

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1437 van 16 augustus 2016  
in de zaak 1314/0492/A/2/0454

*In zake:* de heer **Marc Georges VANBOSSEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Michiel DEWEIRDT  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Doorniksewijk 66  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:* de bvba **DEBETRA**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bart DE BECKER  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Loofstraat 39  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 april 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 13 maart 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem van 13 november 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van een loods na afbraak van de bestaande wasplaats.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8551 Heestert (Zwevegem), Keiberg 26, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0963L3.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen- de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 31 mei 2016, waar de behandeling van de zaak in dezelfde staat in voortzetting is gesteld naar de openbare zitting van 21 juni 2016. De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 juni 2016, waar de vordering tot vernietiging is behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Michiel DEWEIRDT die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Bart DE BECKER die verschijnt voor de tussenkomen- de partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba DEBETRA verzoekt met een aangetekende brief van 23 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 30 juli 2014 de tussenkomen- de partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

## **IV. FEITEN**

1.

Op 18 mei 2005 is voor het betrokken perceel een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het aanleggen van een terrein in functie van een transportbedrijf.

Nadat op 10 juli 2006 een proces-verbaal is opgesteld voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken in strijd met de verleende vergunning, wordt op 13 december 2006 een regularisatievergunning verleend voor bijkomende betonverharding en bijkomende grind- en kiezelverharding voor het parkeren van voertuigen aan de noordwestelijke zijde van het terrein.

Op 4 juli 2007 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van een bureelcontainer aan de noordwestelijke zijde van het terrein. Een regularisatievergunning voor nog twee bureelcontainers, een afsluiting met groendoek, betonplaten en bijkomende verharding wordt op 26 september 2012 geweigerd.

Op 31 oktober 2012 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het vervangen van 300m<sup>2</sup> steenslagverharding door betonplaten.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem verleent op 20 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een nieuwe loods na afbraak van de bestaande loods en keet en het aanleggen van een parking. Deze vergunning is echter laattijdig verleend, zodat de verwerende partij de beslissing van 20 maart 2013 in graad van administratief beroep ambtshalve heeft vernietigd en het administratief beroep van onder meer de huidige verzoekende partij zonder voorwerp heeft verklaard.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 16 oktober 2013 een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van verharding in betondallen.

Op 5 september 2012 verleent het college van burgemeester en schepenen voor de uitbreiding van de exploitatie respectievelijk een milieuvergunning klasse 2 op proef voor zes maanden en op 20 maart 2013 een milieuvergunning op proef voor 18 maanden met bijzondere voorwaarden.

2.

Op 8 augustus 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“uitbreiden van een loods na afbraak van de bestaande wasplaats”*.

Uit de motivatienota horende bij de aanvraag en de plannen blijkt dat de oude loods zal worden afgebroken en dat de bestaande tankinstallatie en wasinstallatie zal geïntegreerd worden in de nieuwe constructie. De oude achterin gelegen keet wordt afgebroken. De nieuwe loods, die dienst zal doen als kantoor, werkplaats en wasplaats, heeft een breedte van 12,5m en een lengte van 42m. Het voorste gedeelte is 6m hoog ten opzichte van de betonverharding die 1,4m hoger ligt dan het straatniveau, het achterliggende gedeelte is 5m hoog.

De loods wordt ingeplant op 26,5m ten opzichte van de rooilijn en op 4,5m tot 7,4m van de linkerperceelsgrens (verzoekende partij).

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan ‘Kortrijk’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels gelegen in een gebied voor milieubelastende industrieën

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 augustus 2013 tot en met 15 september 2013, worden acht bezwaarschriften ingediend, waaronder door de huidige verzoekende partij.

Het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer (district Kortrijk) verleent op 21 augustus 2013 een gunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 6 november 2013 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

#### TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*Het terrein werd in 2005 ingericht als parking voor een transportbedrijf, dat diende te herlokalisieren omwille van de zonevreemdheidsproblematiek. De inplanting van een transportbedrijf in een dergelijke zone is overeenkomstig de planologische context - het gaat immers om een achtergelegen industrieterrein nabij de gewestweg - en kan ruimtelijk aanvaard worden voor zover geen negatieve effecten ontstaan. In functie van een goede ruimtelijke inpassing werden bij de originele vergunning dd. 18/05/2005 strikte voorwaarden opgelegd naar inrichting van het terrein.*

*Het betreft hier de vestiging van een nieuwe loods ter vervanging van een bestaande. De grootschaligheid van dergelijke gebouwen is eigen aan de bestemmingszone 'milieubelastende industrie' en ruimtelijk aanvaardbaar op voorwaarde dat de nodige afstand ten opzichte van de aanpalenden wordt gerespecteerd en de tussenliggende ruimte wordt ingevuld als groenbuffer. De nieuw te bouwen loods (12,5m x 42m) wordt opgericht ter vervanging van een bestaande loods (12m x 16m) en bovenop een bestaande betonverharding met wasplaats (regularisatie-vergunning dd. 13/12/2006) er wordt aldus geen bijkomende groenzone ingepalmd door het bouwen van de loods. In tegenstelling tot de motivering in de bezwaarschriften resulteert de haakse oriëntering van de loods ten opzichte van de Keiberg in een doorzicht naar het achterliggende openruimtegebied. Bovendien zal de loods door de voorgestelde inplanting de woningen en huiskavels ten noorden afschermen van de industriële activiteiten ten zuiden. Het ontwerp voorziet in een beperking van de kroonlijsthoogte van de loods en kantoor/personeelsruimte tot respectievelijk max. 5m en 6m. De ruimtelijke impact van dit volume is aanvaardbaar voor zover deze maximale hoogte worden gerespecteerd en gezien het een herbouw betreft van een bestaand volume (kroonlijst- en nokhoogte resp. 6m en 8,75m) en gezien het volume een afstand respecteert t.o.v. de noordelijke perceelsgrens van 7,4m (west) en 4,5m (oost).*

*Volgens de VCRO reikt een woonlint 50m diep ten opzichte van de as van de weg. De ontworpen loods bevindt zich over een lengte van 14m in woongebied en over een lengte van 28m in industriegebied. Volgens de VCRO kunnen bedrijven, voorzieningen en inrichtingen in woongebied maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. De constructie kan enkel aanvaard worden wanneer de activiteiten die hier georganiseerd worden niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving. In het gedeelte van de loods dat zich in woongebied situeert, wordt een kantoor/personeelsruimte ondergebracht en bevindt zich een de ruimte voor herstel en onderhoud van de vrachtwagens. Deze ruimte is volledig gesloten en bevat activiteiten die niet hinderlijk voor de omwonenden.*

*Verder worden de bestaande was- en tankinstallaties, die in de bezwaarschriften als hinderlijk werden omschreven voor de omwonenden geïntegreerd in de loods. Hierdoor zal de geluidsoverlast gevoelig dalen en zal geen waterstofnevel meer terecht komen in de tuinen van de omwonenden. Gezien de constructie gedeeltelijk in woongebied is gelegen dient aandacht worden besteed aan de kwaliteit van de gevels. Een industrieel karakter kan visueel hinderlijk zijn voor de woonomgeving. De gevels dienen te worden voorzien in zwarte silexpanelen. De voorgevel van de loods moet worden afgewerkt met kleinschalige materialen (gevelmetselwerk zoals voorzien in het ontwerp). Bovendien dient na de werken het volume te worden geïntegreerd in de omgeving door een aanplanting van steekeigen groen (haagbeuk, hazelaar, heesters, etc.) aan de noordzijde van het gebouw, in het eerst volgende plantseizoen.*

*De uitbreiding van de betonverharding, aansluitend op de bestaande verhardingen, is gelet op de ligging t.o.v. de omgevende bebouwing niet storend en kan ruimtelijk aanvaard worden. De aanleg van deze verharding zal een milderend effect hebben op de hinder (geluidsoverlast en stof) ten gevolge het vrachtwagenverkeer aan de uitrit van de parking. De aanleg van bijkomende betonverharding kan aanvaard worden mits realisatie van de noodzakelijk opvang en afvoer van het hemelwater, zoals voorzien in het ontwerp.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem verleent op 13 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en neemt ter motivering het voorwaardelijk gunstige verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar over. De volgende voorwaarden worden opgelegd:

*...*

*Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden: ter garantie van de uitvoering van de gestelde voorwaarden en de bijkomende groenaanplantingen dient een financiële waarborg van 5.000,00 euro gesteld te worden. Deze waarborg dient te gebeuren door het stellen van een bankgarantie (onvoorwaardelijk, onherroepelijk en niet aan termijn gebonden), voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning ofwel door middel van een financiële borg bij de gemeente, voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning.*

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

- *De hoogte van de kantoor/personeelsruimte en loods dient te worden beperkt tot respectievelijk max. 6m en 5m ten opzichte van het niveau van de betonbaan (+1,4m t.o.v. niveau Keiberg);*
- *De gevels van de loods moeten worden afgewerkt in zwarte silexpanelen. De voorgevel en zijgevels van het kantoorgedeelte dient te worden bekleed met kleinschalige materialen (gevel metselwerk zoals voorzien in het ontwerp);*
- *Na het plaatsen van de hemelwaterputten dient in het eerst volgende plantseizoen in de zone (42m x 7,4m) tussen de noordelijke perceelsgrens en de loods een streekeigen aanplant (haagbeuk, hazelaar, heesters, etc.) te gebeuren;*
- *De opmerkingen die werden geformuleerd in het brandvoorkomingsadvies dienen stipt te worden nageleefd;*
- *Rondom het terrein dat als parking voor vrachtwagens wordt gebruikt, dient aan drie zijden een effectief streekeigen groenscherm (haagbeuk, hazelaar, heesters, etc.) te worden onderhouden. De groenstrook langsheen de noordelijke perceelsgrens moet een breedte hebben van minimaal 4m, terwijl de groenstrook aan de westelijke en oostelijke perceelsgrens minstens 10 m moeten bedragen;*
- *De hoogte van het groenscherm moet beperkt worden tot 4m;*
- *Voorafgaandelijk aan de aanleg van de betonverharding dient een drainagesysteem, hemelwaterputten en pompsysteem te worden geplaatst zoals voorzien in het ontwerp.*

#### **ALGEMENE VOORWAARDEN**

*...*

Onder meer de verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 11 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 februari 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Het dossier voldoet niet aan het **Besluit van de Vlaamse Regering betreffende dossiersamenstelling** (BVR 28 mei 2004 zoals meermaals gewijzigd).

Op de plannen moet aangegeven worden welke werken zonder vergunning werden uitgevoerd en voor welke werken een vergunning wordt aangevraagd (art. 16,3°,e). Op het plan wordt enkel de huidige, deels onvergunde toestand weergegeven. Uit de beschrijving van de gemeente kan opgemaakt worden dat een gedeelte van de verharding in predallen achter de nieuw op te richten loods, met name het meest noordelijk gelegen deel uitgevoerd werd zonder vergunning. Dit is niet duidelijk op te maken uit het plan. Ook de begrenzing van het nieuw aan te leggen deel verharding achteraan het terrein staat niet duidelijk aangeduid op het plan.

Bovendien staan er twee zones aangeduid nabij de zuid en zuidwestelijke perceelsgrens zonder duidelijke aanduiding wat de functie betreft. In de feiten staan in de zone van 6 op 6 m 2 containers opgesteld terwijl deze niet aangeduid waren op de vorige aanvraag daterend van begin dit jaar. Wat de functie is van de andere zone (6 bij 12 m) is totaal onduidelijk. Dit kwam ook naar voor in de bezwaarschriften ingediend bij het openbaar onderzoek.

De toegevoegde nota is tegenstrijdig met wat voorzien is op de plannen. Er is in de nota nog sprake van een constructie met maar 1 gesloten wand. Ook de aanduiding van de fotostandpunten op het inplantingsplan komt niet overeen met de aan het dossier toegevoegde foto's. Bovendien blijkt uit foto 1 dat de verharding naar het achterste deel van het perceel in stijgende helling gelegd is en het achterste deel hoger ligt dan vooraan terwijl het terreinprofiel weergeeft dat het terrein naar achteraan afhelt. In de bezwaarschriften is sprake van ophogen van het terrein zonder vergunning.

Het is de taak van de aanvrager om duidelijke plannen voor te leggen zodat de vergunningverlenende overheid kan oordelen met kennis van zaken.

Door deze gebrekkige plannen kan men onmogelijk met kennis van zaken over de aanvraag oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (Van der Mijsbrugge)).

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m<sup>2</sup> (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup> (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

Er worden vier hemelwaterputten voorzien van elk 10.000 liter achteraan het terrein als buffervolume voor de afwatering van de verharding en nog 2 hemelwaterputten van elk 10.000 liter naast de nieuw op te richten loods voor de opvang van het hemelwater van de dakoppervlakte van de loods. De loods heeft een oppervlakte van 525 m<sup>2</sup>. Er moet bijgevolg een hemelwaterput met inhoud van 25.000 liter voorzien worden. Het plan voorziet in 2 nieuwe putten van elk 10.000 liter. Op het plan zijn ook nog bestaande hemelwaterputten aanwezig. Het ontwerp voldoet enkel aan de gewestelijke verordening voor zover de bestaande hemelwaterputten een minimale capaciteit hebben van 5.000 liter.

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.

*Zonder duidelijkheid over het al of niet ophogen van het terrein achteraan kan er niet geoordeeld worden of de aanvraag de watertoets doorstaat. Een aanzienlijke reliëfwijziging kan immers de waterhuishouding in de omgeving veranderen.*

### **3C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De beroepers stellen dat een transportbedrijf niet inpasbaar is in de omgeving. Toch moet erop gewezen worden dat een transportactiviteit verenigbaar is met de gewestplanbestemming industriegebied. Het verbeteren van de infrastructuur voor het transportbedrijf is dan ook in overstemming met de bestemming industriegebied. Door de beperkte omvang van het industrieterrein waar het transportbedrijf gevestigd is, is het echter noodzakelijk dat er geen conflicten optreden met de omliggende bestemmingsgebieden.*

*De zone aan de straat is een woongebied met landelijk karakter met daarachter agrarisch gebied. Het is van belang dat er tussen de verschillende bestemmingszones een overgangszone is.*

*Op het plan is sprake van een groenzone. Deze is echter grotendeels ingericht als gazon gecombineerd met een haag en hier en daar wat bomen en struiken. Naar de linkerbuur toe is deze zone op bepaalde plaatsen beperkt tot slechts 4 m, wat toch wel zeer smal is. In het beroepschrift wordt onder meer vermeld dat deze smalle groenzone niet volledig uitgevoerd is zoals in de vergunning opgelegd werd (qua breedte en plantkeuze). In de stedenbouwkundige vergunning van 2005 werd onder meer als voorwaarde opgelegd dat minimaal 10 m afstand moet gehouden worden bij het uitvoeren van verhardingen op het terrein en dat deze strook van 10 m breed moet aangelegd worden als permanent, streekeigen groenscherm en dit binnen 1 jaar na het verkrijgen van de definitieve vergunning.*

*In de afgeleverde vergunning van 2006 oordeelde het schepencollege dat een grindverharding tot op 4 m van de perceelsgrens voor vergunning in aanmerking kwam omdat de buur geen bezwaar had ingediend hiertegen. In 2012 echter veranderde de gemeente van standpunt en weigerde de regularisatie voor het plaatsen van predallen omdat deze deels gelegen zijn in de groenbuffer.*

*Een groenbuffer van maar 4 m breed ten opzichte van de linkerbuur is te beperkt als overgang tussen industriegebied en woonzone of agrarisch gebied. Ook het plaatsen van de loods tot op een afstand van 4,5 m van de perceelsgrens is te dicht bij de perceelsgrens.*

*De beroepers halen in het beroepschrift aan dat de aanvrager zich niet houdt aan de voorwaarden opgelegd in de milieuvergunning op proef en dat ze daardoor overmatige burenhinder hebben. Ook wordt aangegeven dat de voorwaarden opgelegd in de stedenbouwkundige vergunningen niet nageleefd worden en dat deze voorwaarden bovendien onvoldoende zijn om de hinder te beperken. Hierover werden diverse klachten ingediend bij de politie zowel wegens stedenbouwkundige inbreuken als milieu-inbreuken.*

*De voorwaarden van de milieuvergunning bepalen onder meer dat er maar 2 voertuigen per dag mogen gewassen worden, dat de groene buffer volledig moet aangelegd en onderhouden worden, dat er geen beneveling of waswater op de aanpalende percelen mag terechtkomen, dat alle vormen van stationair draaien van motoren op het terrein vermeden moeten worden en dat er moet gestreefd worden naar goed nabuurschap om de leefbaarheid van de buurt te garanderen.*

*In het beroepschrift wordt aangehaald dat meer dan 2 vrachtwagens per dag gewassen worden en dat er nog steeds hinder is in hun tuin van het waswater. Daarnaast is er veel*

*lawaaihinder ook 's nachts en in de weekends onder meer bij het rijklaar maken van de vrachtwagens (aanklikken aanhangwagens, achteruitrijden, warmdraaien motoren, ...).*

*Uit het dossier blijkt op geen enkele wijze hoe het bedrijf inspanningen levert om de leefkwaliteit voor de omwonenden voldoende hoog te houden. De hinder van waswater voor de omliggende tuinen zal opgelost zijn als de wasactiviteiten inpandig gebeuren. Er blijkt echter nergens uit het dossier wat de maatregelen zijn om de lawaaihinder te beperken.*

*De beroepers halen in het beroepsschrift terecht aan dat door de gemeente in de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning geen enkele voorwaarde opgelegd werd om paal en perk te stellen aan de geluidsoverlast. In de replieknota van aanvrager wordt aangegeven dat er zeer uitgebreide maatregelen genomen worden om geluidshinder te voorkomen. Dit wordt echter niet verder verduidelijkt en blijkt evenmin uit het dossier.*

*Zonder studie of simulatie van de geluidshinder en mogelijke oplossingen voor deze hinder (geluidsscherm, ...) is de aanvraag niet passend in de goede ruimtelijke ordening.*

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*Het ontwerp voorziet in het oprichten van een nieuwe loods voor een transportbedrijf na afbraak van de bestaande loods. De loods dient als kantoor, werkplaats en wasplaats. Voor het achterste deel van het perceel wordt een uitbreiding gevraagd van de verharding.*

*De aanvraag is grotendeels gelegen in gebied voor milieubelastende industrie volgens het gewestplan en deels in woongebied met landelijk karakter en voor een beperkt deel in agrarisch gebied.*

*Bij de consultatie van de digitale versie van het gewestplan in combinatie met de kadastrale legger en de luchtfoto blijkt dat de zonegrens van het industriegebied geknikt is en een gedeelte van de kadastrale percelen in bezit van aanvrager gelegen is in agrarisch gebied. Een hoek van de huidige loods zou gelegen zijn in agrarisch gebied bij de digitale consultatie van de plannen.*

*Het gewestplan op schaal 1/25.000 is duidelijk te klein om de grens tussen het industriegebied en het agrarisch gebied te kunnen aflezen. Gezien de perceelsstructuur op geen enkel punt overeenkomt met de begrenzing van het industriegebied is de grens moeilijk eenduidig te bepalen.*

*Een digitale versie van het gewestplan is geen juridisch document en de grafische digitale versie van het gewestplan is geen officiële reproductie van de originele juridische documenten.*

*Er is bijgevolg maar sprake van een vermoeden dat er een gedeelte in agrarisch gebied gelegen is.*

*Een transportbedrijf is verenigbaar met de bestemming milieubelastende industrie. Gezien de plaats van de aanvraag gelegen is aan de rand van het industriegebied moet nagegaan worden of er geen conflicten optreden met de omliggende bestemmingsgebieden en welke maatregelen genomen worden om deze conflicten te beperken.*

*Zoals uit het dossier blijkt staat vooral de verenigbaarheid van de activiteiten van het bedrijf met de woonzone ter discussie.*

*Het aanvraagdossier voldoet niet aan het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende dossiersamenstelling en is op verschillende punten onjuist of onduidelijk. Door deze gebrekkige plannen kan men onmogelijk met kennis van zaken over de aanvraag oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (Van der Mijnsbrugge)).*



*De beroepers halen in het beroepschrift aan dat de aanvrager zich niet houdt aan de voorwaarden opgelegd in de milieuvergunning op proef en dat ze daardoor overmatige burenhinder hebben. Ook wordt aangegeven dat de voorwaarden opgelegd in de stedenbouwkundige vergunningen niet nageleefd worden en dat deze voorwaarden bovendien onvoldoende zijn om de hinder te beperken.*

*Uit het dossier blijkt op geen enkele wijze hoe het bedrijf inspanningen levert om de leefkwaliteit voor de omwonenden voldoende hoog te houden. De hinder van waswater voor de omliggende tuinen zal opgelost zijn als de wasactiviteiten inpandig gebeuren. Er blijkt echter nergens uit het dossier wat de maatregelen zijn om de lawaaihinder te beperken.*

*Zonder studie of simulatie van de geluidshinder en mogelijke oplossingen voor deze hinder is de aanvraag niet passend in de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Na de hoorzitting van 18 februari 2014 beslist de verwerende partij op 13 maart 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*...*

#### **4A      *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG***

*De plaats van de aanvraag is gelegen langs de Keiberg ten zuidwesten van het centrum van Zwevegem en ten noorden van de kernen van Moen en Heestert. Op het terrein van de aanvraag is een transportbedrijf (Debeta) gevestigd. Het voorste deel van het terrein is gelegen in woongebied met landelijk karakter en de rest in een gebied voor milieubelastende industrie. Dit industriegebied met beperkte omvang ligt volledig in tweede bouwlijn. De zone waar het transportbedrijf gevestigd is, was bedoeld als uitbreidingszone voor het daarnaast gevestigde bedrijf. Toen het bedrijf zijn activiteiten stopte werd het niet in gebruik zijnde deel van het terrein verkocht.*

*Aan beide zijden van de Keiberg is er een woonlint gelegen (woongebied met landelijk karakter) met daarachter agrarisch gebied.*

*Op het terrein bevindt zich een gebouw aan de straatzijde met daarachter een loods. Achter deze loods bevindt zich een tankplaats, een wasinstallatie en verderop nog een keet.*

*Het bedrijf paalt zowel ten noorden als ten zuidwesten aan huiskavels, in zuidoostelijke richting aan de firma Berfina nv (inactief) en ten oosten aan open, agrarisch gebied. Het voorste deel van het terrein ligt volgens het plan een stuk hoger dan de straat en het achterste deel helt af naar achteren.*

*Het ontwerp voorziet in het oprichten van een nieuwe loods na afbraak van de bestaande loods.*

*Er wordt een nieuwe loods opgetrokken met een breedte van 12,5 m en een lengte van 42 m. De loods dient als kantoor, werkplaats en wasplaats. De totale hoogte bedraagt 6 m voor het voorste gedeelte en 5 m voor de rest. Deze hoogtes zijn bepaald ten opzichte van de betonverharding naast de loods die 1,4 m hoger ligt dan het niveau van de straat.*

*De loods wordt opgetrokken in gevelsteen (voorste deel met kantoren) en zwarte silexbetonpanelen (achterste deel). De loods wordt haaks op de straat ingeplant, op 26,5 m ten opzichte van de rooilijn (op 36 m van de as van de weg) en op 4,5 tot 7,4 m van de linkerperceelsgrens. De bestaande was- en tankinstallatie wordt geïntegreerd in de loods. De achteringelegen keet, nabij de noordelijke perceelsgrens, zal afgebroken worden.*

*Verder stelt de PSA dat voor het achterste deel van het perceel een uitbreiding wordt gevraagd van de verharding in vloerplaten met open voegen (ca. 2.000 m<sup>2</sup>). Onder deze verharding zal een drainage aangelegd worden die aansluit op de 4 hemelwaterputten achteraan het terrein en via een pompsysteem aansluit op de hemelwaterputten vooraan. Ter hoogte van de noordelijke, de westelijke en de oostelijke perceelsgrens worden groenzones voorzien met een breedte van minstens 10 m in het oosten en westen en minstens 4 m en hoogstens 8 m in het noorden.*

*Dit werd weerlegd door de raadsman van aanvrager. De uitbreiding van de verharding maakt geen deel uit van de bouwaanvraag. De verharding in betonpredallen is vergund door het college van burgemeester en schepenen op 16 oktober 2013. Deze stedenbouwkundige vergunning is niet bestreden en bijgevolg ondertussen definitief geworden.*

*Raadsman van aanvrager heeft een punt waar hij stelt dat deze stedenbouwkundige vergunning niet vermeld wordt bij de vergunningshistoriek. Evenmin wordt melding gemaakt van de milieuvergunning klasse 2 die op 20 maart 2013 is verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem. Ook de groenzones maken geen deel uit van de aanvraag. Het gaat om bestaande groenzones. De breedte van de groenzones (4m aan de noordelijke grens, 10m aan de twee andere grenzen) werd vastgelegd in de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2006 en bevestigd in de stedenbouwkundige vergunning van 31 oktober 2012.*

*De historiek wordt door de PSA als volgt omschreven:*

*“Op 18.05.2005 werd een vergunning verleend voor het aanleggen van een terrein in functie van een transportbedrijf. Dit omvatte een parking van 4000 m<sup>2</sup> in steenslag en kiezel, betonverharding als toegang tot de parking en een wasplaats, voorzien van opvanggreppel.*

*Op 10.07.2006 werd een PV opgemaakt voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken in strijd met de vergunning : uitbreiden oprit en aanleggen terreinverharding.*

*Op 13.12.2006 werd een regularisatievergunning verleend voor bijkomende betonverharding en bijkomende grind- en kiezelverharding voor het parkeren van voertuigen aan noordwestelijke zijde van het terrein (ter hoogte van ontworpen groenzone van 10 m breedte).*

*Op 04.04.2007 werd vergunning verleend voor het plaatsen van een bureelcontainer aan de noordwestelijke zijde van het terrein.*

*Op 26.09.2012 werd een regularisatieaanvraag geweigerd voor het plaatsen van een afsluiting met groendoek, betonplaten, bijkomende verharding en 2 bureaucontainers.*

*Op 31.10.2012 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van 300 m<sup>2</sup> steenslagverharding door betonplaten. Het betreft de verharding in het verlengde van de inrit naast de loods.*

*Op 20 maart 2013 leverde het schepencollege een voorwaardelijke vergunning af voor het oprichten van een nieuwe loods na afbraak van de bestaande loods en keet en het aanleggen van een parking. Deze vergunning werd evenwel laattijdig verleend. Omwonden kwamen in beroep tegen de verleende vergunning. De deputatie besliste tot ambtshalve vernietiging van de beslissing van het schepencollege en het beroep tegen deze beslissing werd zonder voorwerp verklaard.*

*Op 05.09.2012 werd een milieuvergunning verleend op proef (voor 6 maand) voor het uitbreiden van een inrichting door het vergroten van de capaciteit van een onderneming*

voor vervoer, bevrachting en bewaren van goederen. Hierbij werden bijzondere voorwaarden opgelegd.”

Deze historiek dient dus aangevuld met hoger vermelde recente vergunningen.

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

In een replieknota van aanvrager wordt de **ontvankelijkheid** van het beroep in vraag gesteld. Hierbij wordt gesteld dat een beroep maar ontvankelijk is voor zover de indiener van het beroep hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. In de replieknota wordt gesteld dat beroepers niet aangeven welke concrete hinder ze zullen ondervinden van de aangevraagde constructie (loods) die kleiner is en de mogelijke hinder zal beperken. De aanvraag omvat echter meer dan enkel de nieuwe loods. Deze loods is bovendien groter in oppervlakte dan de bestaande loods maar wel iets lager. Er worden ook werken voorzien aan de grote parking achteraan. De hinder die beroepers ondervinden houdt ook verband met het gebruik van deze parking. De beroepers maken wel degelijk aannemelijk dat ze hinder zouden kunnen ondervinden door de aanvraag. Bijgevolg is het beroepschrift ontvankelijk en wordt hierna onderzocht of de beroepsargumenten gegrond zijn.

De aanvraag is grotendeels gelegen in gebied voor milieubelastende industrie volgens het **gewestplan** en deels in woongebied met landelijk karakter.

In het beroepschrift wordt gesteld dat de loods voor 14 m in de woonzone gelegen is. Het is onduidelijk waarop deze bewering gestoeld is. Misschien vloeit deze voort uit de veronderstelling dat woonlinten altijd een breedte hebben van 50 m. Uit meting op het gewestplan schaal 1/25.000 blijkt echter dat de totale breedte van het woonlint (beide zijden van de straat) minder bedraagt dan 100 m, eerder 80 à 90 m. Mogelijk ligt de loods nog voor een klein deel in woongebied. Het voorste deel van de loods betreft echter het kantoorgedeelte waarvan de functie wel verenigbaar is met de woonbestemming.

Een transportbedrijf is verenigbaar met de bestemming milieubelastende industrie. Gezien de plaats van de aanvraag gelegen is aan de rand van het industriegebied moet nagegaan worden of er geen conflicten optreden met de omliggende bestemmingsgebieden. Zoals uit het dossier blijkt staat vooral de verenigbaarheid van de activiteiten van het bedrijf met de woonzone ter discussie (zie onder ruimtelijke beoordeling).

Tijdens het **openbaar onderzoek** werden 8 bezwaarschriften ingediend. De argumenten zijn hierboven opgesomd in punt 1. De meeste argumenten uit de bezwaarschriften zijn overgenomen in het beroepschrift.

Het dossier voldoet volgens de PSA niet aan het **Besluit van de Vlaamse Regering betreffende dossiersamenstelling** (BVR 28 mei 2004 zoals meermaals gewijzigd). Zij stelt daarover het volgende:

“Op de plannen moet aangegeven worden welke werken zonder vergunning werden uitgevoerd en voor welke werken een vergunning wordt aangevraagd (art. 16,3°,e). Op het plan wordt enkel de huidige, deels onvergunde toestand weergegeven. Uit de beschrijving van de gemeente kan opgemaakt worden dat een gedeelte van de verharding in predallen achter de nieuw op te richten loods, met name het meest noordelijk gelegen deel uitgevoerd werd zonder vergunning. Dit is niet duidelijk op te maken uit het plan. Ook de begrenzing van het nieuw aan te leggen deel verharding achteraan het terrein staat niet duidelijk aangeduid op het plan.

Bovendien staan er twee zones aangeduid nabij de zuid en zuidwestelijke perceelsgrens zonder duidelijke aanduiding wat de functie betreft. In de feiten staan in de zone van 6 op 6 m 2 containers opgesteld terwijl deze niet aangeduid waren op de vorige aanvraag daterend van begin dit jaar. Wat de functie is van de andere zone (6 bij 12 m) is totaal onduidelijk. Dit kwam ook naar voor in de bezwaarschriften ingediend bij het openbaar onderzoek.

De toegevoegde nota is tegenstrijdig met wat voorzien is op de plannen. Er is in de nota nog sprake van een constructie met maar 1 gesloten wand. Ook de aanduiding van de fotostandpunten op het inplantingsplan komt niet overeen met de aan het dossier toegevoegde foto's. Bovendien blijkt uit foto 1 dat de verharding naar het achterste deel van het perceel in stijgende helling gelegd is en het achterste deel hoger ligt dan vooraan terwijl het terreinprofiel weergeeft dat het terrein naar achteraan afhelt. In de bezwaarschriften is sprake van ophogen van het terrein zonder vergunning.

Het is de taak van de aanvrager om duidelijke plannen voor te leggen zodat de vergunningverlenende overheid kan oordelen met kennis van zaken.

Door deze gebrekkige plannen kan men onmogelijk met kennis van zaken over de aanvraag oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (Van der Mijnsbrugge))."

De deputatie is het met deze visie niet eens. De PSA maakt een aantal opmerkingen over de verharding achteraan op het terrein. Deze verharding maakt zoals hoger al gesteld geen deel uit van de aanvraag. De verharding werd vergund in de stedenbouwkundige vergunningen van 18 mei 2005, 13 december 2006, 4 april 2007, 31 oktober 2012 en 16 oktober 2013. De begrenzing van de verharding wordt wel degelijk aangegeven op het bouwplan. De zones "nabij de zuid en zuidwestelijke perceelsgrens zonder duidelijke aanduiding wat de functie betreft" zijn de plaatsen van de twee bureelcontainers. De nieuwste bureelcontainer werd vergund in de stedenbouwkundige vergunning van 16 oktober 2013.

De toelichtende nota van de architect zou tegenstrijdig zijn met de bouwplannen. Het klopt dat in de nota sprake is van een constructie met maar 1 gesloten wand. Er werd reeds eerder een bouwaanvraag ingediend voor de nieuwe loods. Die aanvraag resulteerde in de vergunningsbeslissing van 20 maart 2013, die echter laattijdig bleek te zijn. De aanvraag werd dus opnieuw ingediend, waarbij een aantal aanpassingen werden gedaan aan het ontwerp, rekening houdend met de opmerkingen en voorwaarden uit de laattijdige beslissing van 20 maart 2013, o.m. wat betreft het volledig gesloten maken van de loods, de hoogte en het materiaalgebruik. De bouwplannen werd gewijzigd, maar bij vergissing werd de nota van de architect onvoldoende aangepast. De plannen zijn echter duidelijk wat de gesloten loods betreft. De nota maakt ook geen melding van een open wand en zegt ook niet expliciet dat er maar één gesloten wand is. Er wordt wel vermeld dat de wand aan de kant van de eigendom van beroeper Vanbossel gesloten is. Dit is ook correct. Ter hoorzitting werd door de architect bevestigd dat het door hem op de bouwplannen weergegeven terreinprofiel correct is. Er is geen sprake van een onvergunde vergunningsplichtige reliëfwijziging.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m<sup>2</sup> (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup> (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

*De PSA stelt daarover het volgende:...*

*De aanvraag voldoet echter wel aan de gewestelijke hemelwaterverordening. Een oppervlakte van 525 m<sup>2</sup> impliceert een capaciteit in hemelwaterputten van minimum 25.000 liter. Het plan voorziet in twee nieuwe putten van elk 10.000 liter. Er zijn reeds twee hemelwaterputten aanwezig met ook een capaciteit van elk 10.000 liter, wat het totaal op 40.000 liter brengt. De bestaande putten zijn aangeduid op het plan met een zelfde grootte als de nieuwe. Volledigheidshalve werd een uittreksel toegevoegd uit het bouwplan bij de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2006. Hierop wordt de capaciteit van de bestaande hemelwaterputten (2 x 10.000 liter) duidelijk vermeld.*

*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. De PSA stelt dat zonder duidelijkheid over het al of niet ophogen van het terrein achteraan niet kan geoordeeld worden of de aanvraag de watertoets doorstaat. Een aanzienlijke reliëfwijziging kan immers de waterhuishouding in de omgeving veranderen. Herhaald dient dat er geen sprake is van een onvergunde vergunningsplichtige reliëfwijziging.*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De goede ruimtelijke ordening wordt door de PSA als volgt beoordeeld:...*

*De deputatie kan deze beoordeling niet bijtreden.*

*De PSA stelt de groenzone van 4 meter breed aan de noordelijke perceelsgrens in vraag. Het gaat echter om de bestaande groenzone. De breedte van deze groenzone (4m) werd vastgelegd in de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2006 en bevestigd in de stedenbouwkundige vergunning van 31 oktober 2012. Het zou, zoals de raadsman van aanvrager terecht aanhaalt, in strijd zijn met het rechtszekerheidsbeginsel indien deze groenzone plots zou moeten worden uitgebreid, terwijl het achterste deel van het terrein niet het voorwerp van de bouwaanvraag uitmaakt. De groenzone vooraan het terrein, naast de loods, is trouwens veel breder dan 4 meter. Vooraan de loods is de breedte 7,40 meter (op die plaats staat de bestaande loods al meer dan 50 jaar). De groenzone wordt dan langzaam smaller, om pas achteraan de loods 4,50 meter te bedragen (nog altijd een halve meter meer dan wat is opgelegd in de stedenbouwkundige vergunningen van 13 december 2006 en 31 oktober 2012).*

*Ter hoorzitting werd er ook op gewezen dat de tuinen van beroepers ter hoogte van het diepste punt van de nieuwe loods en verder langs het achterste deel van het terrein niet gelegen zijn in woongebied of in agrarisch gebied, maar wel zonevreemd liggen in het industriegebied, zone voor milieubelastende industrie. De breedte van de groenzone van 4 meter (zelfs tussen 4,50 en 7,40 meter langs de loods) is de breedte ten opzichte van de grens van het eigen terrein. De buffering ten opzichte van het aanpalende agrarisch gebied is heel wat groter door de ligging van de tuinen in industriegebied. De PSA verwijst naar de klachten van de beroepers over hinder, in het bijzonder geluidshinder.*

*Het is evident dat alleen al de vervanging van een oude loods door een nieuwe loods met geïsoleerde betonwanden (zoals vermeld op het bouwplan) bijdraagt tot een beperking van het geluid naar de omgeving. Bovendien wordt de thans onoverdekte wasplaats met de aanvraag wel overdekt, wat ook geluidsreductie met zich meebrengt. De op 16 oktober 2013 vergunde bijkomende verharding zorgt ook voor verdere reductie van geluidshinder (en van stofhinder).*

*Beroepers leggen geen enkel bewijs voor van overtredingen van de geluidsnormen door draaiende vrachtwagens. De bvba Debetra zelf heeft op 14 november 2013 wel een geluidsmeting laten uitvoeren, door de milieupolitie van de politiezone Mira, in aanwezigheid van iemand van de milieudienst van de gemeente (zie stuk 4). De geluidsmeting gebeurde in de woning gelegen voor de loods, ongeveer 50 meter dichterbij het bedrijfsterrein van Debetra dan de woning van eerste beroeper. In de woning is het geluid van een draaiende vrachtwagen niet hoorbaar. Wel vooral lawaai van de drukke straat vooraan fN8). Pas als men buiten de woning ging en naderde tot een afstand van 20 meter van de vrachtwagen kon het geluid van de draaiende motor worden vastgesteld. De beroepers tonen niet aan dat er geluidshinder is. Het zou dan ook hoogst onredelijk zijn om van de bvba Debetra een studie of simulatie van de geluidshinder te eisen, terwijl reeds is aangetoond dat er geen geluidshinder is.*

*Er zijn wel degelijk maatregelen genomen ter beheersing van het geluid van de exploitatie. De verharding in beton zorgt voor geluidsreductie van de rijdende vrachtwagens. Alle chauffeurs hebben duidelijke geschreven instructies ontvangen dat ze binnen de 5 minuten na het starten van de vrachtwagen moeten vertrekken en geen onnodige geluiden mogen maken.*

*Het wassen van de vrachtwagens gebeurt conform de milieuvergunning met een maximum van 2 per dag, wat wordt bijgehouden in een logboek. Ook van de vertrek- en aankomsttijden van de vrachtwagens wordt een logboek bijgehouden - De gemeente Zwevegem heeft op 20 maart 2013 een milieuvergunning klasse 2 verleend. Deze vergunning wordt niet vermeld in het verslag van de PSA. De milieuambtenaar van de gemeente Zwevegem heeft een plaatsbezoek uitgevoerd op 4 februari 2013. De conclusie van de milieuambtenaar is dat de exploitatie kan uitgebaat worden zonder problemen naar de omgeving toe, mits strikte navolging van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden en mits het naleven van de bijzondere voorwaarden. Een aantal van de voorwaarden hebben betrekking op geluid. Aanvrager stelt zich aan die voorwaarden te houden. Beroepers tonen het tegendeel niet aan. In de milieuvergunning wordt uitdrukkelijk geconcludeerd dat uit onderzoek vaststaat dat de inrichting geen onaanvaardbare hinder voor de mens en het leefmilieu oplevert. De milieuvergunning is verleend voor een beperkte termijn (18 maanden vanaf het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning of tot 20 maart 2015 indien geen stedenbouwkundige vergunning wordt verleend). Momenteel is een milieuvergunningsaanvraag lopende met het oog op het bekomen van een milieuvergunning voor een volwaardige exploitatietermijn.*

*De nieuwe loods waarvoor vergunning wordt gevraagd draagt juist bij tot een betere beheersing van de impact van de exploitatie op de omgeving en is wel degelijk verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE**

*De vergunning kan dan ook worden verleend onder dezelfde voorwaarden en lasten als opgelegd in het besluit van het college van burgemeester en schepenen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het beroep.

In een eerste onderdeel stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij het georganiseerd administratief beroep niet op rechtsgeldige wijze heeft uitgeput, omdat het administratief beroep onontvankelijk zou zijn.

In het administratief beroepschrift heeft de verzoekende partij volgens de tussenkomende partij niet concreet aannemelijk gemaakt dat zij hinder en nadelen kan ondervinden van de bij het administratief beroep bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De verzoekende partij zou zich volgens de tussenkomende partij beperkt hebben tot een aantal loze, ongefundeerde en niet met feiten of stukken ondersteunde beweringen. De hinder die de verzoekende partij zou ondervinden, vloeit volgens de tussenkomende partij voort uit het gebruik van de parking, die echter geen deel uitmaakt van de aanvraag. De verwerende partij had het administratief beroep van de verzoekende partij dan ook onontvankelijk moeten verklaren. De verzoekende partij haalt volgens de tussenkomende partij dus geen enkel voordeel uit een eventuele nietigverklaring van de bestreden beslissing, aangezien de verwerende partij bij een herbeoordeling enkel kan vaststellen dat het administratief beroep onontvankelijk werd ingesteld.

In een tweede onderdeel werpt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partij niet aanduidt in welke hoedanigheid zij beroep bij de Raad heeft ingediend. Zelfs al zou de verzoekende partij als een derde-belanghebbende beschouwd kunnen worden, is het beroep alsnog onontvankelijk ingesteld. De verzoekende partij bespreekt volgens de tussenkomende partij het mogelijk bestaan van hinder en nadelen ingevolge de beslissing van de verwerende partij niet in haar verzoekschrift en maakt haar belang dus niet aannemelijk.

2.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat zij door de loods zal worden geconfronteerd met een gevoel van ingeslotenheid en zij geen groenten meer kan telen door gebrek aan zonlicht in haar tuin. In haar inleidend verzoekschrift vermeldde zij reeds het gevoel van ingeslotenheid onder randnummer 10 en de geluidshinder onder randnummer 11.

Ze wijst er verder nog op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag formeel heeft gesteld dat de beroepers, onder wie de verzoekende partij, wel degelijk aannemelijk maken dat ze hinder zouden kunnen ondervinden. De verwerende partij was in de bestreden beslissing dan ook terecht van oordeel dat het beroepschrift ontvankelijk was.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat natuurlijke personen of rechtspersonen die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden van de vergunningsbeslissing, als belanghebbende kunnen worden aangemerkt om een beroep in te stellen bij de Raad.

Het is hierbij wel vereist dat deze belanghebbende voorafgaand aan het beroep bij de Raad een voor hem nadelige vergunningsbeslissing heeft bestreden door middel van een daartoe openstaand georganiseerd administratief beroep. Artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO bepaalt immers dat een belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, geacht wordt te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

In tegenstelling tot wat de tussenkomen partij beweert, vereist artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO evenwel niet dat het administratieve beroep ontvankelijk werd ingesteld. In het gebeurlijke geval dat het administratieve beroep onontvankelijk wordt verklaard, zal het belang bij het beroep bij de Raad wel beperkt zijn tot de vraag of het administratieve beroep al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partij op 11 december 2013 tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 november 2013, die voor de verzoekende partij nadelig is, een administratief beroep heeft ingesteld bij de verwerende partij, die haar beroep ontvankelijk verklaarde. Aan de verzoekende partij kan dus niet worden verweten dat zij een voor haar nadelige beslissing niet heeft bestreden via het daartoe openstaand georganiseerd administratief beroep. De kritiek van de tussenkomen partij over het al dan niet ontvankelijk zijn van dit beroep doet dan ook niet terzake.

Overigens blijkt dat de verzoekende partij in haar beroepschrift conform artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat zij hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 november 2013 en de verwerende partij het administratieve beroep in alle redelijkheid ontvankelijk heeft verklaard.

2.

Hoewel in het verzoekschrift geen apart onderdeel is gewijd aan het belang bij de vordering, blijkt uit het inleidende verzoekschrift voldoende duidelijk dat de verzoekende partij haar belang steunt op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Doorheen haar inleidende verzoekschrift maakt de verzoekende partij aannemelijk dat zij hinder en nadelen kan ondervinden van de bestreden beslissing, minstens maakt zij het risico of de vrees op hinder en nadelen voldoende aannemelijk, met name visuele hinder en een verlies van zonlicht. In haar wederantwoordnota geeft zij bovendien de nodige verduidelijking in antwoord op de ingeroepen exceptie.

Er valt dan ook niet te betwisten dat er een mogelijk causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die met de bestreden beslissing werden vergund. De opgesomde mogelijke hinder en nadelen is ook voldoende persoonlijk, direct en actueel aannemelijk gemaakt.

De exceptie van de tussenkomen partij wordt verworpen.



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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling).

De verzoekende partij verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 februari 2014 waarin wordt gesteld dat het aanvraagdossier niet beantwoordt aan de vereisten van het Besluit Dossiersamenstelling en sluit zich hier bij aan. Door de gebrekkige plannen kon de verwerende partij niet met kennis van zaken oordelen.

Uit de eigen motivering van de verwerende partij blijkt volgens de verzoekende partij reeds dat het aanvraagdossier tegenstrijdigheden bevat en de nota van de architect onvoldoende werd aangepast. Er gebeurde volgens de verzoekende partij een onvergunde vergunningsplichtige reliëfwijziging, wat zij reeds heeft opgemerkt in haar bezwaar tijdens het openbaar onderzoek en in haar administratief beroepschrift, zodat de architect volgens haar niet op zijn woord geloofd kan worden. Zij heeft voor deze reliëfwijziging ook klacht neergelegd. De verwerende partij kon volgens de verzoekende partij dan ook onmogelijk oordelen dat er geen sprake is van een onvergunde vergunningsplichtige reliëfwijziging.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij volledig voorbij gaat aan de opgenomen motivering in de beslissing, waarin de verwerende partij aangeeft waarom het dossier voldoet aan de vereisten inzake dossiersamenstelling. De verzoekende partij zou niet aantonen waarom de opgenomen beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

De verwerende partij meent verder dat de verzoekende partij zich niet kan neerleggen bij haar eigen verzuim om beroep aan te tekenen tegen de vergunning van 16 oktober 2013 waarmee de verharding werd vergund, die inmiddels onaantastbaar is geworden.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partij geen stukken voorlegt die haar stelling omtrent de onvergunde reliëfwijziging zouden staven. De verzoekende partij heeft schijnbaar de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur aangeschreven en gevraagd een herstellvordering in te stellen, maar noch het college van burgemeester en schepenen, noch de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur zijn op dat verzoek ingegaan. Ook de klacht bij de procureur des Konings is volgens de tussenkomenende partij tot op heden zonder gevolg gebleven.

De foto's die de verzoekende partij bijbrengt van zowel de huidige plaatsgesteldheid als de oorspronkelijke plaatsgesteldheid tonen volgens de tussenkomenende partij niet aan dat de bouwplannen niet overeen zouden stemmen met de werkelijkheid, noch dat er zonder vergunning een reliëfwijziging plaatsvond. De foto's van de oorspronkelijke plaatsgesteldheid zijn niet gedateerd, terwijl de afgelopen jaren verschillende stedenbouwkundige vergunningen zijn afgeleverd aan de tussenkomenende partij.

De tussenkomenende partij stelt verder nog dat het volstrekt normaal is dat de verwerende partij geloof hecht aan de bevestiging door de architect op de hoorzitting dat het terreinprofiel dat op de

bouwplannen is weergegeven, correct is. De verzoekende partij toonde tijdens de administratieve beroepsprocedure immers niet aan dat dit terreinprofiel niet juist zou zijn.

De tussenkomende partij merkt voor de volledigheid nog op dat uit de bouwplannen voldoende duidelijk blijkt dat het een gesloten loods betreft. De nota van de architect maakt volgens haar geen melding van een open wand en zegt ook niet expliciet dat er maar één wand gesloten is. Wel wordt vermeld dat de wand aan de kant van de eigendom gesloten is en dat is ook correct. De tussenkomende partij stelt dan ook niet te kunnen inzien welk belang de verzoekende partij bij het eerste middel heeft.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de in de bestreden beslissing opgenomen motivering strijdig is met de stedenbouwkundige vergunning van 18 mei 2005 waarin wordt opgelegd dat een onnatuurlijke ophoging van het terrein niet aangewezen is, en met de brief van de stedenbouwkundig inspecteur van 31 januari 2013 waaruit volgt dat de verhardingen niet werden vergund in de voorgaande stedenbouwkundige vergunning. Ook met de stedenbouwkundige vergunning van 16 oktober 2013 werd er geen vergunning verleend om het terrein op te hogen.

De verzoekende partij stelt verder stukken voor te leggen om haar stelling te staven. Ze kan echter geen stuk voorleggen waaruit blijkt dat de tussenkomende partij niet over een stedenbouwkundige vergunning voor de reliëfwijziging zou beschikken, aangezien het onmogelijk is om een negatief bewijs te leveren. Indien de tussenkomende partij wel over een stedenbouwkundige vergunning zou beschikken, is het aan haar om daarvan het ondubbelzinnige bewijs voor te leggen. De tussenkomende partij legt deze echter niet voor, zodat de Raad daaruit moet besluiten dat de tussenkomende partij helemaal niet over een stedenbouwkundige vergunning beschikt.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In zoverre de tussenkomende partij het belang bij dit middel betwist, merkt de Raad op dat de verzoekende partij wel degelijk een belang heeft bij het aanvoeren van mogelijke onduidelijkheden in de aanvraag en de bijhorende plannen. Onduidelijkheden in de aanvraag en de plannen kunnen er immers toe leiden dat de verwerende partij niet met kennis van zaken over de aanvraag kan oordelen en dus een onzorgvuldige beslissing neemt die nadelig is voor de verzoekende partij.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De verzoekende partij voert, met verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, aan dat het aanvraagdossier niet beantwoordt aan het Besluit Dossiersamenstelling en op verschillende punten onjuist en onduidelijk is. In tegenstelling tot wat de verwerende partij van de tussenkomende partij aanneemt, vond er volgens de verzoekende partij bovendien wel degelijk een wederrechtelijke terreinophoging plaats.

2.1

In zijn verslag van 23 februari 2014 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de verharding aan de achterzijde van het perceel niet als zijnde onvergund wordt aangeduid op de plannen, terwijl dit op basis van artikel 16, 3°, e) van het Besluit Dossiersamenstelling moet worden aangeduid. Bovendien is het volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onduidelijk wat de functie is van de twee zones die staan aangeduid op de zuidelijke en de zuid-westelijke

perceelsgrens. Ook de aangeduide fotopunten op het inplantingsplan zouden niet overeenstemmen met het bijgevoegde fotodossier.

Verder haalt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog aan dat er over het uitzicht van de loods een tegenstrijdigheid bestaat tussen enerzijds de beschrijvende nota die spreekt over een constructie met één gesloten wand, en anderzijds de plannen waarop een gesloten loods staat aangeduid. Bovendien blijkt volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uit de foto's bij de aanvraag dat de verharding naar het achterste deel van het perceel in stijgende helling gelegd is en het achterste deel hoger ligt dan vooraan terwijl het terreinprofiel weergeeft dat het terrein naar achteraan afhelt.

## 2.2

Een correct aanvraagdossier met daarin duidelijke plannen is essentieel om de verwerende partij toe te laten om met kennis van zaken over de aanvraag te oordelen en dus een zorgvuldige beslissing te nemen. Eventuele onjuistheden, vergissingen of leemtes in het aanvraagdossier kunnen tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden, als blijkt dat de adviesinstanties en de vergunningverlenende bestuursorganen hierdoor werden misleid bij de beoordeling van de aanvraag.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de dossiersamenstelling en de plannen, maar tevens concreet motiveert waarom zij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt niet volgt. De verzoekende partij maakt in haar verzoekschrift niet aannemelijk dat de beoordeling van de verwerende partij op dit punt kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn.

De verwerende partij verwijst naar de stedenbouwkundige vergunningen van 18 mei 2005, 13 december 2006, 4 april 2007, 31 oktober 2012 en 16 oktober 2013 waarmee de reeds bestaande verhardingen op het terrein werden vergund en dus niet op het bijgevoegde plan als onvergund moeten worden aangeduid, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorhoudt. De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij zich in deze beoordeling steunt op onjuiste of onzorgvuldig vastgestelde gegevens.

De weergegeven zones op het plan aan de zuidelijke en zuid-westelijke zijde van het perceel, waarvan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de functie onduidelijk acht, zijn voor de verwerende partij voldoende duidelijk. Het betreft volgens de verwerende partij de twee bureelcontainers waarvan de nieuwste vergund werd met de stedenbouwkundige vergunning van 16 oktober 2013. Deze vaststelling wordt door de verzoekende partij niet concreet betwist.

Hoewel de beschrijvende nota enigszins onduidelijk is wat het open dan wel gesloten karakter van de loods betreft, wat volgens de verwerende partij te wijten is aan een onvoldoende aanpassing van de beschrijvende nota naar aanleiding van de gewijzigde aanvraag, blijkt uit de plannen bovendien voldoende duidelijk dat een gesloten loods wordt aangevraagd, zoals de verwerende partij terecht stelt.

De verwerende partij heeft tot slot ook het weergegeven terreinniveau afgetoetst met de architect die heeft bevestigd dat het weergegeven terreinprofiel correct is. De verzoekende partij beweert dat er wederrechtelijk een vergunningsplichtige reliëfwijziging werd uitgevoerd zodat de architect niet op zijn woord kan worden geloofd. Ze verwijst hierbij naar een onderdeel uit een stedenbouwkundige vergunning van 18 mei 2005, naar een fotoreportage, naar een klacht die zij heeft ingediend bij de stedenbouwkundige inspecteur en bij de procureur des Konings en naar een brief van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur. Deze gegevens tonen echter niet aan dat het weergegeven terreinprofiel niet overeenstemt met de bestaande toestand op het terrein.

Uit het onderdeel uit de stedenbouwkundige vergunning van 18 mei 2005 blijkt trouwens enkel dat er gesteld werd dat een *'onnatuurlijke ophoging van het terrein'* niet wenselijk was. In deze vergunning werd er reeds op gewezen dat door het bestaande niveauverschil de afwatering onmogelijk rechtstreeks naar de voorliggende weg kon worden afgeleid, met andere woorden dat het achterste deel lager lag dan het voorste deel. Het op de plannen weergegeven terreinprofiel duidt ook nu nog steeds achteraan een lager niveau aan. Ook uit de door de verzoekende partij bijgevoegde foto's kan niet worden afgeleid dat het weergegeven terreinprofiel niet overeenstemt met de bestaande toestand. Uit de brieven kan tot slot enkel worden afgeleid dat de verzoekende partij een klacht heeft ingediend, maar niet of er daadwerkelijk een proces-verbaal van stedenbouwkundige inbreuk is opgesteld, noch enig ander gevolg aan de klacht werd gegeven. Het is dan ook geenszins onredelijk van de verwerende partij om zich te baseren op het weergegeven terreinprofiel.

Mocht op het terrein daadwerkelijk een wederrechtelijke reliëfwijziging hebben plaatsgevonden, dan betreft dit een stedenbouwkundig misdrijf, dat kan worden beteugeld via de geëigende wegen en kanalen van de handhaving, maar op zich niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

### 2.3

Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook dat de verwerende partij een concreet beeld heeft van wat er wordt aangevraagd en wat de bestaande situatie op het terrein is. Ze kon op een zorgvuldige wijze over de aanvraag oordelen zonder dat zij hierbij misleid werd door onduidelijke plannen, eventueel verkeerd aangegeven fotostandpunten of een ongelukkig geformuleerde beschrijvende nota.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

#### 1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het recht om een bezwaar in te dienen en de beoordeling ervan.

De bevoegde overheden die over een bouwaanvraag advies uitbrengen, zijn volgens de verzoekende partij verplicht om rekening te houden met de gemaakte opmerkingen en bezwaren tijdens het openbaar onderzoek. Deze beantwoording moet volgens de verzoekende partij bovendien op een concrete en correcte wijze gebeuren, waarbij het niet volstaat om stijlformules te gebruiken. Het college van burgemeester en schepenen heeft volgens haar echter niet geantwoord op verschillende concrete bezwaren.

#### 2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij in dit middel enkel kritiek levert op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, en niet op de bestreden beslissing. De verwerende partij stelt dan ook dat aan het tweede middel moet worden voorbijgegaan, aangezien ze zich enkel kan verdedigen voor wat ze zelf heeft beslist.

#### 3.

De tussenkomen partij werpt op dat de verzoekende partij in dit middel niet concreet aangeeft welke wettelijke bepalingen zijn geschonden door de bestreden beslissing, waardoor het middel onontvankelijk is.

De tussenkomen de partij wijst er verder nog op dat er een openbaar onderzoek is gehouden, dat de verzoekende partij de mogelijkheid heeft gekregen en gebruikt om bezwaren in te dienen en dat het college van burgemeester en schepenen deze bezwaren ook concreet heeft beoordeeld en weerlegd. Bovendien rust er op de vergunningverlenende overheid in beroep geen verplichting om alle bezwaren uit het openbaar onderzoek te bespreken en te weerleggen.

De tussenkomen de partij voorziet vervolgens elk ingediend bezwaar van commentaar.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat het antwoord van de verwerende partij berust op een verkeerde lezing van het inleidende verzoekschrift. De verwerende partij had alle voor het college van burgemeester en schepenen ingeroepen bezwaren moeten beoordelen. Dit heeft zij echter niet gedaan.

Wat de repliek van de tussenkomen de partij betreft, stelt de verzoekende partij nog dat de opgeworpen bezwaren wel degelijk gegrond zijn, waarna zij de gegrondheid van de bezwaren punt per punt bespreekt.

#### *Beoordeling door de Raad*

Met de verwerende partij moet de Raad vaststellen dat de verzoekende partij in haar inleidende verzoekschrift enkel kritiek uit op de gebrekkige beoordeling van de opgeworpen bezwaren in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en de bestreden beslissing in dit middel onbesproken laat. De Raad is echter niet bevoegd om zich uit te spreken over de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, aangezien dit geen in laatste aanleg genomen vergunningsbeslissing is in de zin van artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO.

Voor zover de verzoekende partij in haar wederantwoordnota bij het tweede middel verwijst naar een gebrekkige beoordeling van de bezwaren door de verwerende partij, moet de Raad vaststellen dat de verzoekende partij hiermee haar middel uitbreidt dan wel een andere invulling geeft. Enkel het inleidend verzoekschrift kan worden aangemerkt als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van een beroep en van de middelen waarop dit beroep steunt. Een middel kan dan ook niet worden uitgebreid of anders worden ingevuld in de wederantwoordnota.

Het loutere feit dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift in fine van het tweede middel vermeldt: *“ook op dat punt voldoet de bestreden bouwvergunning dus helemaal niet aan het formele en materiële motiveringsvereisten, waarover verder onder §§4 en 5 nog sprake”*, verhelpt niet aan het hierboven vastgestelde gebrek aangezien de verzoekende partij dan misschien wel de ‘bestreden beslissing’ aanduidt, maar helemaal niet duidelijk maakt op welke wijze de bestreden beslissing de materiële en formele motiveringsplicht zou schenden.

Het tweede middel wordt verworpen.

### **C. Derde, vierde en vijfde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

1.1

In een derde middel roept de verzoekende partij de schending in van de goede ruimtelijke ordening.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de ontworpen loods nog voor 14 meter in het woongebied gelegen is, terwijl een dergelijke loods niet thuishoort in het woongebied. De bestreden beslissing is op dit punt foutief en tegenstrijdig gemotiveerd waar het enerzijds stelt dat de aanvraag grotendeels gelegen is in een gebied voor milieubelastende industrieën en een deel in woongebied met landelijk karakter, maar anderzijds stelt dat dat het onduidelijk is waarop het bezwaar, waarin wordt gesteld dat de loods voor 14 meter in woongebied gelegen is, gestoeld is. Het kantoorgedeelte waar de verwerende partij vervolgens naar verwijst om te besluiten dat de functie verenigbaar is met de woonbestemming, ligt volgens de verzoekende partij echter enkel op de verdieping terwijl het gelijkvloers wel degelijk deel uitmaakt van de betwiste garage.

In een tweede onderdeel haalt de verzoekende partij aan dat de loods hinderlijk is en een gevoel van ingeslotenheid creëert, die door de onvergunde terreinophoging nog eens wordt vergroot. Deze constructie wordt op amper 4 à 6 meter van de perceelsgrens ingeplant, terwijl er in een voorafgaande vergunning als bijzondere voorwaarde een tussenafstand van minimaal 10 meter was opgelegd.

De verzoekende partij sluit zich verder nog aan bij de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de tussenkomende partij geen enkele inspanning levert om de leefkwaliteit van de omwonenden voldoende hoog te houden. De tussenkomende partij heeft volgens de verzoekende partij nooit de opgelegde groenzones gerespecteerd, zowel wat betreft op opgelegde breedte als wat betreft de opgelegde aanplant in deze zone. De nieuwe geïsoleerde betonwanden doen bovendien geen enkele afbreuk aan de geluidsoverlast door startende vrachtwagens vanaf 2u 's nachts. Er kan volgens de verzoekende partij ook niet gerefereerd worden naar de geluidsmeting van de vertrekkende vrachtwagens, aangezien deze niet in het holst van de nacht gebeurde.

De verzoekende partij hekelt verder dat de verwerende partij van haar harde bewijzen eist over de geluidsoverlast en de reliëfwijziging, terwijl de tussenkomende partij op die punten op haar woord wordt geloofd. Dit terwijl uit de gevoegde stukken blijkt dat de tussenkomende partij zich sedert jaren niet stoort aan de aan haar opgelegde voorwaarden, bijvoorbeeld met betrekking tot het groenscherm.

## 1.2

In een vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partij stelt dat in de bestreden beslissing niet is geantwoord op alle opgeworpen bezwaren, dat de motivering tegenstrijdig is met betrekking tot het woongebied, de motivering met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening niet afdoende blijkt en de beweringen van de tussenkomende partij voor waar worden aangenomen.

## 1.3

In een vijfde middel roept de verzoekende partij de schending in van de materiële motiveringsplicht waarbij ze verwijst naar haar uiteenzetting onder het vierde middel.

## 2.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het derde middel dat er geen tegenstrijdigheid in de motivering omtrent de ligging in woongebied is opgenomen. Zoals in de bestreden beslissing wordt aangegeven, gaat de verzoekende partij er ten onrechte van uit dat elk woonlint een breedte heeft van 50 meter. Dat is ter plaatse echter niet het geval. De verzoekende partij toont alleszins niet aan dat de meting van de verwerende partij niet correct zou zijn. Bovendien blijkt volgens de

verwerende partij uit de plannen dat ook de gelijkvloerse verdieping deels zal worden gebruikt als kantoorruimte.

De verwerende partij stelt dat zij zich bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijk ordening welbewust was van de delicate ligging tegen het woongebied. De verwerende partij stelt dat zij uitgebreid motiveert waarom zij afwijkt van de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij is het blijkbaar niet eens met deze motivering, maar verzuimt volgens de verwerende partij aan te tonen waarom deze beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

Met betrekking tot het vierde en het vijfde middel stelt de verwerende partij dat het louter verwijzen naar rechtsleer en rechtspraak als stijlformule geen gegrond middel kan opleveren.

3.

De tussenkomende partij stelt in eerste instantie dat het derde middel onontvankelijk is omdat de verzoekende partij niet zou aangeven op welke manier de bestreden beslissing strijdig is met de decretaal voorgeschreven beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Verder heeft de verwerende partij op een gemotiveerde wijze de stelling van de verzoekende partij dat de loods voor 14 meter in woongebied gelegen is, weerlegd. Er is volgens de tussenkomende partij bovendien geen tegenstrijdigheid in de motivering, aangezien een gedeelte inderdaad in woongebied met landelijk karakter gelegen is, maar geen 14 meter. De tussenkomende partij beklemtoont hierbij nog dat uit het plan duidelijk blijkt dat de kantoorruimte niet alleen voorzien wordt op de verdieping, maar ook op het gelijkvloers.

De tussenkomende partij stelt verder dat het feit dat een aantal omwonenden een bezwaar hebben ingediend, nog niet betekent dat de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De bezwaren werden in de bestreden beslissing gemotiveerd weerlegd. Specifiek wat het gevoel van ingeslotenheid betreft, wat enkel opgeworpen werd in het bezwaar en niet in het beroepschrift, ziet de verzoekende partij volgens de tussenkomende partij over het hoofd dat de nieuwe loods juist minder hoog wordt dan de bestaande loods die er al meer dan 50 jaar staat. De verzoekende partij levert bovendien geen bewijs van een wederrechtelijke reliëfwijziging, noch verwijst zij met goed gevolg naar een opgelegde afstand van 10 meter in de stedenbouwkundige vergunning van 18 mei 2005. Deze afstand had enkel betrekking op de verhardingen achteraan op het terrein, en niet op de aanwezige loods. De afstand van 10 meter voor de groenzone werd bovendien gereduceerd in de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2006.

Wat de verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot slot betreft, stelt de tussenkomende partij dat dit verslag voldoende werd weerlegd in de bestreden beslissing. De verzoekende partij beperkt zich tot een aantal loze beweringen en een aantal processen-verbaal van verhoor, waarin zij zonder enig bewijs valse beschuldigingen uit aan het adres van de tussenkomende partij.

Met betrekking tot het vierde en het vijfde middel stelt de tussenkomende partij dat de beslissing formeel werd gemotiveerd en dat de verzoekende partij niet aantoonde dat deze motivering niet pertinent of draagkrachtig zou zijn.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de ligging van de loods voor 14 meter in woongebied bevestigd wordt door verschillende stukken in het dossier waaronder de begeleidende nota van de architect, de beslissing van de gemeente Zwevegem en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De bestreden beslissing is dus wel degelijk intern

tegenstrijdig gemotiveerd. De verzoekende partij merkt hierbij nog op dat de verwerende partij uit het oog verliest dat op het gelijkvloers de vrachtwagens naar buiten rijden onder de kantoorruimte onder de verdieping.

De verzoekende partij benadrukt nogmaals dat door de wederrechtelijke reliëfwijziging de loods hoger komt te liggen en dus een ongeoorloofd gevoel van ingeslotenheid creëert voor de verzoekende partij. De verwerende partij heeft deze kritiek niet beantwoord. De verzoekende partij verwijst hierbij nog naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat stelt dat de plaatsing van de loods op een afstand van 4,5 meter van de perceelsgrens te dicht is en sluit zich, ook wat de verdere toets aan de goede ruimtelijke ordening betreft, aan bij dit verslag. Bovendien had de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente Zwevegem naar aanleiding van de voorgaande stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2006 reeds over de herleiding van de oorspronkelijke groenzone van 10 meter naar 4 meter geoordeeld dat dit niet ruimtelijk inpasbaar was aangezien de opgelegde groenzone van 10 meter noodzakelijk is voor een terugdringen van mogelijke negatieve effecten.

De verzoekende partij stelt verder nog dat zij het gevoel van ingeslotenheid, anders dan wat de tussenkomende partij beweert, wel in haar beroepschrift heeft opgenomen samen met alle andere bezwaren, met name in de eerste en tweede grief.

Voor het overige voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan haar uiteenzetting in het inleidende verzoekschrift omtrent het derde, vierde en vijfde middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De aanvraag betreft de bouw van een nieuwe loods, na afbraak van de oude loods, die dienst zal doen als kantoor, werkplaats en wasplaats. De loods heeft een breedte van 12,5 meter en een lengte van 42 meter. Het voorste gedeelte is 6 meter hoog ten opzichte van de betonverharding die 1,4 meter hoger ligt dan het straatniveau, het achterliggende gedeelte is 5 meter hoog. De loods wordt ingeplant op 26,5 meter ten opzichte van de rooilijn en op 4,5 meter tot 7,4 meter van de linkerperceelsgrens. Ten opzichte van de woning van de verzoekende partij start de bouwlijn van de nieuwe loods ongeveer ter hoogte van de achtergevel van de verzoekende partij. Op die plaats is de afstand tot de perceelsgrens met de verzoekende partij en de aldaar voorziene groenzone 7,4 meter. Op een diepte van 24 meter (eerste gedeelte van de loods) versmalt de groenzone naar 4,5 meter om vervolgens constant te blijven op 4 meter.

De verzoekende partij werpt op dat de loods over een afstand van 14 meter in het woongebied ligt. Volgens haar is de bestreden beslissing intern tegenstrijdig en dus niet afdoende gemotiveerd waar de beslissing enerzijds stelt dat de loods voor een deel gelegen is in woongebied met landelijk karakter, maar anderzijds stelt dat het onduidelijk is waarop de bewering dat de loods voor 14 meter in woongebied gelegen is, gestoeld is.

De loods past volgens de verzoekende partij bovendien niet in het woongebied. De loods creëert voor de verzoekende partij een gevoel van ingeslotenheid, dat nog wordt vergroot door de wederrechtelijke terreinophoging, en zorgt voor geluidsoverlast voor de omwonenden. De verzoekende partij treedt op dit laatste punt het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij. Anders dan wat de tussenkomende partij opwerpt, omschrijft de verzoekende partij in haar middelen dus wel degelijk op welke manier zij de beslissing strijdig acht met een goede ruimtelijke ordening.



## 2.

### 2.1

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

Wanneer de verwerende partij afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

### 2.2

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de gevraagde loods planologisch inpasbaar is, waarmee ze het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijtreedt. Ze motiveert:

***“De aanvraag is grotendeels gelegen in gebied voor milieubelastende industrie volgens het gewestplan en deels in woongebied met landelijk karakter.***

*In het beroepschrift wordt gesteld dat de loods voor 14 m in de woonzone gelegen is. Het is onduidelijk waarop deze bewering gestoeld is. Misschien vloeit deze voort uit de veronderstelling dat woonlinten altijd een breedte hebben van 50 m. Uit meting op het gewestplan schaal 1/25.000 blijkt echter dat de totale breedte van het woonlint (beide zijden van de straat) minder bedraagt dan 100 m, eerder 80 à 90 m. Mogelijk ligt de loods nog voor een klein deel in woongebied. Het voorste deel van de loods betreft echter het kantoorgedeelte waarvan de functie wel verenigbaar is met de woonbestemming.*

*Een transportbedrijf is verenigbaar met de bestemming milieubelastende industrie. Gezien de plaats van de aanvraag gelegen is aan de rand van het industriegebied, moet nagegaan worden of er geen conflicten optreden met de omliggende bestemmingsgebieden. Zoals uit het dossier blijkt staat vooral de verenigbaarheid van de activiteiten van het bedrijf met de woonzone ter discussie (zie onder ruimtelijke beoordeling).”*

Er valt niet in te zien hoe de motivering van de verwerende partij op dit punt tegenstrijdig is. De verwerende partij motiveert immers niet dat geen enkel deel van het perceel gelegen is in woongebied, zoals de verzoekende partij lijkt te beweren. Ze weerlegt enkel het beroepsargument dat de loods voor 14 meter in woongebied gelegen is, waarbij ze verwijst naar een nagemeten afstand op het gewestplan en concludeert dat mogelijks slechts een klein gedeelte van de loods in woongebied ligt.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet bevestigd. Uit het administratief dossier blijkt daarentegen dat de grens van het woongebied met landelijk karakter het voorwerp heeft uitgemaakt van een onderzoek door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het administratief dossier bevat tevens een aantal kaartgegevens. In het verslag wordt gesteld:

“ ...

*De aanvraag is grotendeels gelegen in gebied voor milieubelastende industrie volgens het **gewestplan** en deels in woongebied met landelijk karakter.*

*In het beroepschrift wordt gesteld dat de loods voor 14 m in de woonzone gelegen is. Het is onduidelijk waarop deze bewering gestoeld is. Misschien vloeit deze voort uit de veronderstelling dat woonlinten altijd een breedte hebben van 50 m. Uit meting op het gewestplan schaal 1/25.000 blijkt echter dat de totale breedte van het woonlint (beide zijden van de straat) minder bedraagt dan 100 m, eerder 80 à 90 m. Mogelijk ligt de loods nog voor een klein deel in woongebied. Het voorste deel van de loods betreft echter het kantoorgedeelte waarvan de functie wel verenigbaar is met de woonbestemming.*

...”

Dit standpunt wordt, zoals blijkt uit het hierboven overgenomen citaat uit de bestreden beslissing, door de verwerende partij integraal overgenomen en bijgetreden.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij op een ernstige en zorgvuldige wijze aan de hand van grafische afbeeldingen van onder meer het gewestplan de ligging van het woongebied met landelijk karakter heeft onderzocht.

De verzoekende partij verduidelijkt haar standpunt inzake de ingenomen meters in het woongebied niet. Zij steunt haar stelling louter op het standpunt zoals ingenomen door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies van 6 november 2013, advies dat op dat punt werd overgenomen door het college van burgemeester en schepenen in zijn vergunningsbeslissing van 13 november 2013. De verzoekende partij toont evenwel niet met concrete gegevens aan dat de motivering van de verwerende partij over de ingenomen oppervlakte van het woongebied onjuist of onzorgvuldig zou zijn.

Uit de plannen blijkt bovendien wel degelijk – in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt – dat het kantoorgedeelte zich ook op het gelijkvloers bevindt. Het feit dat ook de inrit voor de vrachtwagens zich daar bevindt, doet aan deze functie geen afbreuk.

## 2.3

De verzoekende partij bekritiseert verder in haar derde, vierde en vijfde middel in essentie de verenigbaarheid van de loods met de bestaande omgeving.

De verwerende partij dient de verenigbaarheid van de gevraagde loods met de goede ruimtelijke ordening op een gemotiveerde wijze te toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Zij moet daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en kan, maar is geenszins verplicht, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met

ingediende bezwaren en adviezen. De motiveringsplicht vereist echter niet dat zij alle argumenten en bezwaren punt per punt uitdrukkelijk dient te weerleggen. Het volstaat dat uit de motivering blijkt op welke motieven de verwerende partij haar beslissing steunt.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct en zorgvuldig heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Het is aan de verzoekende partij, die de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwist, om met concrete gegevens aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

#### 2.4

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt in zijn verslag dat de gevraagde loods niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een groenbuffer van maar 4 meter breed ten opzichte van de linkerbuur is volgens hem te beperkt als overgang tussen industriegebied en woonzone of agrarisch gebied en ook de inplanting van de loods tot op een afstand van 4,5 meter van de perceelsgrens is volgens hem te dicht. Bovendien blijkt uit het dossier volgens hem niet op welke wijze het bedrijf inspanningen levert om de leefkwaliteit voor de omwonenden voldoende hoog te houden. Er blijken volgens hem nergens uit het dossier wat de maatregelen zijn om de lawaaihinder te beperken. Zonder studie of simulatie van de geluidshinder en mogelijke oplossingen voor deze hinder is de aanvraag volgens hem dan ook niet passend in de goede ruimtelijke ordening.

Ook de verzoekende partij had zowel in haar bewaarschrift tijdens het openbaar onderzoek als in haar beroepschrift gewezen op het gebrek aan buffering en geluidsoverlast door de vertrekkende vrachtwagens.

Wanneer de verwerende partij van oordeel is dat de aanvraag wel verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

#### 2.5

Uit de beoordeling van de verwerende partij blijkt dat zij rekening houdt met het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaren van onder meer de verzoekende partij, maar dat zij tevens op een gemotiveerde en zorgvuldige wijze oordeelt dat het aangevraagde wel inpasbaar is in de bestaande omgeving.

Wat de breedte van de groenzone en de afstand tot de perceelsgrens betreft, verwijst de verwerende partij naar de stedenbouwkundige vergunningen van respectievelijk 13 december 2006 en 31 oktober 2012 waarmee een groenzone van 4 meter breed zou zijn vastgelegd en bevestigd. Uit de bijgevoegde stukken van de verzoekende partij blijkt dat met de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2006, in tegenstelling tot de 10 meter bufferzone uit de eerdere stedenbouwkundige vergunning van 18 mei 2005, een groenzone met een breedte van 4 meter wordt vergund aan de noordelijke zijde. Het is dan ook geenszins onredelijk van de verwerende partij om te oordelen dat *“het in strijd zou zijn met het rechtszekerheidsbeginsel indien deze groenzone plots zou moeten worden uitgebreid, terwijl het achterste deel van het terrein niet het voorwerp van de bouwaanvraag uitmaakt. De groenzone vooraan het terrein, naast de loods, is trouwens veel breder dan 4 meter. Vooraan de loods is de breedte 7,40 meter (op die plaats*

*staat de bestaande loods al meer dan 50 jaar). De groenzone wordt dan langzaam smaller, om pas achteraan de loods 4,50 meter te bedragen.”* De verzoekende partij toont alleszins de kennelijke onredelijkheid van deze beoordeling niet aan.

De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing ook concreet na wat de impact is van de gevraagde loods op de leefkwaliteit van de omwonenden, in het bijzonder wat de geluidshinder betreft. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, gaat zij hierbij niet louter voort op *“het woord van de tussenkomende partij”*, maar onderzoekt zij de geluidsimpact wel degelijk aan de hand van concrete stukken. Zij verwijst naar de plannen van de nieuwe loods waarop geïsoleerde betonwanden staan aangeduid om het geluid naar de omgeving toe te beperken en naar de wasplaats die, in tegenstelling tot de bestaande toestand, inpandig wordt voorzien. Ook verwijst zij naar een eerdere vergunning waarbij verharding werd voorzien die de geluidshinder van rijdende vrachtwagens reeds reduceren en naar de instructies die werden neergelegd op de hoorzitting, waarbij de tussenkomende partij aan haar chauffeurs oplegt om binnen de 5 minuten na starten te vertrekken en geen onnodige geluiden te maken, dit om geluidsoverlast voor de omwonenden te voorkomen.

Op de hoorzitting wordt ook een geluidsmeting neergelegd die op vraag van de tussenkomende partij in de woning gelegen vóór de loods en die werd uitgevoerd door de milieupolitie in aanwezigheid van iemand van de milieudienst. Uit deze meting blijkt dat het geluid van een draaiende vrachtwagen niet hoorbaar is in deze woning. Volgens de verzoekende partij bewijst deze geluidsmeting niets omdat deze niet 's nachts is uitgevoerd, daar waar juist de vertrekkende vrachtwagens in het holst van de nacht ontoelaatbare geluidsoverlast veroorzaken voor de verzoekende partij.

De verzoekende partij voegt bij haar verzoekschrift evenwel geen geluidsstudie of geluidsmeting toe die aantoont dat er effectief sprake is van een ontoelaatbare geluidsoverlast 's nachts.

De verwerende partij verwijst tot slot nog naar de milieuvergunning en de voorwaarden die daarin zijn opgelegd omtrent de geluidshinder en het wassen van de vrachtwagens, en naar de verklaring van de tussenkomende partij dat zij zich houdt aan deze voorwaarden. De verzoekende partij beweert dat dit niet het geval is, wat zou blijken uit de door haar bijgehouden gegevens. De verzoekende partij voegt echter geen concrete gegevens toe om haar beweringen te staven.

Aan de hand van deze gegevens is het dan ook geenszins onredelijk dat de verwerende partij besluit dat *‘de nieuwe loods waarvoor vergunning wordt gevraagd juist bijdraagt tot een betere beheersing van de impact van de exploitatie op de omgeving en wel degelijk verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.’* Minstens maakt de verzoekende partij de kennelijke onredelijkheid van deze beoordeling niet concreet aannemelijk.

Voor zover de verzoekende partij nog stelt dat er, in strijd met de voorwaarden uit eerder verleende vergunningen, nog geen sprake zou zijn van een effectief streekeigen groenscherm, merkt de Raad op dat dit mogelijks een stedenbouwkundig misdrijf zou kunnen uitmaken, dat kan worden beteugeld via de geëigende wegen en kanalen van de handhaving, maar niet kan leiden tot de onwettigheid van de ter zake verleende stedenbouwkundige vergunning. Eenzelfde vaststelling moet worden gemaakt met betrekking tot de argumentatie die de verzoekende partij ook in deze middelen aanhaalt over een wederrechtelijk uitgevoerde vergunningsplichtige reliëfwijziging op het terrein.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba DEBETRA is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 op 16 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS