaardbaar wordt geacht.

Anders dan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, beschikt de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming niet over een appreciatiebevoegdheid. Zij kan enkel nagaan of het aangevraagde al dan niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming en zij dient hiervoor de feitelijke en concrete elementen van het dossier te beoordelen. Het bepalen van de werkelijke aard van het bedrijf en de activiteiten van de tussenkomende partij betreft hierbij een feitelijke vaststelling.

De Raad kan in verband met de verenigbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming dan ook enkel nagaan of de motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen, deze beslissing wettig kunnen verantwoorden. De Raad kan zich ter zake niet in de plaats stellen van de verwerende partij maar is enkel bevoegd na te gaan of deze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of deze correct werden beoordeeld en of het op grond daarvan aan de begrippen 'ambachtelijk bedrijf' en 'kmo' de juiste draagwijdte heeft gegeven. De Raad kan daarbij enkel met de formeel in de beslissing tot uiting gebrachte motieven rekening houden.

## 2.

### 2.1

Artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat industriegebieden bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven, en dat in deze gebieden ook complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven zijn toegelaten, waarbij limitatief vermeld wordt: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants en opslagplaatsen van goederen voor nationale of internationale verkoop.

Het voorwerp van de aanvraag ligt evenwel niet in 'algemeen' industriegebied maar in een nadere aanwijzing ervan, met name in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's. Artikel 8.2.1.3 van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat deze gebieden 'mede' bestemd zijn voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard. Aangezien de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kmo's deel uitmaken van de industriegebieden in algemene zin, kunnen er ook complementaire dienstverlenende bedrijven gevestigd worden. Deze complementaire bedrijven moeten dan wel diensten verlenen aan reeds in het gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's gevestigde of concreet voorziene bedrijven.

Gelet op de indeling van artikel 8.2.1 van het Inrichtingsbesluit kan gesteld worden dat een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's voorbehouden is voor ondernemingen met een ambachtelijk karakter of die beschouwd kunnen worden als kmo en dus niet als industrieel in de zin van vervuילend of milieubelastend kunnen worden aangemerkt.

## 2.2

De tussenkomen de partij omschrijft in haar verklarende nota het volgende over de planologische verenigbaarheid van haar aanvraag:

“ ...

*Het bouwen van een kmo-gebouw met conciërgewoning stemt over[een] met de zone waarin het perceel gelegen is, namelijk gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen.*

*Het project voorziet 5 diverse te gebruiken stockageruimten, een aantal burelen en een conciërgewoning.*

*De ruimten zullen verhuurd/verkocht worden aan ruimte zoekende bedrijven uit de omgeving, de uiteindelijke functie hiervan zal bij afwijking van de huidige voorschriften deel uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning “bestemmingswijziging”*

*Het creëren van verschillende units op één van de schaarse gronden in de gemeente Lennik in zone voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen is stedenbouwkundig, architecturaal en organisatorisch verantwoord. Het ruimtelijk rendement van de site wordt aldus degelijk benut.*

...”

Het voorwerp van de aanvraag is dus de oprichting van een kmo-gebouw, bevattende 5 stockageruimten met showroomgedeelte en burelen/atelier, wat inhoudt dat de tussenkomen de partij zichzelf niet beschouwt als een ambachtelijk bedrijf maar als een kmo.

## 2.3

De verwerende partij oordeelt als volgt over de planologische verenigbaarheid van de aanvraag:

“ ...

### Beschrijving van de aanvraag

*Het gebouw voorziet in een showroom aan de straatzijde van 154m<sup>2</sup> en vervolgens één grote stockageruimte met een totale oppervlakte van 2.195m<sup>2</sup>. Helemaal achteraan is een ruimte ingevuld met burelen over een hoogte van 2.60m, oppervlakte 272m<sup>2</sup> en erboven een woonentiteit met één slaapkamer en een ruim terras, eveneens een vrije hoogte van 2.60m. De kelderverdieping is onderverdeeld in vier afzonderlijke stockageruimten van 876m<sup>2</sup>, 504m<sup>2</sup>, 615m<sup>2</sup> en 543m<sup>2</sup>. Elke ruimte heeft zijn eigen sanitaire voorziening. Het gebouw wordt opgetrokken in grijze betonplaten en beperkt in natuursteen, het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium.*

(...)

### Beoordeling

*Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine- en middelgrote ondernemingen over een diepte van 100m en in agrarisch gebied voor het achterste deel. De aanvraag heeft betrekking op de eerste 100m diepte. Het gedeelte gelegen binnen het agrarisch gebied blijft buiten de aanvraag. Artikelen 7 en 8 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht: (...)*

*De aanvraag voorziet in 1 grote stockageruimte met beperkte showroom en een ondergeschikte bureelruimte op straatniveau en 5 stockageruimten in de onderliggende verdieping. Zoals aangehaald in het besluit van het college van burgemeester en schepenen zijn de units mee gericht naar kleine zelfstandigen in de nabije omgeving die nood hebben aan stockageruimte en deze als uitvalsbasis kunnen gebruiken voor hun activiteit. De ruimtes zijn bedoeld om allerhande materiaal, materieel, grondstoffen, ... op te slaan, eventueel bijkomend te verwerken, te monteren, te verpakken, ... Deze functies zijn verenigbaar met de planologische bestemming van een gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine- en middelgrote ondernemingen.*

*Het ontwerp omvat eveneens een conciërgewoning in de duplexverdieping achteraan. Zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften kan dit maar worden toegestaan, voor zover wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de geplande bedrijfsvoering. In voorliggende aanvraag wordt de behoefte voor de inbreng van een woning in de beoogde bedrijfsvoering niet aangetoond. De gevraagde woonentiteit is planologisch niet verantwoord en moet weggelaten worden.*

*(...)*

*De functie van het gebouw betreft opslag. Deze opslag kan allerlei zijn en wordt door de beroepsindieners als onvoldoende duidelijk beschouwd. Omtrent de grootste entiteit, de stockruimte op straatniveau die nagenoeg de volledige oppervlakte omvat, blijkt dat deze zal ingevuld worden door een eigen bedrijf van de aanvrager. Het gaat om een bedrijf actief in het boren en zagen van gewapend beton en verhuur van materieel. Dit is een activiteit die aanvaardbaar is binnen een KMO-zone. Ook voor de resterende entiteiten voor opslag met een oppervlakte tussen 500m<sup>2</sup> en 880m<sup>2</sup> wordt aangenomen dat het om opslag gaat van goederen, materiaal en materieel. Bij de effectieve invulling zal elk bedrijf moeten voldoen aan de bestaande wetgeving terzake en indien nodig zal een milieuvergunning moeten worden aangevraagd waarbij de beoordeling zal gebeuren. Een handelsactiviteit wordt niet vergund en valt evenmin te verwachten gelet op het gesloten karakter van het gebouw.*

*...*

## 2.4

Uit de hierboven geciteerde overwegingen kan enkel afgeleid worden dat het bedrijf van de tussenkomende partij actief is in het boren en zagen van gewapend beton en het verhuur van materieel. Op straatniveau wordt voor de tussenkomende partij een grote stockageruimte voorzien en een showroomgedeelte met burelen. Het woongedeelte in de duplexverdieping wordt uitgesloten en vervangen (met verkleining van de oppervlakte) door burelen en een atelier. De kelderverdieping bevat vier stockageruimten. Het gebouw heeft een grondoppervlakte van 2.670 m<sup>2</sup>.

Artikel 8.2.1.3 van het Inrichtingsbesluit bevat geen criteria om uit te maken of een bepaald bedrijf een "kleine en middelgrote onderneming" vormt. De vergunningverlenende overheid zal dus concreet moeten motiveren waarom het bedrijf dat zich in de betreffende zone zich wenst te vestigen met een kmo-gebouw, een kmo is of aanspraak kan maken om zich aldaar te vestigen als kmo. De kwalificatie van het bedrijf dat zich aldaar wenst te vestigen is immers doorslaggevend.

De loutere vermelding van de bedrijfsactiviteit van de tussenkomende partij en de beschrijving van het op te richten gebouw is niet voldoende om te besluiten dat de tussenkomende partij een kmo is om daaruit af te leiden dat het op te richten gebouw ook een kmo-gebouw zal zijn. Immers, de activiteit van de tussenkomende partij kan evengoed plaatsvinden in een industrieel bedrijf of in een grote onderneming.

Ook de verhuur van materieel wijst op zich niet op een activiteit die aanvaardbaar is binnen een kmo-zone. De Raad herinnert eraan dat zuivere commerciële activiteiten niet verenigbaar met de kmo- bestemming, terwijl de Raad vaststelt dat ook een showroom wordt vergund door de bestreden beslissing.

De algemene overweging dat het boren en zagen van gewapend beton en de verhuur van materieel een activiteit zou zijn die aanvaardbaar is binnen een kmo-zone, is bovendien geen afdoende antwoord op het bezwaar en de beroepsgrievan van de verzoekende partij die van oordeel is dat het eerder gaat over grote opslagruimten die op zich niet aanvaardbaar zijn in een kmo-gebied.

## 2.5

Ook het feit dat de verwerende partij de functie van het gebouw als opslag bestempelt, geeft geen uitsluitel over de planologische verenigbaarheid.

Artikel 8.2.1.3 van het Inrichtingsbesluit voorziet immers enkel de mogelijkheid om het betreffende bestemmingsgebied 'mede' te voorzien voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

De vier voorziene stockageruimten zijn qua functioneel gebruik niet ingevuld zodat de verwerende partij op grond van artikel 8.2.1.3 van het Inrichtingsbesluit niet tot een planologische bestaanbaarheid kon besluiten door louter te stellen dat mag worden aangenomen dat het gaat om opslag van goederen, materiaal en materieel. Dat bij de effectieve invulling elk bedrijf dat van de stockageruimten gebruik maakt, aan de bestaande wetgeving moet voldoen en zonodig een milieuvergunning zal moeten aanvragen, is niet relevant bij de beoordeling van de vraag naar de verenigbaarheid van de aangevraagde opslag met de planologische bestemming. Ook de mededeling dat een handelsactiviteit niet vergund wordt en ook niet verwacht wordt, kan evenmin begrepen worden als een afdoende beoordeling van de planologische verenigbaarheid.

In zoverre de verwerende partij met de overweging dat *"de units [zijn] mee gericht naar kleine zelfstandigen in de nabije omgeving die nood hebben aan stockageruimte en deze als uitvalsbasis kunnen gebruiken voor hun activiteit. De ruimtes zijn bedoeld om allerhande materiaal, materieel, grondstoffen.... op te slaan, eventueel bijkomend te verwerken, te monteren, te verpakken,..."* doelt op de mogelijkheid om met de vier resterende stockageruimten complementaire diensten te verlenen aan andere bedrijven, lijkt de verwerende partij impliciet te verwijzen naar de mogelijkheid geboden door artikel 7.2.0, tweede lid. Dat dergelijke mogelijkheid ook bestaat in een zone "voor ambachtelijke bedrijven en kmo's" lijdt geen twijfel, maar in de bestreden beslissing wordt niet aannemelijk gemaakt dat de tussenkomende partij dergelijk dienstverlenend bedrijf is, noch dat er op het moment van de aanvraag enig aanwijsbaar verband is met de reeds gevestigde of concreet voorziene bedrijven in de ambachtelijke en kmo-zone.

De Raad merkt op dat aanvullende motivering omtrent intentie van het gebruik en invulling van de ruimtes zoals verwoord in de procedurestukken niet kunnen dienen ter motivering van de bestreden beslissing.

Besluitend stelt dat de Raad vast dat er geen draagkrachtig motief is om vast te stellen dat de tussenkomende partij een kmo is en dat het aangevraagde in het licht van de aard, omvang en activiteiten van de tussenkomende partij verenigbaar is met de planologische bestemming van het gebied waarvoor artikel 8.2.1.3 in samenlezing met artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit van toepassing is.

#### **D. De overige middelen**

De overige middelen, die handelen over de onvolledigheid van de screeningsnota en de niet afdoende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, worden niet verder onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DIA-RENT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 april 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een KMO-gebouw op de percelen gelegen te Lennik, Assesteenweg 120A en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0194N2 en 0194C2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende 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 375 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 29 augustus door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien WILLEMS

Hilde LIEVENS