

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. FEITEN

1.

Verzoekende partij dient op 25 november 2013 (datum van ontvangsbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezenbeek-Oppem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van het plaatsen van een afsluiting, het aanleggen van een betonverharding en het plaatsen van verschillende verplaatsbare constructies”*.

Verzoekende partij baat op het bouwperceel een handel in bouwmaterialen uit, die aldaar sinds 1940 bestaat, en die een vergunningshistoriek kent. Een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van het magazijn wordt initieel geweigerd, respectievelijk door het college van burgemeester en schepenen (op basis van een ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar) op 7 juli 2003 en door verwerende partij op 27 april 2004. Naar aanleiding van een hernieuwde aanvraag voor het verbouwen van het magazijn wordt op 19 oktober 2004 door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend, mits het perceel onmiddellijk wordt afgesloten met een draadafsluiting van 2.00m hoog met een groenblijvende beplanting (klimop). Vervolgens wordt naar aanleiding van een aanvraag voor het uitbaten van de handel in bouwmaterialen op 23 februari 2010 door het college van burgemeester en schepenen een milieuvergunning verleend, die op 5 augustus 2010 door verwerende partij gedeeltelijk wordt verleend (de gasopslag in verplaatsbare recipiënten wordt geweigerd), mits de exploitant alle mogelijke maatregelen neemt om de buurt niet te hinderen (orde en stof en lawaai vermijden).

Gezien wordt vastgesteld dat de voorwaarden in de stedenbouwkundige vergunning van 19 oktober 2004 niet werden gerespecteerd en er tevens werken werden uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning, wordt er op 11 oktober 2013 door de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar een aanvankelijk proces-verbaal opgemaakt. Voorliggende aanvraag houdende de inrichting van de buitenopslag van de handel in bouwmaterialen poogt de geverbaliseerde werken te regulariseren.

2.

Het perceel ligt volgens van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 december 2013 tot en met 14 januari 2014, worden 42 bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 12 februari 2014 ongunstig:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De bouwplaats is volgens het gewestplan ... gelegen in een woongebied.

Het project is omwille van de bestemming in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan ...

In woongebieden is handel immers toegelaten voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Gelet op de aanwezigheid van de tramlijn, de voorliggende gewestweg en het aanwezige groenscherm ter hoogte van de perceelsgrenzen was de activiteit nog in bepaalde mate verenigbaar met de omgeving. De aankoop van het achtergelegen perceel van de NMBS en het rooien van de beplantingen vermoeden een expansie van de bedrijvigheid naar de Oudergemseweg toe. De draagkracht van de omgeving ten opzichte van het bedrijf is al precair door het gebrek aan ruimtelijke inkadering. Een uitbreiding waarbij de achterliggende omgeving met het agrarisch gebied zou kunnen verstoord worden is onaanvaardbaar.

Een algemeen plan met de ordening van het perceel in de toekomst moet toelaten om de schaal van de activiteit te beoordelen en is noodzakelijk om de juiste afweging betreffende de verenigbaarheid van de activiteit met de omgeving af te toetsen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Tijdens het openbaar onderzoek werden volgende bezwaren ingediend ...

De bezwaren verwijzen in grote mate naar de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. Het bedrijf veroorzaakt immers veel hinder, gaande van visuele hinder tot geluidhinder en stofhinder waardoor de woonkwaliteit van de omgeving in het gedrang komt.

Hoewel dat de activiteit van het bedrijf hier niet het voorwerp uitmaakt van vergunning, dient er wel worden op toegezien dat de gevraagde werken niet een grotere impact op de omgeving veroorzaken dan de impact ten opzichte van de oorspronkelijke schaal van de activiteit, waardoor de verenigbaarheid met de omgeving wordt aangetast.

De bezwaren kunnen grotendeels bijgetreden worden.

Het rooien van de beplanting en het plaatsen van betonmuren tot bijna tegen de perceelsgrenzen is ontoelaatbaar. De activiteit is op geen enkele manier onttrokken aan het oog van de omgeving. Deze hinder wordt nog versterkt door de verhoogde ligging van het perceel en de hoogte van de rekken met gestapelde materialen.

Het aanleggen van een verharding op 0,50m van de perceelsgrens is niet acceptabel. Normaliter dient er een afstand van minstens 1,00m te worden gerespecteerd. In dit geval is een verharding slechts aanvaardbaar op minstens 1,50m waarbij er een gepaste overgang naar het niveau van de aanpalende percelen wordt aangelegd en een groenblijvende beplanting wordt gezet met een hoogte van min. 2,50m. Het stapelen van materialen mag niet hoger dan 2,00m zodat op geen enkele wijze visuele hinder wordt gegenereerd.

Door het gebrek aan buffering wordt ook het geluid op geen enkele manier gefilterd. Integendeel, de betonverharding heeft een weerkaatsend effect waardoor de geluidshinder toeneemt. Het aan- en afrijden van vrachtwagens, de veiligheidssignalen die zij produceren en het lawaai tijdens het lossen en laden, is eigen aan de activiteit en kan niet vermeden worden maar dient zoveel als mogelijk met respect voor de omgeving. Het is ook om deze reden dat een verdere uitbreiding van de activiteit naar de Oudergemseweg toe niet aanvaardbaar is. Bovendien kan er hieromtrent ook verwezen worden naar de voorwaarden in de milieuvergunning afgeleverd door de deputatie Vlaams-Brabant dd. 5 augustus 2010.

Ook wat betreft het bezwaar aangaande de stofhinder is het zo dat deze eigen is aan de activiteit. De voorwaarden in de boven vernoemde milieuvergunning trachten hieraan een passende oplossing te geven door het opleggen van het besproeien van de stuivende bulkproducten tijdens de droge perioden.

Conclusie

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de gevraagde werken niet verenigbaar zijn met de omgeving zolang er geen afdoende maatregelen worden voorgesteld om de visuele hinder tot een minimum te beperken. De uitbating kan slechts worden toegestaan als alle algemene, sectorale en bijzondere milieuvoorwaarden worden nageleefd en de activiteit

bedoeld onder rubriek 16.7.2. (opslag gassen) van de Indelingslijst (bijlage 1 aan Vlarem I) wordt stopgezet.

Bovendien is er een ordeningsplan noodzakelijk voor het gehele terrein waarin de werking van de activiteit nu en in de toekomst kan vastgelegd worden. Een uitbreiding van de activiteit is niet aanvaardbaar aangezien dit een nog grotere negatieve impact zou hebben op de omgeving. De beschikbare gronden die niet worden aangewend voor bedrijvigheid moeten ingevuld worden als volwaardige groenbuffer naar de omgeving toe.

...

Algemene conclusie:

... Gelet op wat voorafgaat, dient de stedenbouwkundige vergunning te worden geweigerd.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 12 februari 2014 de stedenbouwkundige vergunning aan verzoekende partij, waarbij zij de motieven in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overneemt en zich daarbij aansluit.

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 20 maart 2014 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 juni 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 26 juni 2014 verklaart verwerende partij het beroep op 26 juni 2014 ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

5.7 Beoordeling

...

b) ... De buitenaanleg van een handelaar in bouwmaterialen is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied voor zover het verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving ...

c) Volgens de aanvrager betreft het een zeer klein familiebedrijf waar slechts 2 personen werkzaam zijn. Het bedrijf zou slechts over 1 vrachtwagen beschikken. In 2004 werd er door de gemeente een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van het magazijn. Aan de vergunning werd de voorwaarde verbonden om het terrein af te sluiten met een draad beplant met klimop. Op het inplantingsplan horende bij de vorige aanvraag is er beduidend minder verharding voorzien dan heden wordt aangevraagd. Er werd enkel in het midden van het perceel een smalle strook met een keerpunt verhard. Op het plan staan geen rekken en opslagzones tot op de zijdelingse perceelsgrenzen getekend.

Dergelijke activiteit, een dynamische functie met een zekere omvang, in een woonomgeving is inderdaad enkel aanvaardbaar mits het voorzien van voldoende buffering (met een afsluiting en voldoende afstand tot de perceelsgrenzen). De locatie van het bedrijf is sowieso niet ideaal maar de vergunningen die verleend werden in het verleden kunnen niet meer in vraag worden gesteld. Met de voorliggende aanvraag wordt de bestaande situatie echter niet alleen bestendigd maar integendeel nog verergerd. De activiteitenzone wordt nagenoeg ingeplant tot tegen de perceelsgrenzen. Zowel de verharding als de inrichting met de rekken, de containers en de opslagzones worden bijna tot vlak tegen de linker perceelsgrens voorzien. De rekken zijn 3.15m hoog. Vermoedelijk dient hier nog de hoogte van de materialen mee in rekening gebracht te worden.

Het gevraagde bouwprogramma overschrijdt de draagkracht van het smalle perceel. De vergunde toestand van 2004 is dat wat maximaal kan toegelaten worden op het terrein, rekening houdend met de woonomgeving. Er zijn ook geen redenen die het kunnen verantwoorden om een andere wijze van inrichting van de buitenopslag toe te laten, dan diegene die vergund werd in 2004. De aanvrager geeft te kennen dat het gaat om een kleinschalig bedrijf en dat hij geen plannen tot uitbreiding heeft (wat ook niet aanvaardbaar zou zijn gelet op de ligging).

De huidige inrichting veroorzaakt op het vlak van esthetiek, veiligheid, geluid, ... hinder voor de omliggende woningen. Bewijzen hiervan zijn de vele aannemelijke bezwaarschriften die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Dit is onaanvaardbaar.

d) In ondergeschikte orde kan er nog gesteld worden dat het terrein op een slordige wijze werd afgesloten. De opgelegde voorwaarde om een draadafsluiting met beplanting te plaatsen werd niet uitgevoerd. Op sommige plaatsen staat er geen omheining, op andere plaatsen staan een metalen draad op een muur in betonblokken, een muur in betonblokken of enkel een metalen draad. Op niet alle plaatsen is er beplanting voorzien tegen de draad. Om te zorgen voor een esthetisch uitzicht is het noodzakelijk om een uniforme afsluiting met beplanting te voorzien.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

Verwerende part betwist de ontvankelijkheid van de vordering ingevolge de onontvankelijkheid van het enig middel:

“... het enig middel als onontvankelijk moet worden afgewezen in zoverre de kritiek betrekking heeft op de inhoudelijke beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partij beoogt met het opgeworpen middel immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de verkavelingsaanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen en verkavelingsaanvragen. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doen, ze is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

Zo oordeelde het Grondwettelijk Hof in een recent arrest:

“B.7.2. De beginselen van de onafhankelijkheid van de rechter en van de scheiding der machten zijn fundamentele kenmerken van de rechtsstaat.

B.7.3. Het rechterlijk toezicht dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitoefent, betreft de externe en interne wettigheidscontrole, die niet zover gaat dat hij zijn beoordeling in de plaats zou kunnen stellen van de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de administratie. Bij zijn controle mag de rechter zich immers niet begeven op het terrein van de

opportuniteit, vermits dat onverenigbaar zou zijn met de beginselen die de verhoudingen regelen tussen het bestuur en de rechtscolleges.” (GwH 8 mei 2014, nr. 74/2014)

De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling dus niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend ...

Door het opgeworpen middel van verzoekende partijen toch te onderzoeken zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de plaats van verwerende partij oordelen of de betrokken verkaveling al dan niet kon worden vergund. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is hiertoe niet bevoegd.

...”

2.

Verzoekende partij betwist deze exceptie:

“ ...

Bij het beoordelen van het al dan niet nageleefd zijn van het motiveringsbeginsel, dient uw raad na te gaan of de beslissing steunt op inhoudelijk correcte motieven, zonder uiteraard opnieuw een beoordeling ten gronde uit te voeren. Het is in dat kader, namelijk om aan te tonen dat de motieven die in de bestreden beslissing worden opgeworpen niet juist zijn, dat verzoekster inhoudelijke toelichting verschaft op de argumenten die in de bestreden beslissing werden gehanteerd. Men kan de feitelijke correctheid van de gehanteerde argumenten niet controleren, zonder enige toelichting erbij.

Het loutere feit dat verzoekster argumenten opwerpt die de onjuistheid van de in de bestreden beslissing gehanteerde motieven toelichten, impliceert dan ook geenszins dat verzoekster van uw raad een nieuwe inhoudelijke beoordeling van het dossier vraagt.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad doet overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO, als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning. Indien de Raad overeenkomstig artikel 4.8.2, lid 2 VCRO vaststelt dat de bestreden beslissing (wegens strijdigheid met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur) onregelmatig is, vernietigt zij deze beslissing. De Raad beschikt derhalve enkel over een vernietigingsbevoegdheid, waarbij zij zich niet in de plaats mag stellen van verwerende partij als vergunningverlenende overheid, en zich moet beperken tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen (bestreden) vergunningsbeslissing.

2.

Het beroep van verzoekende partij strekt in eerste instantie tot de vernietiging van de beslissing van verwerende partij houdende het weigeren van een (regulariserende) stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van een afsluiting, het aanleggen van een betonverharding en het plaatsen van verschillende verplaatsbare constructies.

Het is de Raad onduidelijk waarop verwerende partij haar exceptie baseert, gezien zij stelt dat het middel van verzoekende partij een nieuwe inhoudelijke beoordeling door de Raad beoogt van de 'verkavelingsaanvraag', en de Raad zich bij het onderzoek van dit middel in de plaats zou stellen van verwerende partij om te oordelen of 'de betrokken verkaveling' al dan niet kon worden vergund. In die optiek is de exceptie niet ontvankelijk, gezien ze klaarblijkelijk betrekking heeft op een andere vergunningsbeslissing.

In zoverre verwerende partij zou doelen op de bestreden beslissing, stelt de Raad ten overvloede vast dat uit de beoordeling van het middel alvast niet blijkt dat dit (zoals door verwerende wordt voorgehouden) louter strekt tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad. In die optiek wordt de exceptie verworpen.

3.

Wat betreft (het onderdeel van) de vordering van verzoekende partij om (na de vernietiging van de bestreden beslissing) *"aan verweerster de opdracht te geven om verzoekster de gevraagde stedenbouwkundige vergunning toe te kennen, met eventueel als voorwaarde dat de verplaatsbare rekken zich blijven bevinden aan de kant van het gebouw, waar zij heden staan"*, stelt de Raad vast dat dit onderdeel onontvankelijk is. Zoals hoger (onder randnummer 1) gesteld, beschikt de Raad enkel over een vernietigingsbevoegdheid, en kan zij (op basis van een eigen beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag) geen injunctie geven aan de vergunningverlenende overheid om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. In die optiek is de exceptie gegrond.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij beroept zich op de schending van *"artikel 4.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in samenhang gelezen met het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, evenals van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur"*.

Zij licht toe:

"...

Doordat de bestreden beslissing bij het toetsen van de bouwaanvraag aan de goede ruimtelijke ordening steunt op de in de ingediende bezwaarschriften ingeroepen bezwaren en op onjuiste beweringen over de situatie ter plaatse, daar waar deze bezwaren en beweringen niet met de werkelijkheid overeenstemmen en de juistheid van de argumenten, zowel deze ingeroepen in de bezwaarschriften als deze door verweerster in de bestreden beslissing ingeroepen, onvoldoende werd onderzocht

Terwijl de overheid bij het toetsen van de bouwaanvraag aan de goede ruimtelijke ordening verplicht is zich te baseren op objectieve en wettelijke criteria, en onder meer op basis hiervan haar besluiten afdoende en draagkrachtig moet motiveren, dat zij zich bij de motivering niet mag laten leiden door feitelijk onjuiste argumenten en bezwaren niet zonder een zorgvuldige en grondige controle mag aannemen voor waarheid.

Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt de situaties waarbinnen een vergunning kan worden geweigerd en waarmee rekening moet worden gehouden bij het beoordelen van de aanvraag ...

De motievencontrole houdt achtereenvolgens in:

- Het bestaan van de motieven: de overwegingen moeten duidelijk, concreet, nauwkeurig, draagkrachtig, waarheidsgetrouw en gestaafd zijn door stukken van het administratief dossier.

- De feitelijke juistheid van de motieven: een beslissing die op onbestaande of niet afdoende bewezen feiten steunt, is in rechte niet te verantwoorden

De juridische juistheid van de motieven: de motieven moeten beantwoorden aan het wettelijk of reglementair voorschrift dat de overheid bevoegd maakt op te treden.

- De redelijke verhouding tussen motieven en inhoud van de beslissing: bij de vrije beoordelingsbevoegdheid kan slechts worden nagegaan of de motieven in redelijkheid kunnen worden aangevoerd, indien deze motieven op zich zowel feitelijk als juridisch juist zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel ... vereist vervolgens dat het bestuur zijn beslissingen op zorgvuldige wijze moet voorbereiden. Dit impliceert dat de beslissing moet steunen op een zorgvuldige feitenvinding en een nauwgezette belangenafweging zodat het bestuur op basis van een afdoend en volledig onderzoek van het concrete geval tot zijn beslissing komt ...

In casu kan de reden van verweerster om het beroep van verzoekster ongegrond te verklaren worden samengevat als "de aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening". Om dit aan te tonen, baseert verweerster zich op diverse argumenten, die gehaald worden enerzijds uit de bezwaren die werden ingediend tegen de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van verzoekster en anderzijds uit de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppeem d.d. 12 februari 2014.

Deze argumenten zijn grotendeels feitelijk onjuist. Verzoekster gaat hieronder punt per punt in op de diverse bezwaren en argumenten en toont per punt aan waarom de argumenten in casu feitelijk onjuist zijn, dan wel niet dienend zijn voor de beoordeling van het al dan niet in lijn zijn van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met de goede ruimtelijke ordening.

A. De beweerde geluids-, stof- en visuele hinder

- Zoals hierboven reeds uiteengezet, is verzoekster een bedrijf dat op haar huidige adres gevestigd is sinds 1940 ...

De handel is zeer beperkt in omvang en is doorheen de jaren niet fundamenteel gegroeid ...

...

De beweerde klachten over geluids-, stof- en visuele hinder zijn echter geen abnormale hinder. Ze bestaan immers reeds jaar en dag door de loutere uitbating en aanwezigheid van de zaak ... De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning veroorzaakt die zogenaamde hinder (die er niet is, zoals hieronder nog wordt uiteengezet) dan ook niet, noch brengt zij enige wijziging in de huidige exploitatie teweeg. De vergunning gaat immers wel degelijk om een nette afsluiting rond het terrein, die alle mogelijke hypothetische klachten zou voorkomen en een bijkomende verharding, waardoor de vrachtwagens gemakkelijker en dus stiller over het terrein kunnen rijden.

- Visuele hinder

Verzoekster brengt recente luchtfoto's bij van het terrein. Op deze luchtfoto's is duidelijk de zaak van verzoekster te zien en de inplanting ervan in de omgeving.

Hieruit blijkt duidelijk dat er wel degelijk een groene buffer is tussen de woningen op de aangrenzende percelen. Het gaat om hoogstammige bomen en struikgewas. Het bedrijfsgebouw van verzoekster staat niet tegen de tuinen aan gebouwd maar langs de tegenoverliggende kant, langsheen de tramsporen. De woningen staan allen dicht aan de Leopold 111-laan en zijn dus een heel eind verwijderd van het terrein en het bedrijfsgebouw van verzoekster. De dichtst bijgelegen woning staat op tien meter afstand en wordt afgeschermd door struiken en hoogstammige bomen. De appartementsgebouwen achter de spoorbedding staan zo georiënteerd dat hun terrassen niet rechtstreeks op het terrein van

verzoekster uitkijken, maar er van weg, richting Oudergemseweg. Zij kijken dan ook niet uit op het terrein waarover de huidige discussie gaat.

Het terrein van verzoekster is dan ook niet of, en dat slechts voor een klein aantal omwonenden, beperkt zichtbaar vanuit hun woning en tuin. Van visuele hinder is er dan ook, zelfs zonder een afspanning op het terrein van verzoekster, geen of slechts in beperkte mate sprake.

- *De afsluiting*

Verzoekster wenst op te merken dat zij destijds moest stoppen met het aanleggen van de afsluiting en het groenscherm zoals opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning van 19 oktober 2004 omdat verzoekster steeds vaststelde dat de door haar aangeplante klimop als groenscherm met onkruidverdelger door "onbekenden" werd kapotgespoten. Recent heeft verzoekster een nieuwe poging gewaagd, met succes. De klimop groeit goed en verzoekster verwacht binnen enkele maanden een dicht begroeide klimophaag te hebben langs beide kanten van het terrein. Eens de haag is volgroeid, kan er geen sprake meer zijn van visuele hinder door het terrein van verzoekster.

De lage muur waarvan sprake langs de linkerzijde van het terrein en waarvoor de regularisatie werd gevraagd, staat er inderdaad. Evenwel groeit de klimop voor deze muur, langs de kant van de tuinen. Eens de haag zal volgroeid zijn, zal de muur geen visuele hinder kunnen veroorzaken. Het vergunnen van de muur kan dan ook niet geweigerd worden omwille van de beweerdde visuele hinder.

- *Diverse verplaatsbare constructies*

De verplaatsbare rekken waarvoor oorspronkelijk vergunning werd gevraagd, zijn ondertussen verplaatst van de kant van de tuinen naar het gebouw. Ze staan nu tegen het bedrijfsgebouw aan en komen zelfs niet tot aan het dak van het gebouw. De rekken op die plaats vergunnen, levert dan ook geen bijkomende visuele hinder op.

De opslagplaatsen voor zand en grind zijn slechts drie betrekkelijk lage wanden waartussen de materialen netjes kunnen worden opgehoopt. Deze muren liggen inderdaad langs de kant van de tuinen en zijn ongeveer twee meter hoog. Het zicht op deze muren wordt echter volledig afgeschermd door de klimophaag, eens deze helemaal volgroeid zal zijn. De materialen komen niet of slechts occasioneel en voor korte tijd enkele centimeters boven deze wanden uit. Aangezien de wanden en de materialen niet zichtbaar zijn vanuit de tuinen, veroorzaken deze geen bijkomende visuele hinder.

Wat de container betreft, kan verzoekster kort zijn. Deze werd verwijderd en kan dus geen enkele vorm van hinder meer veroorzaken.

- *Verharding in betonplaten*

De verharding in betonplaten veroorzaakt evenmin bijkomende visuele hinder. Waar deze nu ligt, was de grond vroeger hard aangereden door de voertuigen en de occasioneel verloren zand- en grinddeeltjes. De nieuwe betonverharding zorgt voor een nette, uniforme ondergrond en komt zeker niet in de plaats van groen of andere aanplantingen. Bovendien was er voordien ook over een groot deel van het terrein betonverharding aanwezig. De nieuwe verharding ligt iets breder, tot dicht tegen de perceelgrens, en loopt verder naar de achterkant van het terrein toe. Het vergunnen van de bijkomende betonverharding zorgt dan ook niet voor bijkomende visuele hinder, wel in tegendeel.

Aangezien er tussen de verharding en de perceelgrens conform de toegekende vergunning een afsluiting geplaatst moet worden, is het niet logisch dat achter deze afsluiting nogmaals een ruime afstand zou moeten gelaten worden vooraleer de grond verhard kan worden. Deze afstand vermindert immers niet de visuele noch de geluidsoverlast, aangezien de afscheiding het zicht tegen houdt en het geluid dempt. Bovendien zal een halve meter

minder verharding geen vermindering van de beweerde maar onbewezen geluidsoverlast met zich meebrengen.

Het argument dat de verharding pas op anderhalve meter van de perceelgrens mag starten om in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening is dan ook manifest onjuist of wordt minstens onvoldoende concreet gemotiveerd in de beoordeling.

Dat een hoog bouwwerk te midden een agrarische landschap een visuele hinder teweeg brengt valt niet te betwijfelen. Maar dat een laagbouw 3 meter 30 centimeter hoog, lager dan het gemiddelde woonhuis, te midden van woongebied (waarbinnen gebouwen de hoofdbestemming realiseren) 'visuele hinder uitmaakt, vergt toch meer dan alleen maar een gratuite 'bewering' dan wel concrete gegevens zodat discussie daaromtrent minstens mogelijk is.

- *Geluidshinder*

Wat de geluidshinder betreft, kan verzoekster kort zijn. Het is niet bewezen dat haar uitbating, laat staan de werken waarvoor zij vergunning zoekt, abnormale geluidshinder veroorzaken of deze zouden doen toenemen.

Verzoekster wenst de Raad erop te wijzen dat zij slechts over één vrachtwagen beschikt en dat uitsluitend vader en zoon Elen werkzaam zijn op het bedrijf. Het gaat dus wel degelijk om een beperkte uitbating, die past in het gewestplan, zoals overigens ook wordt bevestigd in de bestreden beslissing.

Ook bevestigt verzoekster uitdrukkelijk dat zij pas 's morgens op normale tijdstippen start en dagelijks ten laatste om 18.00 u de bedrijfspoothen sluit (de zaak is open tot 17.00u, waarna de dagelijkse opruim gebeurt maar er geen verkeer meer is op het terrein) waarna er geen enkele bedrijfsactiviteit meer is. Op zon- en feestdagen wordt er evenmin gewerkt. Er is dan ook alleen maar sprake van normale geluiden op de tijdstippen dat normaal in het algemeen gewerkt wordt.

De tramlijn die achter het perceel van verzoekster doorloopt, veroorzaakt bovendien meer geluid dan de vrachtwagen die sporadisch en occasioneel op het terrein van verzoekster komt.

De werken waarvoor vergunning werd gevraagd, zullen bovendien de eventueel bestaande geluiden geenszins laten toenemen. Het tegendeel is zelfs waar: door de afsluitingen van draad met groenblijvende planten en daarachter een stenen muur tussen het perceel van verzoekster en de omliggende woningen, wordt het geluid verder tegengehouden. Ook de scheidingswanden voor de opslag van zand en grind vormen een bijkomende akoestische buffer.

Dat de verharding dicht tegen de perceelgrenzen werd doorgetrokken, veroorzaakt evenmin bijkomende geluidsoverlast. Voor de bijkomende verharding werden die delen van het terrein ook gebruikt. Er lag onder meer zand en kiezel op opgestapeld. De vrachtwagens rijden nu dus niet dicht tegen de perceelgrenzen dan vroeger. Bovendien zorgt de verharding ervoor dat de vrachtwagens vlotter over het terrein kunnen rijden, zodat zij minder motorkracht moeten gebruiken en het geluid beperkt wordt.

Wat het geluid van het laden en lossen van vrachtwagens materiaal betreft, maakt het geen verschil of een vrachtwagen kiezel of zand op een ondergrond van kiezel, dan wel op een ondergrond van betonplaten worden gelost. De kiezels en het zand maken lawaai als ze verschuiven. Dit is altijd zo geweest en is eigen aan de bedrijfsuitoefening van verzoekster. Deze hinder wordt niet veroorzaakt, noch verergerd door de bijkomende verharding.

De bezwaarschriften maken helemaal niet duidelijk waaruit de vermeende toekomstige geluidshinder kan bestaan die mogelijk veroorzaakt zou kunnen worden door een afsluiting, een verharding en rekken. De bestreden beslissing licht dit ook helemaal niet toe. Het

argument wordt gewoon overgenomen. Er worden ter zake helemaal geen concrete cijfers met betrekking tot het geluid zoals bijvoorbeeld frequentie, sterkte, toonhoogte, duur en dergelijke, medegedeeld. Daarenboven wordt ook geen logische gedachtegang opgebouwd waaruit moet blijken hoe een afsluiting, een verharding en rekken enig geluid van welk beperkt niveau ook zouden kunnen produceren. Verzoekster stelt daarentegen formeel dat de genoemde constructies helemaal geen geluid produceren.

- *Stofhinder:*

Verzoekster ziet niet in hoe de vergunning van de afsluiting, de verharding en de bijkomende rekken tot bijkomende stofhinder zouden kunnen lijden. Dit bezwaar is niet pertinent voor het beoordelen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Ook hier laat de bestreden beslissing na concreet te bepalen waaruit de vermeende mogelijke stofhinder bestaat. Zo worden geen concrete gegevens vermeld die verband houden met de soort, de kwantiteit, de bron, de densiteit, de frequentie en dergelijke. Daarenboven is er tevens een totaal gebrek aan logisch opgebouwde redenering. Hierdoor is het argument eveneens niet vatbaar voor discussie en is ze daardoor ook niet dienend in deze.

Het vergunnen van de afsluitingen en de rekken veroorzaakt dan ook helemaal geen bijkomende geluids-of stofoverlast en is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening en enig verordenende akte.

- *Algemeen*

Bijkomend wenst verzoekster er nog op te wijzen dat bij de beoordeling van de aanvraag tot milieuvergunning uit 2010 door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant het volgende werd gesteld aangaande de eventuele hinder voor de omwonenden:

"Het betreft een kleinschalig bedrijf met voornamelijk klasse 3 inrichtingen. Enkel de opslag van cementproducten en antivries blijft behouden als klasse-2 inrichting. De opslag van gassen wordt geweigerd. De kleine bouwhandel is al Tientallen jaren op het terrein gevestigd dat vroeger eigendom was van de spoorwegmaatschappij (langs een vroegere spoorweg, nu tramlijn). Door zijn vorm en ligging tussen de tramlijn en achter een aantal woonkavels leent het perceel zich niet goed als bouwkaavel en kan dus als een soort restgrond binnen het woongebied worden gezien. De bouwhandel is globaal weinig hinderlijk en kan als bestaanbaar met de omliggende woonomgeving beschouwd worden. Dit blijkt ondermeer uit het feit dat gedurende de jarenlange exploitatie, de klachten tegen het bedrijf zeer beperkt waren (enkel visuele hinder)" (zie de beslissing van de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant d.d. 5 augustus 2010)

De bezwaren uit de ingediende bezwaarschriften en de argumenten uit de bestreden beslissing zijn duidelijk louter stereotiep, geijkt en gestandaardiseerd geformuleerd en daarenboven manifest onvolledig. Het ontbeert hen aan enige afdoende en overtuigende motivering en argumentering. Daardoor zijn ze dan ook niet vatbaar voor discussie en ook niet dienend in deze.

B. De beweerde hinder door uitbreidingsplannen van verzoekster - ontsluiting langs de Oudergemseweg

Verzoekster stelt tot haar grote spijt vast dat ook nu nog de geruchten dat zij uitbreidingsplannen zou hebben en haar perceel zou willen ontsluiten langs de Oudergemseweg verspreid worden. Spijtig genoeg beroept zelfs verweerster zich op deze pertinent onware geruchten om het beroep van verzoekster af te wijzen.

Verzoekster is formeel: zij heeft geen plannen om het aangrenzende perceel te gebruiken als ontsluiting of om er haar activiteit op uit te breiden. Zij heeft nooit dergelijke plannen gehad en betreurt het dat dergelijke roddels de overheid ertoe brengen een vergunningsaanvraag negatief te beantwoorden en een beroep te verwerpen.

De vraag tot stedenbouwkundige vergunning had bovendien geen betrekking op dat ene perceel maar op een aantal regularisaties voor het perceel waar al sinds 1940 de activiteit van verzoekster op gevestigd was. Het plaatsen van rekken, het verharden van de ondergrond en het vernieuwen van de afsluiting duiden niet op uitbreiding, maar op onderhouden van het terrein en de bestendiging van de bestaande activiteit. Een vernieuwing, die geen expansie teweeg brengt, afwijzen omdat er roddels circuleren over een duidelijk ongewenste expansie kan niet.

Mochten deze plannen ooit ontstaan, wat op heden absoluut niet het geval is, dan zal daarvoor een aparte aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moeten gebeuren die op zichzelf beoordeeld zal moeten worden in functie van de regelgeving en de goede ruimtelijke ordening. Verweester stelt bovendien zelf dat een dergelijke uitbreiding niet aanvaardbaar en dus niet vergunbaar zou zijn, gelet op de ligging.

...
Een effectieve en efficiënte toetsing aan de goede ruimtelijke ordening bevat minstens een afweging van de aangevraagde stedenbouwkundige werkzaamheden ten overstaan van al het bestaande en niet van al het mogelijk imaginaire in de toekomst. ...

De bestreden beslissing is dan ook onregelmatig aangezien zij rekening houdt met geruchten om de aanvraag te beoordelen, daar waar de beoordeling op feiten en het vigerend recht zou moeten gebaseerd zijn.

C. De beweerde niet vergunde uitbreidingen van het gebouw

Verzoekster benadrukt nogmaals dat buiten de werken waar heden een regularisatievergunning voor gevraagd wordt, alle werken die aan het terrein en het gebouw werden uitgevoerd volledig en rechtsgeldig vergund zijn ...

D. De beweerde veiligheidsrisico's voor de omwonenden

- *De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van 2013 heeft geen betrekking op de uitbating van de activiteit van verzoekster. Deze uitbating is volledig vergund, onder meer door de milieuvergunning van 23 februari 2010.*

De bezwaren die werden ingediend in verband met een vermeend gevaar voor de omwonenden door de uitbating van verzoekster, staan dan ook niet in verband met het verzoek tot stedenbouwkundige vergunning, zoals terecht door het college van burgemeester en schepenen van Wezembeek-Oppem wordt opgemerkt in haar beslissing.

- *Verzoekster slaat geen gevaarlijke materialen op, zodat er geen sprake kan zijn van gevaar voor de omwonenden daardoor. De opmerking dat er op haar terrein afval met asbest zou opgeslagen staan, is uit de lucht gegrepen. Zoals reeds uiteengezet bij de feitenuiteenzetting ... beschikt verzoekster slechts over vijf bigbags waar zich enkel niet gevaarlijk puinafval in bevindt van een sporadische (tot nu toe maximaal één per jaar) eigen werf en deze worden telkens onmiddellijk opgehaald en systematisch verwerkt door een gespecialiseerd bedrijf van zodra zij vol zijn.*
- *Verzoekster heeft de opslag van gassen onmiddellijk stopgezet na het tussengekomen proces-verbaal. Dit kan dan ook geen bezwaar zijn bij beoordelen van de conformiteit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aan de goede ruimtelijke ordening ...*

2. Besluit bij het enige middel

De bestreden beslissing stelt dat de oorspronkelijk aanvraag van verzoekster in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Om deze beslissing te nemen, baseert zij zich zoals hierboven uitgebreid aangetoond, op onjuiste of niet ter zake doende gegevens.

De diverse bezwaren die werden geuit, zijn onvoldoende zorgvuldig gecontroleerd en worden zonder afdoende onderzoek of motivering overgenomen, zowel oorspronkelijk door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppem als door

verweerster in de bestreden beslissing. Daarbij wordt evenmin rekening gehouden met het feit dat een groot deel van de bezwaren geuit worden door mensen die van op hun eigen perceel geen uitzicht hebben op het perceel van verzoekster en/of wiens perceel niet aan het perceel van verzoekster grenst.

Verweerster roept eveneens het aantal bezwaren in als bewijs dat de draagkracht van het perceel zou zijn overschreden en derhalve de aanvraag in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Dit argument is niet correct en mag niet in overweging genomen worden. Als normaal en zorgvuldig overheid mag verweerster enkel rekening houden met de bezwaren die zij zelf heeft geverifieerd en juist bevonden. Het loutere feit dat er veel bezwaren zijn ingediend tegen de stedenbouwkundige vergunning, is onvoldoende om deze af te wijzen. Anders zou iedereen die met een petitie rond gaat, een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met succes kunnen bevechten, zelfs al was deze conform alle normen en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

2.

Verwerende partij repliceert:

“ ...

Los van het feit dat de kritiek ertoe strekt een nieuwe inhoudelijke beoordeling door de Raad ... te bekomen, en derhalve onontvankelijk moet worden verklaard, zal uw Raad samen met de verwerende partij kunnen vaststellen dat het merendeel van de kritiek die verzoekende partij in haar verzoekschrift uiteenzet, irrelevant is. De kritiek, heeft immers geen betrekking op de determinerende overwegingen van het bestreden besluit.

Aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving stelt het bestreden besluit immers het volgende (punt 5.6. ‘beoordeling’ van de bestreden beslissing) ...

De gevraagde vergunning wordt in hoofdzaak geweigerd omdat zij de draagkracht van het perceel overschrijdt. Een dynamische functie met een zekere omvang in een woonomgeving, zoals in casu het geval is, is enkel aanvaardbaar mits het voorzien van voldoende buffering. Deze buffering kan niet worden beperkt tot een groenbuffer. Er moet tevens worden voorzien in een afsluiting en er moet een voldoende afstand tot de perceelsgrenzen worden bewaard. Dergelijk geheel aan maatregelen is noodzakelijk om de hinder maximaal te kunnen beperken. De locatie van het bedrijf is sowieso niet ideaal en de huidige inrichting veroorzaakt aanzienlijke hinder voor de omliggende woningen op het vlak van esthetiek, veiligheid, geluid, Met de huidige aanvraag wordt de activiteitenzone nagenoeg ingeplant tot tegen de perceelsgrenzen. Zowel de verharding als de inrichting met de rekken, de containers en de opslagzones worden bijna tot vlak tegen de linker perceelsgrens voorzien.

De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat het gevraagde bouwprogramma de draagkracht van het smalle perceel overschrijdt. De vergunde toestand van 2004 is wat maximaal kan toegelaten worden op het terrein, rekening houdend met de woonomgeving. Om die reden is het gevraagde niet verenigbaar met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Dit motief is voldoende draagkrachtig en volstaat op zich om de gevraagde vergunning te weigeren.

In ondergeschikte orde wordt er nog bijkomend gesteld dat de manier waarop het terrein werd afgesloten, niet aanvaardbaar is.

Dat de aanvraag wordt geweigerd omwille van het feit dat zij de draagkracht van het perceel overschrijdt, blijkt overigens ook onbetwistbaar uit de opsomming van de determinerende motieven zoals die in de bestreden beslissing zelfs zijn weergegeven, in punt 5.6. ‘Beoordeling’, paragraaf d) van de bestreden beslissing ...

De kritiek van verzoekende partij heeft geenszins betrekking op de determinerende weigeringsmotieven zoals die zijn opgenomen in de bestreden beslissing en kan dan ook niet leiden tot een vernietiging van de bestreden beslissing ...

Voor het overige kan de kritiek van verzoekende partij evenmin worden bijgetreden wat betreft de vermeende schending van het motiveringsbeginsel en de zorgvuldigheidsplicht ...

Zoals hoger reeds werd uiteengezet zijn de in de bestreden beslissing aangehaalde motieven pertinent en draagkrachtig. De bestreden beslissing gaat uit van feiten eigen aan voorliggende vergunningsaanvraag. Nu uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de vergunde werken niet verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening omdat zij de draagkracht van het smal perceel in woongebied overschrijdt, is de motivering eveneens draagkrachtig.

De redenen waarop de beslissing is gesteund, zijn duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is niet gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid.

Het loutere feit dat verzoekende partijen zich niet kunnen vinden in de weergegeven motivering, betekent nog niet dat de motivering ondeugdelijk zou zijn ...

De materiële motivering is opgenomen in de bestreden beslissing zelf. Voorliggende motivering heeft bovendien duidelijk haar doel bereikt en voldoet bijgevolg aan de formele motiveringsplicht. Dit blijkt duidelijk uit de bewoordingen van het verzoekschrift, waaruit kan worden afgeleid dat in wezen ook een schending van de materiële motiveringsplicht wordt aangevoerd. Nu blijkt dat de verzoekende partij de motieven van de beslissing kent, kan het middel, voor zover het gesteund is op de schending van de formele motiveringsplicht, niet dienstig worden ingeroepen ...

Bij de voorbereiding van de beslissing heeft de deputatie alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken tot de bestreden beslissing kon komen.

... ”

3.

Verzoekende partij voegt hieraan nog toe:

“ ...

•Verzoekster betwist eveneens de stelling van verwerende partij dat de kritieken die zij uit, geen betrekking zou hebben op de determinerende elementen van de bestreden beslissing, waardoor deze beslissing volgens eisende partij sowieso regelmatig genomen zou zijn ...

•Hierboven werd reeds uitvoerig aangehaald en aangetoond dat de bestreden beslissing wel degelijk steunt op feitelijk onjuiste premissen. ...

De bestreden beslissing is immers gebaseerd op onzorgvuldig gecontroleerde elementen, die door derden en onder meer door de omwonenden werden aangebracht en die door de zowel het college van burgemeester en schepenen van Wezembeek-Oppeem als door verwerende partij zonder nazicht op hun juistheid werden overgenomen. Er werd geen eigen controle van al deze elementen uitgevoerd. Dit blijkt uit het administratief dossier en uit het feit dat men zelfs de bezwaren van omwonenden die geen zicht hebben op het perceel van verzoekster in overweging neemt ...

... ”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zij meent dat de bestreden beslissing ten onrechte steunt op onjuiste en niet pertinente motieven inzake de plaatselijke situatie, die werden aangevoerd in de bezwaarschriften van de omwonenden, maar door verwerende partij niet zorgvuldig werden onderzocht. Het betreft met name motieven inzake respectievelijk *“de beweerde geluids-, stof en visuele hinder”, “de beweerde hinder door uitbreidingsplannen”, “de beweerde niet vergunde uitbreidingen van het gebouw” en “de beweerde veiligheidsrisico’s voor de omwonenden”*.

2.

Artikel 4.3.1. VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

‘§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

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

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken. Tevens volgt daaruit dat verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moest houden met *“de in de omgeving bestaande toestand”*. Dit betreft de voor het dossier *“relevante”* in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht.

Gelet op de aard en het voorwerp van de aanvraag betroffen de voor het aangevraagde (potentieel) te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* inzonderheid de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en veiligheid in het algemeen, en diende verwerende partij in de eerste plaats rekening te houden met de aan de inrichting palende woningen met tuinen.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar –bestreden - beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

4.

De Raad stelt op basis van hoger geciteerde motivering in de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening vast dat de vergunningverlenende overheid de inrichting van verzoekende partij in de woonomgeving enkel (ruimtelijk) aanvaardbaar acht mits er wordt voorzien in *“voldoende buffering (met een afsluiting en voldoende afstand tot de perceelsgrenzen)”*. Voorts blijkt daaruit dat de aanvraag in hoofdde wordt geweigerd wegens de ontstentenis van een (noodzakelijk geachte) bufferzone met de aanpalende woonpercelen (waardoor de draagkracht van het smalle perceel wordt overschreden), gezien *“de activiteitenzone nagenoeg wordt ingeplant tot tegen de perceelsgrenzen”*, waarbij *“zowel de verharding als de inrichting met de rekken, de containers en de opslagzones bijna tot vlak tegen de linker perceelsgrens worden voorzien”*, terwijl *“de rekken 3.15m hoog zijn”* en *“vermoedelijk hier nog de hoogte van de materialen mee in rekening dient gebracht te worden”*.

5.

Wat betreft de door verwerende partij (in het kader van een goede ruimtelijke ordening) noodzakelijk geachte *“voldoende buffering”*, stelt verzoekende partij (inzake -de weerleging van- de *“visuele hinder”*) dat *“er wel degelijk een groene buffer is tussen de woningen op de aangrenzende percelen”* van *“hoogstammige bomen en struikgewas”*, en dat *“de woningen allen dicht aan de Leopold III-laan staan”*, en *“dus een heel eind verwijderd zijn van het terrein en het bedrijfsgebouw van verzoekende partij”*, waarbij *“de dichtst bijgelegen woning op tien meter afstand staat en wordt afgeschermd door struiken en hoogstammige bomen”*. Voorts merkt zij inzake de *“diverse verplaatsbare constructies”* op dat *“de verplaatsbare rekken waarvoor oorspronkelijk vergunning werd gevraagd, ondertussen zijn verplaatst van de kant van de tuinen naar het gebouw”*, en *“ze nu tegen het bedrijfsgebouw aan staan en zelfs niet tot aan het dak van het gebouw komen”*, zodat *“de rekken op die plaats vergunnen dan ook geen bijkomende visuele hinder oplevert”*, terwijl *“wat de container betreft”*, *“deze werd verwijderd en dus geen enkele vorm van hinder meer kan veroorzaken”*.

Op basis van voormelde argumentatie, met name de nadruk op de effectieve aanwezigheid van een bufferzone en de opmerking dat de verplaatsbare rekken en de vaste container tegen de perceelgrens met de woningen ondertussen respectievelijk (verder weg) werden verplaatst dan

wel verwijderd, stelt de Raad vast dat verzoekende partij het oordeel van verwerende partij dat er een buffer moet zijn tussen haar inrichting en de omliggende woningen niet betwist (en zelfs impliciet erkent). Minstens maakt zij niet aannemelijk dat de ruimtelijke beoordeling in de bestreden beslissing dat haar *“activiteit, een dynamische functie met een zekere omvang, in een woonomgeving enkel aanvaardbaar is mits het voorzien van voldoende buffering”*, (gelet op de potentiële hinder) kennelijk onredelijk is.

6.

Hoewel verzoekende partij geen (ernstige) betwisting voert inzake de principiële noodzaak om *“voldoende buffering”* te voorzien tussen haar inrichting en de omliggende woningen, en dat zij in dit kader een afsluiting met klimop moet plaatsen, betwist zij wel de (relevantie van de) te respecteren (*“voldoende”*) afstand tussen de verharding en de opslagzones van haar inrichting en de linker perceelgrens (met de aanpalende woonpercelen). Zij stelt met name (onder meer) dat de lage muur aan de linkerzijde van haar terrein en de opslagplaatsen voor zand en grind geen visuele hinder meer zullen kunnen veroorzaken, zodra de klimophaag voor deze constructies volgroeid is. Ook de (iets bredere) verharding in betonplaten tot dicht tegen de perceelgrens zou geen (bijkomende) visuele hinder veroorzaken en zou niet in de plaats komen van groen of andere aanplantingen. Bovendien is het volgens verzoekende partij, gelet op de te plaatsen afsluiting tussen de verharding en de perceelgrens conform de toegekende vergunning, niet logisch dat achter deze afsluiting nogmaals een ruime afstand zou moeten worden gelaten vooraleer de grond verhard kan worden, gezien deze afstand noch de visuele, noch de geluidsoverlast zou verminderen, vermits de afscheiding het zicht tegenhoudt en het geluid dempt.

De Raad oordeelt dat verzoekende partij op basis van voormelde argumentatie niet aannemelijk maakt dat de beoordeling door verwerende partij (in de bestreden beslissing) van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening is gesteund op onjuiste of niet pertinente motieven. Zoals hoger gesteld, wordt de aanvraag in essentie geweigerd op basis van de ontstentenis van een (noodzakelijk geachte) voldoende buffering tussen de gevraagde constructies en de aanpalende woningen met tuin, gelet op de (door verzoekende partij op zich niet betwiste) vaststelling dat *“de activiteitenzone nagenoeg wordt ingeplant tot tegen de perceelsgrenzen”*. Verwerende partij wijst daarbij evenwel niet alleen op de door verzoekende partij betwiste (noodzakelijke) afstand tussen de verharding en de opslagzones van de inrichting en de linker perceelgrens. In de bestreden beslissing wordt overwogen dat *“zowel de verharding als de inrichting met de rekken, de containers en de opslagzones bijna tot vlak tegen de linker perceelsgrenzen worden voorzien”*.

Onafgezien van de argumentatie van verzoekende partij inzake de (in het licht van een voldoende buffering) noodzakelijk te bewaren afstand tussen de linker perceelgrens en de verharding en opslagzones van haar inrichting, betwist zij derhalve niet dat de aanvraag (alleszins) kon worden (en ook werd) geweigerd omdat de verplaatsbare rekken en de vaste container (in het licht van een goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, b VCRO) te dicht bij de linker perceelgrens stonden ingeplant, inzonderheid gelet op de (niet betwiste) hoogte van deze rekken met materialen (van minstens 3,15m) waarop in de bestreden beslissing expliciet werd gewezen. Dit blijkt overigens duidelijk uit het feit dat verzoekende partij na kennisname van de bestreden beslissing tegemoet kwam aan deze (twee) weigeringsmotieven, en met name overging tot de verplaatsing van de rekken (weg van de linker perceelgrens) en de verwijdering van de vaste container. Deze ingrepen doen echter geen afbreuk aan (de pertinentie van) de betreffende weigeringsmotieven, gezien verwerende partij de aanvraag diende te beoordelen op basis van het ingediende bouwplan (terwijl de Raad zich, zoals hoger gesteld, niet in de plaats van de vergunningverlenende overheid kan stellen door de injunctie te geven om de ‘gewijzigde’ aanvraag alsnog goed te keuren).

Gelet op de vaststelling dat verzoekende partij louter het oordeel van verwerende partij inzake de (noodzakelijke) afstand tussen de verharding en de opslagzones van haar inrichting en de linker perceelgrens in vraag stelt, uit zij (in het licht van de niet betwiste weigeringsmotieven van verwerende partij inzake de afstand tussen de rekken en de container en de linker perceelgrens) kritiek op overtollige motieven, die niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Hetzelfde geldt wat betreft haar overige argumenten (onder de titels “*de beweerde geluids-, stof en visuele hinder*”, “*de beweerde hinder door uitbreidingsplannen*”, “*de beweerde niet vergunde uitbreidingen van het gebouw*” en “*de beweerde veiligheidsrisico’s voor de omwonenden*”), waarbij zij de bezwaren van de omwonenden poogt te weerleggen.

7.

Voor zoveel als nodig merkt de Raad nog op dat verzoekende partij het weigeringsmotief “*dat het terrein op een slordige wijze werd afgesloten*” en dat “*de opgelegde voorwaarde om een draadafsluiting met beplanting te plaatsen niet werd uitgevoerd*” (gezien “*op sommige plaatsen er geen omheining staat, op andere plaatsen een metalen draad op een muur in betonblokken, een muur in betonblokken of enkel een metalen draad staan*” en “*er niet op alle plaatsen beplanting is voorzien tegen de draad*”), evenmin betwist (en derhalve minstens impliciet erkent dat “*het om te zorgen voor een esthetisch uitzicht noodzakelijk is om een uniforme afsluiting met beplanting te voorzien*”). Specifiek wat betreft de afsluiting stelt zij immers dat “*zij destijds moest stoppen met het aanleggen van de afsluiting en het groenscherm zoals opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning van 19 oktober 2004 omdat zij steeds vaststelde dat de door haar aangeplante klimop als groenscherm met onkruidverdelger door "onbekenden" werd kapotgespoten*”, maar dat zij “*recent een nieuwe poging heeft gewaagd, met succes*”, “*de klimop goed groeit en zij verwacht binnen enkele maanden een dicht begroeide klimophaag te hebben langs beide kanten van het terrein*”, zodat “*eens de haag is volgroeid, er geen sprake meer kan zijn van visuele hinder door het terrein van verzoekster*”. De (gebeurlijke) vaststelling dat er enkele maanden na de bestreden beslissing een dicht begroeide klimophaag aanwezig zal zijn rondom de inrichting van verzoekende partij doet geen afbreuk aan (de pertinentie van) het betreffende weigeringsmotief inzake de afsluiting, gezien verwerende partij de aanvraag diende te beoordelen op basis van de op dat ogenblik bestaande feitelijke situatie (die door verzoekende partij niet wordt betwist).

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 december 2016 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE