

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0382 van 23 juni 2015
in de zaak 2010/0693/A/3/0639

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frank VANDEN BERGHE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 4A
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

het college van burgemeester en schepenen van de stad

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 12 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 8 juli 2010.

Met deze beslissing heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad van 18 januari 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw. Het betreft een perceel gelegen te en met als kadastrale omschrijving .

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 30 november 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Arne DEVRIESE die loco advocaat Frank VANDEN BERGHE verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende en tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII VCRO betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] vraagt met een op 30 september 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 25 januari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen zodat er geen redenen zijn om anders te oordelen.

IV. FEITEN

Op 8 april 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw*". De aanvraag kadert binnen een masterplan tot reconversie van de voormalige [REDACTED] (industriële complex bestaande uit twee hoofdgebouwen) tot bedrijfsverzamelgebouwen, waarvan de verzoekende partij de ontwikkelaar en eigenaar is.

Deze reconversie bestaat uit verschillende deelaanvragen:

aanvraag sloopvergunning (gedeeltelijke sloop): sloop bijgebouwen waardoor drie hoofdgebouwen zullen ontstaan (van noord naar zuid): [REDACTED]

- volgens plannen gevoegd bij de beschrijvende nota; deze betreffen [REDACTED] van de niet vervallen, behoorlijk vergunde verkavelingsvergunning.
- voorliggende aanvraag heeft betrekking op [REDACTED]
- het bijbouwen van [REDACTED] tegen het bestaande volume van [REDACTED];
 - het intern opsplitsen van [REDACTED] gebouwen in 18 units (bedrijfruimtes – loodsen): [REDACTED] in 3 units van 1700m², 1 unit van 850m² en 7 units van 400m², gebouw B in 7 units van 900m²;

- verbinden van de twee gebouwen ter hoogte van hun kroonlijst via een architecturale en functionele kabelstructuur waarin onder meer de verlichting is geïntegreerd;
- de aanleg van 135 parkeerplaatsen (3x20 parkeerplaatsen bij de 3 units van 1700m², en telkens 5 plaatsen bij de overige 15 kleinere units).
- aanvraag tot het aanleggen van infrastructuur (het zogenaamde 'nieuw tracé [REDACTED]': gedeeltelijke wijziging tracé [REDACTED] die langs het perceel loopt.
- aanvraag tot het intern opsplitsen van [REDACTED] in drie units.

Het perceel is volgens de voorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan 'Roeselare-Tielt', gelegen in gebied voor milieubelastende industrie. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 21 november 2008 goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Roeselare', meer bijzonder in een zone bestemd voor een gemengd regionaal bedrijventerrein. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 juni 2009 tot en met 20 juli 2009, wordt één bezwaarschrift ingediend. De NMBS-holding deelt op 24 juni 2009 mee geen bezwaar te hebben tegen de plaatsing van het bedrijfsverzamelgebouw, maar wel tegen de aanleg van de wegenis. Na overleg tussen de bezwaarindiener en de verzoekende partij wordt het bezwaar op 28 juli 2009 ingetrokken.

De brandweer van de stad [REDACTED] brengt op 14 juli 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De West-Vlaamse Intercommunale brengt op 27 augustus 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 26 oktober 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] het volgende standpunt in:

" ...

Vanuit planologisch oogpunt is deze aanvraag in overeenstemming met de plaatselijke ruimtelijke ordening.

De site wordt volgens het gewestelijk RUP gecatalogeerd als Gemengd Regionaal Bedrijventerrein. Huidige aanvraag beoogt een bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit diverse bedrijfunits. Door de combinatie van diverse 'kleinere bedrijfsunits tot één geheel, wordt een activiteit beoogd die vanuit ruimtelijke overwegingen niet verweefbaar is met een multifunctionele stedelijke omgeving. Dergelijke clustering van verschillende units resulteert in een ruimtelijke impact op de omgeving die het lokale overstijgt. Dit vertaalt zich concreet op het vlak van mobiliteit, uitzicht en uitstraling, ruimte-inname e.d. Dergelijke bedrijfsverzamelgebouw kan aldus beschouwd worden als een regionaal bedrijf, waarvoor art. 22.5 van de vigerende voorschriften van het gewestelijk RUP een uitzondering toelaat inzake de minimale perceelsoppervlakte. Wat betreft de loutere bestemming van het project wordt deze aldus in overeenstemming geacht met het GRUP "Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare" (d.d. 21.11.2008).

Op ruimtelijk vlak behoort het project binnen het masterplan voor de reactivatie van de voormalige [REDACTED], rekening houdend met de voorgestelde aanpassing van het wegenistracé van de [REDACTED]

Bij het ontwerp is er veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de buitenruimte. Dit zit vervat in het totaalconcept op deze site. Door het verlichtingsaspect te integreren dienen

er geen losse elementen te worden geplaatst. De structuur wordt erop voorzien dat er een kabelstructuur kan worden aangebracht, waarin de verlichting zit verwerkt. Door de grote diepte van het binnenplein tov de straat (ruim 100m) zal het perspectief bijdragen aan een denkbeeldig vlak. Daardoor wordt er een interessante ruimtebeleving beoogt.

Op architecturaal vlak wordt de sokkel geconcipeerd als een combinatie van gesloten en beglaasde vlakken in zwart schrijnwerk. De bovenbouw wordt afgewerkt met witte sandwichpanelen. Ook de integratie van de diverse bedrijfslogo's wordt op een eenvormige manier op de gevels geïntegreerd.

Gelet het feit dat de aanvraag volledig kadert binnen de omgeving en geen afbreuk doet aan de basisvisie die aan de grondslag ligt van het plan, kan geoordeeld worden dat deze aanvraag volledig kadert binnen de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Overwegende bovenstaande motivering, overwegende het resultaat van het openbaar onderzoek en de evaluatie ervan oordeelde het college van burgemeester en schepenen dat het project ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is
...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 8 januari 2010 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Niettegenstaande het een bouwproject betreft met een hoge architecturale waarde voorzien van kwalitatieve buitenruimtes met interessante belevingswaarden kunnen we stellen dat deze niet beantwoordt aan de bepalingen van het vigerende GRUP.

Bij eerdere besprekingen in verschillende 3 PO's werd er een garantie gevraagd dat er regionale activiteiten zullen ondergebracht worden gezien de geringe oppervlakte van de percelen.

Door de relatief kleine oppervlaktes 225.00 m² + verdieping gaande tot 900.00 m² komt de hoofdbestemming van het gebied in gedrang.

Loodsen Ca, Cb, Cc, Cd, Ce, Cf, Cg

225.00 m² + verdieping.

Loodsen Ba tot Bg en Ck

30 x 15 = 450.00 m².

Loodsen Ch tot Cj

30 x 30 = 900.00 m².

Er wordt door het gemeentebestuur verwezen naar art. 22.5. van dit GRUP dat verzamelgebouwen toegestaan worden. Er kan van de minimale perceelsoppervlakte afgeweken worden.

Er werd echter geen antwoord gegeven op de invulling van de betreffende kleine entiteiten. Op dergelijke kleine oppervlaktes is het niet echt mogelijk om regionale bedrijven in onder te brengen, wat net de bedoeling is van deze zone.

Volgens het GRUP ligt de aanvraag in het Gemengd regionaal bedrijventerrein (art. 22), de perceelsoppervlakte in deze zone dient minimaal 5.000,00 m² te bedragen, de bestemming dient hier regionaal te zijn, waar kleinhandel, agrarische productie en autonome kantoren worden uitgesloten.

De zienswijze van de gemeente, dat deze verkaveling een marginale impact heeft op de planvoorschriften van het RUP, kan niet bijgetreden worden.

ALGEMENE CONCLUSIE

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Overwegend bovenstaande motivering; overwegend het gunstig advies, eventueel met opgelegde voorwaarden, van het college van burgemeester en schepenen is het project niet aanvaardbaar.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 18 januari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en verwijst hiertoe naar het bindend negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 2 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 3 juni 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 juni 2010, beslist de verwerende partij op 8 juli 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

De belangrijkste argumenten kunnen als volgt worden samengevat:

Beroeper: Raadsman schetst de aanvraag aan de hand van inplantingsplan. Er is een dossier ingediend voor de wegenis. RWO is ongunstig wegens twijfel over het karakter van bedrijven van regionaal belang. Er is discussie over wat regionaal en wat lokaal belang is: de definities zijn vaag en geven aanleiding tot verschillende interpretaties. Het regionaal karakter moet in zijn volledigheid geschetst worden, en niet op niveau van de afzonderlijke units. Het is een ruimtelijke begrip. Regionaal verwijst niet naar economische relaties. Wat wij vragen kan niet op een lokaal bedrijventerrein. Het geheel is meer dan de som van de delen. Het verslag van de PSA blijft steken in de verdenkingen: wij bouwen huizen, indien met dat niet wil, moet men de mogelijkheid van bedrijfverzamelgebouwen schrappen uit het RUP. Er dreigt discriminatie te ontstaan als we kijken wat de gemachtigde ambtenaar in het verleden wel heeft toegestaan. De discussie gaat om vorm en inhoud: wat geldt voor ons, geldt ook voor [REDACTED]. Ook op provinciaal niveau is er een precedent [REDACTED]. Dat project werd vergund met een voorwaarde. Het spreekt vanzelf dat we ons moeten houden aan de voorschriften. Men mag niet meegaan in de paranoia van sommige ambtenaren. Niet naleving van de voorschriften hoort tot het gebied van de handhaving. Ons project is nog beter dan [REDACTED]. Extern hebben we gemeenschappelijke infrastructuur: er moet geen gemeenschappelijk centrum zijn, dat staat niet in de voorschriften. Als het RSV vaag is, is er voldoende appreciatie bevoegdheid van de deputatie, de Raad van State laat dat toe.

- *Stad: We hebben nood aan zulke units. Er is vraag naar. Met dit project kunnen we beantwoorden aan het behoeftenplan. Bedrijven moeten voldoen aan de voorschriften.*
- *Beroeper: In ondergeschikte orde aanvaarden we de voorwaarde dat het regionaal karakter per unit worden voorzien, maar dan moet RWO zijn verantwoordelijkheid nemen.*

...

4B TOETSING AAN WETTELIKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Het grafisch dossier is volledig opgemaakt. Beroeper en architect kunnen gewezen worden op het gegeven dat het decreet sinds lang ook schaal 1/100 toelaat. De grote schaal en het grote aantal plannen dossier bemoeilijken de leesbaarheid van het grafische dossier.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

Het ontwerp voldoet verder aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005, aangezien het plan voorziet in gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en in de infiltratie van hemelwater van de parkeerstroken via drainage in de zandleembodem die daarvoor doorgaans geschikt is.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het GRUP. De bestemming als Gemengd Regionaal Bedrijventerrein (art. 22) houdt in dat er enkel grootschalige bedrijven met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname en potentieel in te bufferen effect. Als hoofdactiviteiten worden voorzien, productie of verwerking van goederen, productie van energie en onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. Daarnaast ook op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel, afvalverwerking met inbegrip van recyclage en verwerking van mest en slib, alsook de verwerking van bewerking van grond en delfstoffen.

Kleinhandel, agrarische productie of dienstverleningsbedrijven waarvan de kantoorfunctie niet ondergeschikt is aan andere bedrijfsactiviteiten zoals de productie of verwerking van goederen, horen er niet thuis, evenmin als kmo's. Net zoals in de industriegebieden van het gewestplan is bewoning in functie van bewaking en bedrijfsvoering mogelijk en zijn complementaire dienstverlenende bedrijven toegelaten.

Belangrijk is de bepaling dat de minimale perceelsoppervlakte 5000m² bedraagt, met uitzondering voor ondermeer percelen met bestaande vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone en percelen met bedrijfsverzamelgebouwen, waarbij een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen.

De aanvrager is een projectontwikkelaar die de loodsen verhuurt na de oprichting ervan. Het is op heden nog niet gekend welke activiteiten zullen plaatsvinden in de loodsen.

Bijgevolg is het in eerste instantie niet mogelijk de aanvraag voldoende te beoordelen omdat er niet gespecificeerd wordt welk type bedrijven of activiteiten zich zal vestigen op de site.

Wanneer niets gespecificeerd wordt, kan er ook niet nagegaan worden of de bestemming van de loodsen wel degelijk binnen het bestemmingsvoorschrift valt van het GRUP.

Het is voor de aanvrager weliswaar moeilijk om op voorhand te laten weten welke activiteiten er precies zullen plaatsvinden in de loodsen en bovendien kunnen deze na verloop van tijd nog wisselen ook. Aangezien er echter geen enkele aanwijzing gegeven is wat betreft de mogelijke invulling van de loodsen, en omdat het ook niet geweten is welke activiteiten er komen, kunnen de mogelijke gevolgen hiervan niet ingeschat worden. De vergunning verlenen betekent zoveel als een blanco cheque geven aan de aanvrager.

In tweede instantie wordt wet een uitzondering gemaakt voor de vereiste perceelsoppervlakte van 5000m² bij bedrijfsverzamelgebouwen. De aangeboden oppervlakte per bedrijfsunit is echter systematisch klein tot zeer klein t.a.v. de norm zodat de vraag kan gesteld worden of er überhaupt wel een regionaal bedrijf in past.

Er kan besloten worden dat het juridisch niet mogelijk is een vergunning te verlenen voor twee bedrijfsverzamelgebouwen waarvan de te kleine oppervlakte van de units strijdig is met de ratio van 'regionaal karakter'. Bovendien is er niet geweten welke activiteiten er concreet zullen uitgevoerd worden, zodat er geen garantie bestaat dat deze onder regionale bedrijvigheid kunnen gecatalogeerd worden.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELLIKE ORDENING

Er kan onder meer gevreesd worden dat de activiteiten meer naar k.m.o. en handel zullen neigen, of misschien louter distributiebedrijven zullen zijn en, niet in het minst, de plaats zullen innemen van echt regionale bedrijven waarvoor het Grup eigenlijk bedoeld is. De vergunnende overheid heeft het regionaal karakter van deze bestemming nog maar sinds kort vastgesteld, waardoor een andere bestemming op deze plaats het principe van de ruimtelijke planning zwaar ondergraaft

Ook kan de impact op de omgeving niet ingeschat worden (onder meer mobiliteit, hoeveelheid parkeerplaatsen, ...). Een meer concrete invulling is noodzakelijk om met voldoende kennis van zaken te kunnen oordelen over de vergunning.

Gezien de juridische belemmering is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening verder irrelevant.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De aanvraag voorziet in het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw en het verbouwen van een bestaande loods eveneens tot bedrijfsverzamelgebouw met in totaal 18 units en 135 parkings.

De voorschriften van het GRUP voorzien een bestemming als gemengd regionaal bedrijventerrein (art. 22) wat inhoudt dat er enkel grootschalige bedrijven mogelijk zijn met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving.

De aanvrager is een projectontwikkelaar die de loodsen verhuurt na de oprichting ervan. Het is op heden nog niet gekend welke activiteiten zullen plaatsvinden in de loodsen.

Bijgevolg is het in eerste instantie niet mogelijk de aanvraag voldoende te beoordelen omdat er niet gespecificeerd wordt welk type bedrijven of activiteiten zich zal vestigen op de site.

Wanneer niets gespecificeerd wordt, kan er ook niet nagegaan worden of de bestemming van de loodsen wel degelijk binnen het bestemmingsvoorschrift valt van het GRUP. Aangezien er echter geen enkele aanwijzing gegeven is wat betreft de mogelijke invulling van de loodsen, en omdat het ook niet geweten is welke activiteiten er komen, kunnen de mogelijke gevolgen hiervan niet ingeschat worden. De vergunning verlenen betekent zoveel als een blanco cheque geven aan de aanvrager.

In tweede instantie maakt het Grup wel een uitzondering voor de vereiste perceelsoppervlakte van 5000m² bij bedrijfsverzamelgebouwen. De aangeboden oppervlakte per bedrijfsunit is hier echter systematisch klein tot zeer klein t.a.v. de norm zodat de vraag kan gesteld worden of er überhaupt wel een regionaal bedrijf in past. Er is

ook geen juridische grond om de esthetische en bouwfysische kenmerken van een ontwerp als regionaal kenmerk te beschouwen.

Het ontwerp dient herwerkt. Er dienen grotere units voorzien die beantwoorden aan de ratio van het RUP.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste en enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 22 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Roeselare', artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO, de formele en materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. Zij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

Doordat niet geantwoord werd op het argument dat de aangevraagde bedrijfsverzamelgebouwen vanwege hun schaal, aantrekkingskracht en te verwachten mobiliteit van regionaal belang zijn en de beslissing zodoende de motiveringsplicht en artikel 22 van het gewestelijk RUP schendt;

en doordat het kennelijk onredelijk is wanneer de voorschriften van het RUP expliciet de mogelijkheid van bedrijfsverzamelgebouwen voorzien, waarvoor het typisch is dat zij via projectontwikkeling tot stand komen en waarbij op voorhand vaak niet geweten is welke bedrijven gebruiker zullen zijn en de activiteiten ook wisselen in de tijd, tóch te eisen, zoals de deputatie doet, dat de aanvrager aantoont welke bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw zullen worden ondergebracht; dat dit immers niet van belang is in de mate de bedrijfsverzamelgebouwen in hun geheel van regionaal belang zijn of zo men deze mening niet deelt dit minstens via het opleggen van bijzondere voorwaarden kan worden geregeld die de RUP bestemming expliciet herneemt;

en doordat geen pertinente motivering wordt gegeven waarom in dit dossier vergunning wordt geweigerd en niet met bijzondere voorwaarden wordt gewerkt, terwijl dit blijkbaar wel kon in de principieel vergelijkbare dossiers ██████████

Toelichting

5. Artikel 22 van het RUP bepaalt dat de voorschriften van het gebied de volgende zijn:

...

6. Verzoekster heeft in haar beroepschrift verdedigd dat, voor zover de activiteiten voldoen aan de voorschriften van artikel 22.1 (productie, opslag en verwerking van

goederen etc.) haar bedrijfsverzamelgebouwen ongeacht de grootte van de individuele units in het gebouw, van regionaal belang zijn vanwege schaal, uitstraling, aantrekkingskracht op mobiliteit, etc.

Het gewestelijk RUP bevat ook geen definitie van wat moet begrepen worden onder "regionaal bedrijf" maar uit externe documenten blijkt dat het om een ruimtelijk begrip gaat waarbij schaal en mobiliteit van belang zijn.

- Het RSV bepaalt op pagina 448 dat regionale bedrijven zijn: "be- en verwekende bedrijven die een verzorgend karakter hebben en die de schaal van hun omgeving overschrijden".
- Het PRS-WV aanvaardt dat sterk verkeersgenerende kleinere bedrijven op een regionaal bedrijventerrein thuishoren³.
- De bijlage bij het besluit van de Vlaamse regeling van 11 april 2008 "tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen" geeft expliciet aan dat "van regionaal/lokaal belang zijn" ruimtelijke begrippen zijn die te maken hebben met mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of in te bufferen effecten en niet op economische kwesties (de vraag of het bedrijf vooral klanten van ter plaatse heeft (lokaal belang) dan wel van buiten de gemeente of het stedelijk gebied (regionaal belang)).

Op basis van één en ander is het de overtuiging van verzoekster dat haar bedrijvencampus in zijn geheel "regionaal" is en dat niet kan worden verwacht dat vooraleer vergunning wordt verleend wordt bewezen welke regionale bedrijven er in de individuele units zullen komen.

De zaak moet ruimtelijk op het niveau van de totaliteit en niet op het niveau van de individuele units worden bekeken.

Noch in het bestreden besluit, noch in het voorafgaand verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt op dit argument (pertinent) geantwoord.

De PSA onderkent dat in het project van verzoekster de perceelsoppervlakte minder mag bedragen dan 5.000 m² omdat het een bedrijfsverzamelgebouwen betreft maar stipt aan "dat de oppervlakte per bedrijfsunit hier systematisch klein tot zeer klein is ten aanzien van deze norm zodat de vraag kan gesteld worden of er überhaupt wel een regionaal bedrijf in past".

Daarmee wordt niet ingegaan op het argument dat de conformiteit moet beschouwd worden op het niveau van het geheel van de bedrijfsverzamelgebouwen.

7. Er wordt ook niet (pertinent) verantwoord waarom in andere vergelijkbare dossiers wel vergunning werd afgeleverd voor casco-gebouwen en hier niet.

a. Verzoekster heeft in haar beroepschrift vooreerst een vergelijking gemaakt met het dossier [REDACTED] (stuk 13 punt 4).

Het betrof aldaar de bouw van casco-loodsen in zone voor milieuvriendelijke industrie aan de [REDACTED].

Ook daar werd het bouwinitiatief genomen door een projectontwikkelaar ([REDACTED]). Ook daar werd de vergunning aanvankelijk geweigerd door de Stad [REDACTED] vanwege het bindend negatief advies van de GSA die erop wees dat niet geweten was wat de eindbestemming zou zijn van de loodsen.

In graad van beroep verleende de bestendige deputatie de vergunning wél, zij het onder de voorwaarde dat de invulling van de loodsen milieuvriendelijk zou zijn (zie de bijzondere

voorwaarde in de vergunning van [REDACTED] "volgende activiteiten zijn toegelaten: ambachtelijke bedrijven en logistiek en distributie".)

Daarmee wordt het risico dat er in de te vergunnen loods zonevreemde activiteiten zullen worden ontplooid beperkt (daargelaten dat dit ongewenst effect in feite via de stedenbouwhandhaving wordt/dient vermeden: een inbreuk op de bestemmingen van een GRUP is een stedenbouwmisdrijf).

Verzoekster heeft daarom in haar beroepsschrift in ondergeschikte orde voorgesteld dat er voor haar aanvraag desnoods ook dergelijk voorwaarde zou worden opgelegd, cfr stuk 7.

"OM DEZE REDENEN

BEHAGE HET DE DEPUTATIE,

In hoofdde

Het beroep gegrond te verklaren en daarbij in het overwegend gedeelte van de beslissing uitdrukkelijk aan te geven dat de activiteiten die uitgeoefend worden in de units van het bedrijfsverzamelgebouw geacht worden van regionaal belang te zijn mits zij materieel ressorteren (i) onder de drie streepjes van art. 22.1 eerste blokje van het RUP of (ii) onder het tweede blokje van art. 22.1. van het RUP of (iii) onder art. 22.2 tot en met 4 van het RUP,

Uiterst ondergeschikt (maar liever niet)

Het beroep gegrond te verklaren mits oplegging van de voorwaarde dat de activiteiten in het bedrijfsverzamelgebouw "van regionaal belang" moeten zijn."

De bestreden beslissing is daar niet op ingegaan en geeft ook niet aan waarom. In de weigeringsbeslissing wordt enkel gezegd: "De vergelijking in het beroepsschrift met andere zogezeegd analoge dossiers om te staven dat de weigering in eerste aanleg willekeurig is klopt niet gezien de criteria in deze dossiers grondig verschillen. Elke aanvraag dient op zijn eigen merites te worden beoordeeld.

Dit is een stijlformule en geen pertinente motivering tegen de achtergrond van de aangehaalde argumenten.

b. Verzoekster heeft er verder op gewezen dat ook in het dossier van [REDACTED], met de techniek van de bijzondere voorwaarde is gewerkt.

De PSA stelt daaromtrent in zijn verslag:

Ook in het project [REDACTED], vlak bij de oprit van de [REDACTED], is volgens de raadsman van de aanvrager vergelijkbaar want daar werd op vraag van de GSA een voorwaarde opgelegd waarbij de 26 units van ca. 300 m² uitsluitend in te vullen en te gebruiken zijn voor bedrijven van regionaal belang. De vergelijking gaat echter niet op want het gebied heeft een overdruk dat veel kleinere percelen toelaat wat het beroepsschrift dan weer vergeet te duiden. Bovendien is het op een andere plaats gelegen en is de mobiliteit verschillend. Kortom, elk dossier moet op zijn eigen merites beoordeeld worden. Het argument dat de weigering willekeurig gebeurt is dan ook niet correct."

Deze analyse van de PSA gaat voorbij aan de kern van de zaak zoals verzoekster in haar laatste nota aan de Deputatie zelf ook heeft uiteengezet. Verzoekster verklaart zich nader.

De overdruk waar de PSA over spreekt bij [REDACTED] is de overdruk van artikel 22.9 van het afbakenings-RUP (stuk 14). Deze bepaling stelt:

"In de zone aangeduid met deze overdruk gelden de voorschriften voor gemengd regionaal bedrijventerrein zoals bepaald in artikel 22.1 tot en met 22.6, met uitzondering van de volgende bepalingen:

- kleinhandel, kantoren, diensten en recreatie zijn eveneens toegelaten voor zover ze ruimtelijk verzoenbaar zijn met de bestaande activiteiten;
- de minimale perceelsoppervlakte bedraagt 1.000 m². "

De opmerking van de PSA dat de overdruk in dit gebied kleinere percelen toelaat is niet pertinent. Het gaat er om dat bij [REDACTED] geen garantie werd gevraagd voor de invulling van de units met regionale bedrijven en in het dossier [REDACTED] wel.

Nadere toelichting

De redenering die de provincie in het dossier van verzoekster hanteert gaat er impliciet vanuit dat bij de beoordeling van een aanvraag op het niveau van de legaliteit twee elementen dienen gecontroleerd te worden, enerzijds een **materieel** element (de vraag: zullen er wel regionale bedrijven in de bedrijfsverzamelgebouwen komen?) en anderzijds een **formeel** element (de vraag: hoe groot zijn de percelen?).

Bij [REDACTED] werd kennelijk vastgesteld dat het formele element was vervuld en werd het materiële vereiste met een bijzondere voorwaarde "gegarandeerd" dr stuk 13/3

In de zitting heeft het College van Burgemeester en Schepenen volgende voorwaarden opgelegd:

-mits de units uitsluitend in te vullen en te gebruiken voor bedrijven van regionaal belang, zoals bepaald in art.22 (specifiek art. 22.1-22.6) van het GR UP "Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare (dd. 21.11.2008)

Ook bij verzoekster aanvraag is het formele element vervuld (bij bedrijfsverzamelgebouwen mag de oppervlakte minder zijn dan 5000 m²) maar weigert de deputatie het materiële element via een bijzondere voorwaarde te regelen.

Of nog. Bij [REDACTED] werd wel een "blanco cheque" gegeven en hier niet. Het vereiste dat de beide bedrijfsverzamelgebouwen moeten ingevuld worden met regionale bedrijven is in beide dossiers dezelfde en in geen van de dossiers lag deze garantie voor. Het is discriminatoir dat in het ene dossier wel en in het andere dossier geen expliciete bijzondere voorwaarde wordt opgelegd.

Verzoekster heeft dit ook expliciet aan de orde gebracht in haar laatste replieknota (stuk 9):

"De PSA merkt op dat er bij [REDACTED] een overdruk is in het RUP die kleinere percelen toelaat. Dit verandert niets aan het gegeven dat ook hier — althans in de redenering die de PSA voorstelt — de bestemming van die kleinere percelen eveneens een GRB-zone is en dus ook op de kleinere percelen enkel regionale bedrijven kunnen komen.

Indien [REDACTED] geen vergunning bekomt is de discriminatie hierin gelegen dat er bij [REDACTED] wel vergunning werd afgeleverd zonder dat geweten was wat er in de gebouwen kwam en dit blijkbaar niet meer kan bij [REDACTED]. Er is geen enkele objectieve verantwoording voor dit gewijzigde standpunt."

In de bestreden beslissing leest men geen enkel antwoord op dit argument.

Het is nochtans vereist dat wanneer de beroepsgrievens gedetailleerd zijn, de motiveringsplicht ook wordt aangescherpt.

De motivering schiet te kort en de gelijkheid is geschonden.

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt de gegrondheid van het enig middel van de verzoekende partij niet te betwisten.

3.

De tussenkommende partij sluit zich aan bij het verzoekschrift tot vernietiging en argumenteert als volgt:

" ...

De verzoekster wenst de voormalige [REDACTED], die in het verleden enkele duizenden mensen tewerkstelde en die op vandaag ontmanteld is, her in te vullen door een nieuwe wegenis aan te leggen en een bedrijfsverzamelgebouw te bouwen, vertrekkende van de bestaande gebouwen die omgevormd zullen worden naar bedrijfsverzamelgebouwen en enkele nieuwe gebouwen. De aanvraag van verzoekster beslaat een oppervlakte van 8995m², waarvan 7945m² bebouwd. Het betreft de [REDACTED] van de nieuwe moderne bedrijvencampus. Op het [REDACTED] komen 11 bedrijfsunits, op het [REDACTED] nogmaals 7 bedrijfsunits. Er worden voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien.

De aanvraag betekent bijgevolg een nieuwe dynamiek op deze verlaten bedrijfssite, wat het college van burgemeester en schepenen toejuicht, gelet op de symbolische waarde van deze site.

[REDACTED] kenmerkt zich als centrumstad door zijn talrijke KMO's. Bijgevolg is de nood aan bedrijven en bedrijfsverzamelgebouwen op vandaag zeer urgent. Deze site is sinds jaar en dag het startpunt van de industriezone in [REDACTED] en werd recent herbevestigd in de afbakening van het regionaalstedelijk gebied [REDACTED] als gemengd regionaal bedrijfengebied (goedgekeurd via BVR dd. 29 oktober 2010). In dit uitvoeringsplan wordt trouwens de nood aan bijkomende bedrijventerreinen onderschreven door de inkleuring van enkele tientallen ha gemengde regionale bedrijventerreinen overeenkomstig art. 22 in [REDACTED].

De aanvraag impliceert de combinatie van diverse kleinere bedrijfsunits tot één geheel, dergelijke clustering van verschillende units resulteert in een ruimtelijke impact op de omgeving die het lokale overstijgt en die bijgevolg verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften (art. 22) van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De verzoekster diende op 8 april 2009 een stedenbouwkundige aanvraag in tot het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw in de [REDACTED] te [REDACTED]. Het college van burgemeester en schepenen bracht in zitting van 26 oktober 2009 een gunstig advies uit in dit dossier.

Naar aanleiding van de ingediende bouwaanvraag bracht de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 11 januari 2010 een bindend negatief advies uit, waardoor het college van burgemeester en schepenen deze aanvraag diende te weigeren. De stelling van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar komt er zeer beknopt op neer dat omwille van de invulling met kleine entiteiten het niet mogelijk is op huidige site om regionale bedrijven in onder te brengen, waardoor deze aanvraag in strijd is met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Er wordt verwezen naar de ondergrens van min. 5000m² wat de minimale perceelsoppervlakte betreft.

Ook de Deputatie, naar aanleiding van de beroepsprocedure van de verzoekster was ten dele bovenstaande mening toegedaan. De Deputatie stelde daarnaast dat op het ogenblik van de stedenbouwkundige aanvraag nog niet gekend was welke activiteiten zullen plaatsvinden in de loodsen. Een stedenbouwkundige vergunning afleveren betekent volgens de Deputatie een blanco cheque geven aan de verzoekster. Bijgevolg weigerde de Deputatie in zitting van 8 juli 2010 de stedenbouwkundige aanvraag.

Echter stelt art. 22.5 expliciet dat er uitzonderingen zijn wat de minimale perceelsoppervlakte van 5000m² betreft voor percelen met bedrijfsverzamelgebouwen. De begrippen "regionaal bedrijf" en "lokaal bedrijf" worden echter nergens duidelijk gedefinieerd, noch in de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of de uitvoeringsbesluiten. Enkel wordt in de toelichtende nota de volgende omschrijving gegeven: een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met een belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten.

Vandaar dat een afvaardiging van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] een overleg op het kabinet van minister [REDACTED] gehouden heeft op 19 februari 2010 onder andere naar aanleiding van de problematiek over de interpretatie van de voorschriften van Gemengde regionale bedrijventerreinen naar aanleiding van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied van [REDACTED]

Na dit overleg ontving het college van burgemeester en schepenen het schrijven van minister [REDACTED] dd. 10 september 2010 (zie bijlage). Dit schrijven wordt eveneens gericht aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren en betreft een interpretatie hoe deze voorschriften "regionaal bedrijf" en "regionaal bedrijventerrein" dienen geïnterpreteerd te worden. Relevant voor dit dossier is de volgende passage:

Binnen die gemengde regionale bedrijventerreinen die de Vlaamse Regering de afgelopen jaren heeft vastgesteld kan een onderscheid gemaakt worden tussen de terreinen die:

- als geheel van regionaal van belang zijn omwille van de omvang van het terrein in kwestie of omwille van de verzameling van grotere en kleinere bedrijven die daar gevestigd zijn. De beoordeling in dat laatste geval, moet m. i. uitgaan van het regionaal belang van het bedrijventerrein als geheel. Het kan daarbij niet de bedoeling zijn om bij elke individuele aanvraag na te gaan of het bedrijf in kwestie volledig voldoet aan de toelichtende omschrijving van "regionaal bedrijf". Ook kleinere bedrijven kunnen dus op die terreinen gevestigd worden.

Het antwoord van de minister van ruimtelijke ordening is bijgevolg zeer duidelijk en weerlegt grotendeels de argumentatie van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de Deputatie van West-Vlaanderen in dit dossier.

Daarnaast werd huidig dossier eveneens besproken op het 3 partijen-overleg van 29 september 2010 (stad [REDACTED], de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de verzoekster). Uit deze bespreking blijkt dat de verzoekster de betrokken overheden voldoende zekerheden wenst te bieden opdat de toekomstige invulling van deze bedrijfsruimten conform de bestemmingsvoorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal gebeuren. De verzoekster doet het voorstel om als bijzondere voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en in de koop- en huurovereenkomsten een passage op te nemen die duidelijk de stedenbouwkundige voorschriften van art. 22 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan herhaalt.

Conclusie:

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat huidige aanvraag wel conform de stedenbouwkundige voorschriften van art. 22 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden beoordeeld. Het schrijven van minister [REDACTED] dd. 10 september 2010 bevestigt onze stelling. Huidige aanvraag vormt een onderdeel van een ruimer masterplan waarbij een deel van de [REDACTED] van tracé wijzigt. Het ontwerp heeft veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de buitenruimte en zit vervat in een totaalconcept voor deze site. De aanvraag vormt dan ook een ruimtelijke meerwaarde. Het college van burgemeester en schepenen is de mening toegedaan dat het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw op deze locatie wel degelijk vergunbaar is, een architecturale meerwaarde zal betekenen en conform de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de weigering van de vergunning steunt op twee motieven. Enerzijds op de vaststelling dat het type van bedrijven of activiteiten dat zich zal vestigen in de loodsen niet gekend is en anderzijds op de vaststelling dat de aangeboden oppervlakte per unit systematisch te klein is. De verzoekende partij richt zich in haar enig middel op beide motieven en wordt hierin bijgetreden door de tussenkomende partij.

2.

Met betrekking tot het eerste weigeringsmotief, voert de verzoekende partij aan dat het kennelijk onredelijk is te eisen dat moet worden aangetoond welke regionale bedrijven in de individuele units zullen worden ondergebracht aangezien de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan expliciet in de mogelijkheid van bedrijfsverzamelgebouwen voorzien, enkel het bedrijfsverzamelgebouw als geheel dient te voldoen aan de vereisten van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en merkt op dat het bedrijfsverzamelgebouw in zijn geheel “regionaal” is.

De verzoekende partij wijst er verder op dat de activiteiten in de units sowieso moeten voldoen aan de in het ruimtelijk uitvoeringsplan vastgestelde bestemming en dit op straffe van het begaan van een stedenbouwmisdrijf en dat zij had voorgesteld om desgevallend een voorwaarde op te leggen. De tussenkomende partij treedt het standpunt van de verzoekende partij bij en verwijst ter ondersteuning naar een brief van de destijds voor ruimtelijke ordening bevoegde Vlaamse minister.

3.

Wanneer zij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt de verwerende partij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De op de verwerende partij rustende motiveringsplicht, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het behoort daarentegen wel tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgelegde bestemmingsvoorschrift, *in casu* gemengd regionaal bedrijventerrein, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning, al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg en een goede ruimtelijke ordening.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat de bestreden beslissing moet gedragen worden door rechtens aanvaardbare motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

4.

Artikel 22.1 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare’ bepaalt dat het bedrijventerrein bestemd is voor bedrijven van regionaal belang met als hoofdactiviteiten: productie, opslag en verwerking van goederen, productie van energie en onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. Artikel 22.1 somt daarnaast nog een aantal activiteiten op die eveneens zijn toegelaten. Kleinhandel, agrarische productie en autonome kantoren zijn niet toegelaten activiteiten.

Uit het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan volgt dat voor het gemengd regionaal bedrijventerrein niet alle bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten. Artikel 22 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft een uitdrukkelijke opsomming van de activiteiten die zijn toegelaten. De verzoekende partij toont nergens aan dat haar project ressorteert onder een van de hoofdactiviteiten of een van de overige toegestane activiteiten in het gemengd regionaal bedrijventerrein. De verwerende partij kon daarom in alle redelijkheid oordelen dat zonder enige aanwijzing betreffende de mogelijke invulling van de loodsen de overeenstemming met de bestemming van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet kan worden nagegaan.

5.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van een vergunning voorwaarden opleggen om de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Zij is daartoe echter niet verplicht.

Het gelijkheidsbeginsel kan slechts geschonden zijn als in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording bestaat. Dit houdt tevens in dat er slechts sprake kan zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de gevallen waarmee wordt vergeleken uitgaan van éénzelfde overheid. De verzoekende partij die de schending opwerpt, moet dit met concrete en precieze gegevens in haar verzoekschrift aantonen.

De Raad stelt vast dat de stedenbouwkundige vergunning verleend aan de [REDACTED] werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] en dat de aanvraag gelegen was in overdrukgebied. Met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunning verleend aan de [REDACTED] stelt de Raad vast dat de vergunning weliswaar werd afgeleverd door de verwerende partij doch dat desbetreffend project volgens het destijds geldende algemeen plan van aanleg was gelegen in een bedrijvengebied met milieuvriendelijk karakter.

Dergelijke zone is bestemd voor bedrijventerreinen in de meest ruime zin, voor zover ze niet milieubelastend zijn. Het betrokken bedrijvengebied wordt in het algemeen plan van aanleg ruimer opgevat dan het gemengd regionaal bedrijventerrein in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De verzoekende partij toont met het in haar verzoekschrift uiteengezette middel niet aan dat voormeld weigeringsmotief onjuist of kennelijk onredelijk is, noch dat het gelijkheidsbeginsel werd geschonden.

6.

Het “bijkomend” motief dat de te kleine oppervlakte van de units strijdig is met het regionaal karakter, is een overtollig motief, waarvan de eventuele onregelmatigheid zonder invloed is op het afdoende karakter van het hierboven weerhouden weigeringsmotief. Eventuele gegronde kritiek op een overtollig motief kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Zoals blijkt uit wat voorafgaat, steunt de verwerende partij de bestreden beslissing op twee weigeringsmotieven, waarvan de Raad er minstens één als afdoende en niet kennelijk onredelijk beschouwt. Deze vaststelling volstaat om het enig middel van de verzoekende partij af te wijzen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

3. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

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

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER