

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1287 van 28 juni 2016  
in de zaak 1213/0587/A/3/0548

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **stad LEUVEN**

vertegenwoordigd door:  
advocaat Bert BEELEN  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

vertegenwoordigd door:  
advocaat Dany SOCQUET  
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

de bvba **ENO**

vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter JONGBLOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 mei 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 7 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 26 oktober 2012 ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een loods.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Leuven, deelgemeente Wilsele, Nieuwe Bornestraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie C, nummers 189B3, 189Y2 en 189C3.

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De behandeling van de vordering, initieel toegewezen aan de vierde kamer, wordt op 17 februari 2016 toegewezen aan de derde kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 maart 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Liesbeth Peeters die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jeff GILLIS die loco advocaat Pieter JONGBLOET verschijnt voor de tussenkomen- de partij, zijn gehoord.

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

1.

De bvba ENO verzoekt met een aangetekende brief van 24 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 29 juli 2013 de tussenkomen- de partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

Met een brief van 2 augustus 2013 van de Raad werd de tussenkomen- de partij uitgenodigd om binnen de in artikel 56 van het Procedurebesluit gestelde termijn over te gaan tot de betaling van het rolrecht. Artikel 56 van het Procedurebesluit luidde op het ogenblik van de uitnodiging tot betaling als volgt:

“ ...

*Het verschuldigde rolrecht wordt binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening, vermeld in artikel 55, § 4, gestort op de rekening van het Grondfonds, vermeld in artikel 5.6.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.*

...”

De tussenkomen- de partij betaalde het rolrecht slechts op 3 september 2013 en dus laattijdig.

3.

Artikel 4.8.21, § 2 VCRO, zoals het gold ten tijde van de uitnodiging tot betaling, luidt als volgt:

“ ..

*De tussenkomende partij is een rolrecht verschuldigd. De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag, de vervalltermijn, de modaliteiten van betaling en de vrijstellingen. Is het rolrecht niet tijdig betaald, dan wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.*  
...

Gelet op de laattijdige betaling van het rolrecht door de tussenkomende partij is de tussenkomst onontvankelijk. Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, krijgt de tussenkomende partij de mogelijkheid om mondeling toelichting te geven over de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken.

4.

Op de openbare zitting van 8 maart 2016 verklaart de tussenkomende partij bij monde van haar raadsman dat er geen bijzondere redenen zijn waarom het rolrecht laattijdig werd betaald. Er zijn bijgevolg geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aanwezig die aanleiding hebben gegeven tot de laattijdige betaling van het rolrecht door de tussenkomende partij.

Het verzoek tot tussenkomst is dan ook onontvankelijk.

#### **IV. FEITEN**

Op 27 augustus 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een nieuwbouw loods”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in industriegebied. De percelen zijn 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.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent brengt op 17 september 2012 een ongunstig advies uit.

De dienst ruimtelijk beleid van de stad Leuven brengt op 24 augustus 2012 een ongunstig advies uit

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 26 oktober 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*2.a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag en eventuele historiek*

*Het project omvat het bouwen van een loods aan de Nieuwe Bornestraat. Een deel bevindt zich op het grondgebied Leuven, het andere deel op grondgebied Herent. De loods is bedoeld voor een tuinarchitect (productie van bloembakken, tuinmeubilair, trappen, poorten, tuinschermen, ...). Daarnaast wordt de loods ook gebruikt voor opslag van tuinmateriaal en een tekenatelier.*

*De loods wordt ingeplant op 4m of 5m van de zijdelingse perceelsgrenzen (afhankelijk van het feit of de schaal of de afmetingen gevolgd worden). Het gelijkvloers is circa 10m breed en 25m diep. De tweede verdieping heeft een breedte van circa 7m en een diepte van ongeveer 20m. De hoogte van de loods is 8m.*

*De loods heeft een gelijkvloers en een eerste verdieping. De loods wordt afgewerkt met hout, architectonisch beton en aluminium gevelbekleding.*

*Voorafgaand aan deze stedenbouwkundige aanvraag werden volgende beslissingen afgeleverd:*

- *Stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, RO2011/0361 voor het bouwen van een industrieel complex met bedrijfswoning, ongunstig.*
- *Stedenbouwkundig attest, RO2010/1295 voor het bouwen van een industrieel pand met woning, ongunstig.*
- *Verkavelingsaanvraag voor het creëren van één lot, bestemd voor de oprichting van een industrieel gebouw (opslagplaats), stilzwijgende weigering – WIL 323*

#### *2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening*

*De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in industriegebied. Het ingediend project is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit gewestplan (...) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

*De bouwplaats is niet gelegen binnen het plangebied van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.*

#### *2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften*

*De voorschriften/bepalingen van de Algemene Bouwverordening Leuven (ABL) en de verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg zijn van toepassing.*

#### *2.d. Beoordeling van de externe adviezen*

*Er werd een **ongunstig advies** verstrekt door de gemeente Herent in de brief van 26-09-2012 (...).*

*Er werd een **ongunstig advies** verstrekt door de dienst ruimtelijk beleid in de brief van 24-08-2012 (...).*

- *Het K.B. van 28/1 2/1 972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (art. 7.2) bepaalt dat deze gebieden bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven.*
- *Volgens de bijhorende omzendbrief bij dit besluit dient 'industriële bedrijven' begrepen te worden in zijn spraakgebruikelijke betekenis, met name bedrijven waar grondstoffen worden verwerkt of productief technische bedrijven, In het bijzonder moeten die industrieën en ambachtelijke bedrijven in het industriegebied worden ondergebracht, die niet behoren tot de normale uitrusting van andere gebieden. Dit heeft volgens de provincie te maken met de aard en de omvang van de bedrijvigheid. Deze redenering werd ook reeds eerder door de provincie Vlaams-Brabant toegepast.*

*Voorliggende aanvraag betreft een constructie waarbinnen minder dan 50m<sup>2</sup> op een totale bruto vloeroppervlakte van ongeveer 390m<sup>2</sup> bestemd is als productie-*

atelier. De overige ruimtes zijn bestemd als tekenatelier, vergaderruimte, sanitair en een loodsgedeelte. Welke functie de loods zal krijgen wordt in de aanvraag niet toegelicht. Gezien het beperkte aandeel van het productieatelier in het geheel kan geoordeeld worden dat de aanvraag strijdig is met de planologische bestemmingsbepalingen voor industriegebieden.

- Daarnaast ontbreekt in de voorliggende aanvraag enige vorm van buffering (...). Vervolgens wordt een enkel beeld geschetst van hoe het parkeren zal worden geregeld en van de verkeersgeneratie van de geplande activiteit. Dit vormt nochtans een belangrijk aandachtspunt gezien de ontsluiting zal gebeuren via de woonstraten Nieuwe Bornestraat en André Edmondstraat.
- Het stapsgewijs ontwikkelen van dit industriegebied zonder toekomstvisie voor dit gebied zal een kwalitatieve inrichting van de zone, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in de toekomst, hypothekeren. Dit wordt des te meer onderschreven door het feit dat op het oostelijke perceel in beroep op Leuvens grondgebied door de provincie Vlaams-Brabant een vergunning werd verleend voor een loods tot op de perceelsgrens en voorliggende aanvraag een vrijliggende loods betreft.
- Tenslotte wenst de dienst ruimtelijk beleid op te merken dat de stad Leuven samen met de gemeente Herent op korte termijn de huidige gewestplanbestemming industriegebied zal evalueren en de nodige randvoorwaarden voor deze zone zal uitwerken met een duidelijke visie is voor het geheel (deels stad Leuven en gemeente Herent samen) en voor de verkeersontsluiting rekening houdend met de draagkracht van de omliggende woonstraten. Hiervoor zullen de nodige planningsinitiatieven opgestart worden.

Er werd advies gevraagd aan de brandweer, maar dit werd niet binnen de wettelijk toegestane termijn ontvangen.

## *2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

Het perceel is voor het overgrote deel gelegen op het grondgebied van de gemeente Herent. De inplanting van het industrieel gebouw is bijna volledig gelegen op het grondgebied van de gemeente Herent.

### Het project komt niet voor vergunning in aanmerking omwille van:

- De voorgestelde activiteit is niet aanvaardbaar binnen het industriegebied en is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gewestplan.
- Enige vorm van buffering ontbreekt op de plannen.
- Er wordt geen informatie verschaft over hoe het parkeren en de verkeersontsluiting geregeld zal worden.
- Het stapgewijs ontwikkelen van dit industriegebied zonder toekomstvisie voor dit gebied en de onmiddellijke omgeving is niet gewenst.
- Het louter aansnijden van het gewestplan gericht op de Nieuwe Bornestraat is bovendien niet gewenst. De Stad Leuven en de gemeente Herent zullen dan ook samen een duidelijke visie uitwerken op de inrichting én de verkeersontsluiting, rekening houdend met de draagkracht van de omliggende woonstraten.

De aangegeven schaal komt bovendien niet overeen met de afmetingen op de plannen. Hierdoor is het niet duidelijk welke afstand het pand zal houden tot de perceelsgrenzen.

...

## *2.i. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar*

Omwille van bovenstaande reden wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.

...

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 28 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 februari 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

#### 5.6 Beoordeling

...

b) *Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een industriegebied. Het artikel 7 van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Deze gebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten.*

*Wat onder het begrip 'industriële bedrijven' dient te worden verstaan, wordt stedenbouwkundig niet nader bepaald, zodat het begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis dient te worden begrepen, met name bedrijven waar grondstoffen worden verwerkt of productief-technische bedrijven. In het bijzonder moeten die industrieën en ambachtelijke bedrijven in het industriegebied worden ondergebracht, die niet behoren tot de normale uitrusting van andere gebieden. Dit heeft te maken met de aard en omvang van de bedrijvigheid.*

*In voorliggend geval is er slechts in zeer ondergeschikte mate sprake van een productief-technische bedrijvigheid, zijnde een klein atelier van slechts ca. 48m<sup>2</sup> (ongeveer een tiende van de totale oppervlakte). Op het plan gevoegd bij het beroep werd de terminologie 'loods' nog verder aangevuld met productie-atelier, maar de aanwezigheid van een onthaalbalie, de algemene afwezigheid van voldoende gevelopeningen maakt dat deze intekening weinig geloofwaardig is, en evenmin strookt met de bedrijfsactiviteit vandaag, zoals deze publiek kenbaar wordt gemaakt. Meer waarschijnlijk zal de invulling neerkomen op een toonzaal in functie van de tuinaanleg. Ook toonzalen en/of opslag zijn eventueel aanvaardbaar binnen een industriegebied, maar enkel indien ondergeschikt aan de productieve activiteiten. Hier ligt de nadruk van het bedrijf overduidelijk op dienstverlening en opslag.*

*De aanvraag valt niet buiten de normale uitrusting van de overige gebieden en dient niet te worden afgezonderd in een industriegebied. Het bedrijf is evenmin complementair dienstverlenend ten behoeve van de andere industriële bedrijven. Opslagplaatsen worden wel uitdrukkelijk toegestaan in KMO-zones, maar niet in de gewone industriegebieden.*

*Daarnaast dient gesteld dat het zgn. bureau voor tuinarchitectuur op de bovenverdieping alle structurele kenmerken van een woonst bezit, welke volledig onafhankelijk van de*

*onderliggende ruimtes functioneert en die hier geenszins te verantwoorden zou zijn. De overheid moet zich enerzijds hoeden voor tendentieuze uitspraken die uitgaan van veronderstellingen, maar is er anderzijds wel toe gehouden om zorgvuldig te handelen. Zoals blijkt uit het arrest van de Raad van State nr. 75.619 van 26 augustus 1998, komt het de vergunningverlenende overheid toe uit te maken welke het werkelijke gebruik is waartoe de bouwwerken bestemd zijn en mede daarop steunende, de stedenbouwkundige aanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt te toetsen. In dit geval dient gesteld dat het plan geenszins de rationaliteit van een (teken)bureel bezit, waarbij de vergaderzaal zeer ruim is tegenover de kantooroppervlakte (waar er beneden al een onthaalfunctie is), en de ondersteunende lokalen (keuken, sanitair en bergings) ook een bijna even grote oppervlakte innemen dan de tekenruimte. Voor een werkelijke kantoorfunctie kan verwacht worden dat de aanhorige ondersteunende functies minimaal worden gehouden, en in zoverre het in relatie staat met de onderliggende ruimtes, er ook een interne verbinding tussen beide verdiepingen voor de hand ligt. Bovendien dient gesteld dat ook een apart functionerend ontwerp bureau buiten de planologische bestemmingsbepalingen valt voor de zone.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen en komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking.*

*...*

*g) Vanuit het stedenbouwtechnisch standpunt dient nog worden opgemerkt dat het gebouw in open orde is voorzien, waar recent op het rechts aanpalende perceelsgedeelte een bedrijfsgebouw werd vergund in half open orde tot tegen de perceelsgrens. In deze is het dus aangewezen om bij een eventueel planologisch toelaatbare bebouwing over te gaan tot een koppeling met dit gebouw, teneinde tot een rationeel grondgebruik te komen.*

#### Conclusie

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

- de aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen van het industriegebied, gezien de ondergeschiktheid van de productief-technische activiteiten binnen het geheel;*
- een apart functionerend kantoor, met een functionele indeling die ook de eenvoudige omvorming naar een woonst toelaat, is evenmin in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het industriegebied;*
- bij de inplanting van het gebouw is geen rekening gehouden met de geplande bebouwing op het rechts aanpalende perceelsdeel, tot op grens van de geplande grondverdeling.*

*...*

Na de hoorzitting van 5 maart 2013 beslist de verwerende partij op 7 maart 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaand gebouw in functie van een vrij beroep (tuinarchitect). Volgens de plannen zou er op de benedenverdieping een loods en productie-atelier worden ondergebracht, met verwijzing naar ambachtelijk gemaakte tuinmeubelen, met een onthaalbalie. Op de bovenverdieping is een tekenatelier weergegeven met vergaderlokaal, keuken en berging. Deze bovenverdieping is apart*

bereikbaar via een buitentrap. Volgens de publiek raadpleegbare bedrijfsinformatie biedt de bvba een gamma diensten aan, zijnde totaalconcepten en inrichtingsplannen voor tuinen, de beplanting en plaatsing van omheiningen, aanleg van vijvers en zwembaden, onderhoud van tuinen. Op de hoorzitting worden stukken bijgebracht die de verdere oriëntatie van het bedrijf in de richting van maatwerk voor tuinen aantonen, met onder andere staalconstructies als verhoogde terrassen enz...

Het betreft een vrij kleinschalig bedrijf, waarbij aansluitend een parking is voorzien tot vooraan op het perceel. Het gebouw is opgevat als een stapeling van twee balkvormige volumes. Het onderste volume heeft een oppervlakte van 257m<sup>2</sup> (10.20m bij 25.20m), het bovenste volume overkraagt hier aan de voorste en linkse zijde, heeft een oppervlakte van 244m<sup>2</sup> (7.20m bij 20m), en de totaliteit heeft een bouwvolume van 2017m<sup>3</sup>.

Concreet bevindt zich op de benedenverdieping een klein productie-atelier en een grote loods, met daarnaast een beperkte kleine berging, sanitaire cel en een onthaalbalie, en op de eerste verdieping een entiteit met tekenatelier (ca. 58m<sup>2</sup>) en vergaderruimte (ca. 25m<sup>2</sup>). Deze eerste verdieping is bereikbaar langs een buitentrap aan de linkse gevel, onder de overkraging.

Als materiaalgebruik wordt een gevelafwerking in combinatie van geveldelen in beton, hout en metaal voorgesteld, met zwart aluminium schrijnwerk. Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak, met een lcroonlijsthoogte van 8.00m. De gevelopeningen op de benedenverdieping (deuren, ramen en poort) zijn 3m hoog, die op de verdieping 2.5m. Op een plan bij het beroep wordt bijkomend de omgevingsaanleg opgenomen, met een volledige ingroening van het achterste gedeelte van het perceel. Dit perceel is ca. 19 are groot.

### 5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen aan de Nieuwe Bornestraat in Wilsele, over de grens met de gemeente Herent, ter hoogte van het gehucht Doren op grondgebied Herent, palend aan het Kanaal Leuven-Dijk. De aanvraag maakt deel uit van een industriegebiedje dat voor grote delen oningevuld is en waarop zich een ruige begroeiing bevindt. Op het rechts aanpalende perceel bevindt zich nog een woning. Tegenover de aanvraag vindt er stapeling allerhande van bouwmaterialen plaats (op landbouwgrond) en zijn ook enkele geschakelde zonevreemde woningen gelegen. De omgeving wordt gekenmerkt door een verlint vlak landschap met tussenliggend versnipperde landbouwgrond, hard begrensd door de Vaart.

### 5.4 Historiek

- op 14 september 1989 werd een vergunning U89/433 verleend voor het oprichten van een conciërgewoning, bergplaatsen, werkplaats en garages;
- op 28 november 2002 werd een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning RO 2002/0845 geweigerd inzake watergebonden bedrijfsgebouwen en een kantoor;
- een aanvraag tot verkavelingsvergunning in 2010 werd stilzwijgend geweigerd;
- de aanvraag heeft betrekking op een gedeelte van een grond, waarbij voor twee andere delen eerder al aanvragen werden gedaan tot een stedenbouwkundig attest en/of een stedenbouwkundige vergunning. Tot op heden is er geen stedenbouwkundige of kadastrale opdeling van de grond en de voorgestelde aanvraag heeft betrekking op een deel van deze grond, met een andere finaliteit als de eerdere aanvragen op de aanpalende grondgedeeltes (bouwbedrijfje en autoherstelplaats).



### 5.5. Adviezen

Op 26 september 2012 werd door de gemeente Herent een ongunstig advies uitgebracht met betrekking tot de gedeeltelijke ligging op het grondgebied van deze naburige gemeente.

### 5.6 Beoordeling

a) Het terrein is voor het grootste gedeelte gelegen op het grondgebied van Herent. Slechts een klein gedeelte van het terrein aan de straat (minder dan 4 are), deel uitmakend van de voortuinstrook, en over de hoek van het gebouw, is op het grondgebied van Leuven gelegen. Het gebouw wordt nagenoeg volledig op het grondgebied van Herent ingeplant. Art. 4.7.12. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een vergunning binnen de reguliere procedure wordt verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is. In het geval dat een aanvraag over het grondgebied van twee gemeentes ligt, dient de aanvraag bij beide gemeentes ingediend te worden. De uitvoerbaarheid van een eventuele vergunning wordt aldus afhankelijk van het gegeven of ook bij de aanpalende gemeente een vergunning wordt bekomen. In voorliggend geval werd op 14 januari 2013 door de gemeente Herent buiten termijn een weigering van de vergunning afgegeven, die uit het rechtsverkeer dient genomen te worden. De aanvraag dient in samenhang met het parallel beroepsdossier inzake een stilzwijgende weigering bekeken te worden.

b) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een industriegebied. Het artikel 7 van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Deze gebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten.

Wat onder het begrip 'industriële bedrijven' dient te worden verstaan, wordt stedenbouwkundig niet nader bepaald, zodat het begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis dient te worden begrepen, met name bedrijven waar grondstoffen worden verwerkt of productief-technische bedrijven. In het bijzonder moeten die industrieën en ambachtelijke bedrijven in het industriegebied worden ondergebracht, die niet behoren tot de normale uitrusting van andere gebieden. Dit heeft te maken met de aard en omvang van de bedrijvigheid.

In voorliggend geval wordt door de beroeper overtuigend aangetoond dat er wel degelijk een productief-technische activiteit plaatsvindt binnen het bedrijf. Met name worden (staal)structuren gemaakt voor tuininrichtingen op maat. Deze activiteit vindt momenteel verspreid over enkele locaties plaats en zou hier gebundeld worden. Gezien de omvang van deze structuren is het geloofwaardig dat de hele loods zal ingenomen worden door materiaal en materieel in functie van deze bedrijvigheid. Het tekenbureau kan daarbij als een ondergeschikte complementaire functie hieraan beschouwd worden, gezien deze een

*kleinere oppervlakte inneemt als het atelier. Gezien deze gegevens kan gesteld worden dat de aanvraag planologisch verenigbaar is met de voorschriften voor de plaats.*

*c) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Op de plannen is een hemelwaterput weergegeven, maar ontbreekt nog de inhoud en de weergaven van een aftappunt. Uit de aanstiplijst blijkt dat de hemelwaterput een inhoud van 15.000 l zou krijgen. Deze ontbrekende gegevens kunnen als voorwaarde aan een eventuele vergunning verbonden worden, opdat de aanvraag zou voldoen aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*d) De aanvraag valt onder toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Art. 1.1. van het hoofdstuk 2 bepaalt dat de regels over inplanting, volume en uitzicht niet van toepassing zijn op gebouwen bedoeld voor met het wonen verenigbare niet-woonfuncties, die de schaal van een woongebouw ver overschrijden. Hier wordt de schaal van een woongebouw niet ver overschreden, zodat de verordening van toepassing blijft voor wat betreft deze regels. Het gebouw zelf is echter nagenoeg volledig op het grondgebied van Herent gepland, zodat enkel de voorschriften m.b.t. de voortuinen gelden. Aangaande de voortuinen (art. 9.1.1. van het hoofdstuk 2 van de algemene verordening) wordt bepaald dat deze vrij moeten zijn van constructies behalve: tuinmuren, afsluitingen en verhardingen/trappen/hellingen nodig om het gebouw te bereiken. Art. 9.2.1. bepaalt verder dat voortuinen minimaal 50% onverhard blijven. De aanvraag voorziet in een 15m brede bufferzone aan de straatzijde, overeenkomstig de verplichte inbuffering van een industriegebied volgens het gewestplan. De toegangen zijn minimaal opgevat. De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de algemene bouwverordening.*

*e) De aanvraag valt onder toepassing van de verordening van de stad Leuven op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. De aanvraag voorziet in 4 parkeerplaatsen, waarmee voldaan is aan de verordening.*

*f) Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld dat het betrokken industrieterrein het voorwerp uitmaakt van beleidsdiscussies aangaande de toekomstige bestemming. Het driehoekig industriegebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer vier hectare en is momenteel grotendeels onbenut. Het wordt ten noorden begrensd door het kanaal Leuven-Mechelen, ten zuiden door de grens met de stad Leuven en ten westen door een agrarisch gebied. Het terrein is dus enerzijds goed ontsloten voor watergebonden transport. Anderzijds is het terrein voor het wegtransport slechts bereikbaar via een woonstraat André Emondstraat, die splitst in de Halleboomstraat en de Nieuwe Bornestraat. De Halleboomstraat ligt binnen het industrieterrein grotendeels op grondgebied Herent, de twee andere straten liggen op grondgebied Leuven. Langs deze straten zijn een dertigtal woningen gelegen. Ook voor de*

*verdere afwikkeling van zwaar verkeer langs de weg moeten woonwefsels doorkruist worden.*

*Voor een perceel op 100m van de bouwplaats binnen het gebied werd op 22 november 2007 in hoger beroep door de minister vergunning verleend voor het oprichten van een loods en de aanleg van een betonvlakte en keerwanden voor het sorteren van bouwmaterialen en rollend materiaal. Hierbij werd rekening gehouden met het feit dat het industriegebied eerder klein is en te beperkt voor zware industrie maar eerder geschikt voor KMO's die weinig verkeer genereren. Deze loods werd opgericht en het bedrijf is operationeel.*

*De gemeente Herent zou een RUP Industriegebied Halleboomstraat opmaken maar de procedure werd nog niet opgestart. Er zijn planologische initiatieven mogelijk om potentieel aan de zone een zachtere en minder verkeersgenererende bestemming te geven. Volgens de laatste inlichtingen zou er een herbestemming naar woongebied plaatsvinden. Binnen een woongebied zijn ook KMO's mogelijk. In het licht van een zachtere bestemming wordt mogelijk een kleine KMO zoals de voorliggende verenigbaar met de nieuwe planologische bestemming. Deze planologische intenties hebben echter nog geen enkele vorm gekregen, zodat hier niet kan worden op vooruitgelopen.*

*g) Vanuit het stedenbouwtechnisch standpunt dient nog worden opgemerkt dat het gebouw in open orde is voorzien, waar recent op het rechts aanpalende perceelsgedeelte een bedrijfsgebouw werd vergund in half open orde tot tegen de perceelsgrens.*

*Dit moet voor de aanvrager toelaten om langs beide zijden rond het gebouw te rijden. Gezien de ligging binnen een industriegebied dient niet in het bijzonder gewaakt te worden over de groene inrichting van de bouwvrije stroken, of een gewenste openheid. Voor industriegebieden wordt in eerste instantie gestreefd naar een rationeel en optimaal ruimtegebruik, waarbij de buffers aan de straatzijde deze zelfstandig functionerende ruimtelijke entiteiten onttrekt aan de omgeving. Grote blinde gevels zijn eigen aan industriebouw. In dit licht is het aanvaardbaar dat hier door de aanvrager geopteerd wordt om op het eigen terrein een ruime bouwvrije strook te voorzien, ten opzichte van een blinde gevel op de perceelsgrens. Er kan wel voor gepleit worden dat deze blinde gevel wordt afgewerkt met een gevelmateriaal en zich niet als een wachtgevel manifesteert. Het is niet onredelijk deze afwerking op te leggen aan de aanvrager, gezien dit aan de eigen zijde van de perceelsgrens dient te gebeuren.*

*Uit architecturaal-esthetisch oogpunt is voor een hoogkwalitatief ontwerp gekozen met twee balkvolumes die op elkaar zijn geplaatst, afgewerkt in duurzame materialen. Dit overstijgt de afwerkingsgraad van een traditionele industriebouw en komt de inrichting van het gebied ten goede. De percelering binnen dit industriegebied is klein, waardoor de inrichting van het gebied door kleinschalige KMO's wordt gedomineerd.*

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen van het industriegebied, gezien de productief-technische activiteiten binnen het geheel de hoofdfunctie vormt;*
- de aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de Leuvense bouwverordening;*
- gezien de ligging in een industriegebied en de functionele vereisten voor het bedrijf kan ingestemd worden met een open bebouwing;*

- de uitwerking van het project is uit architecturaal-esthetisch standpunt met zorg gebeurd en zal zich goed integreren binnen een industriegebied met hoofdzakelijk kleinere bedrijven.

*De vergunning kan worden verleend met volgende voorwaarden:*

- de functie als productie-atelier wordt ingeschreven op het ontwerpplan, teneinde het hoofdzakelijk gebruik als toonzaal uit te sluiten;
- de uitwerking van de bufferzone aan de straat, met de parkings, en de verdere groene inrichting van het terrein, zoals uitgewerkt in een verduidelijkend plan wordt toegevoegd aan de vergunning;
- de inhoud van de hemelwaterput wordt weergegeven op het plan;
- de blinde gevel van het rechts aanpalende industriegebouw op de perceelsgrens, wordt afgewerkt met een duurzaam en esthetisch verantwoord gevelmateriaal.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent heeft met een aangetekende brief van 8 mei 2013 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingediend met betrekking tot een beslissing van de verwerende partij van 7 maart 2013 waarin uitspraak werd gedaan over het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van Herent over eenzelfde aanvraag maar dan op het grondgebied van de gemeente Herent.

De Raad heeft de vordering tot schorsing verworpen met een arrest van 29 september 2015 (nr. RvVb/S/1516/0049). Met een arrest van 5 januari 2016 (nr. RvVb/A/1516/0401) heeft de Raad de afstand van geding vastgesteld aangezien het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent geen verzoek tot voortzetting heeft ingediend.

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

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

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

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, § 1 VCRO, van de formele en materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Zij licht dit als volgt toe:

“...

**Doordat** de bestreden beslissing een vergunning toekent, waarbij het aangevraagde wordt vergund;

**Terwijl** uit de rationaliteit van het ontwerp blijkt dat, onder het mom van een productief-technische activiteit, eigenlijk een vergunning wordt beoogd voor een eengezinswoning, los van een onderliggende loods die gericht is op een commerciële/dienstenfunctie als toonzaal/opslag. Dat dergelijke functies niet in overeenstemming zijn met de planologische bestemmingsbepalingen van het gewestplan, en de vergunning derhalve had moeten worden geweigerd.

### **Toelichting**

De stedenbouwkundige aanvraag betreft naar eigen omschrijving van de aanvrager “een nieuwbouwloods”.

Wanneer de plannen worden bekeken, is het echter zowel voor de stad als tevens voor de PSA duidelijk dat eigenlijk een toonzaal met een woning erbovenop wordt beoogd.

De PSA verwoordt het als volgt:

...

Uit de opmerkingen van de PSA blijkt duidelijk dat het productieatelier, de loods en het tekenatelier als ‘dekmantel’ dienen voor een andere beoogde functie, met name een woning en toonzaal.

Bij studie van de plannen blijkt immers duidelijk de eigenlijke bedoelde invulling van het gebouw. Op het grondplan riolering is zelfs een ‘foutje’ blijven staan waar wordt verwezen naar de afvoer van de badkamer. Dit ondersteunt mee het sterke vermoeden dat de “berging” op de bovenverdieping naast het toilet eigenlijk een badkamer zal zijn.

Het vermoeden m.b.t. de vermomd aangevraagde woning wordt versterkt doordat in eerdere besprekingen met de dienst Bouwen van de gemeente Herent, de vergunningaanvrager al navraag deed omtrent de vergunningsmogelijkheden voor een woning.

Artikel 7 van Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt omtrent de invulling van industriegebieden:

...

Zoals de PSA al terecht opmerkte, is het de taak van de vergunningsverlenende overheid om de werkelijke bedoeling van de vergunningsaanvraag te achterhalen en mede te beoordelen.

Nu een apart functionerend tekenbureau niet past binnen de planologische bestemmingsvoorschriften (evenmin als een aparte woning), nu ook een toonzaalfunctie of opslag niet vergunbaar is, en nu blijkt dat het gedeelte productieatelier als bijkomstig moet worden aangemerkt, is het voorwerp van de aanvraag onvergunbaar binnen industriegebied.

De Deputatie kon dan ook niet wettig beslissen om de vergunningsaanvraag in te willigen. Integendeel had de Deputatie de vergunning moeten weigeren.

*Blijkbaar liet de Deputatie zich op de hoorzitting overtuigen door de aanvrager van de vergunning. Echter blijkt uit de bestreden beslissing op geen enkele objectieve manier op welke wijze de bevindingen van de PSA zoals hierboven omschreven, worden weerlegd. Er blijkt dan ook dat de bestreden beslissing op onzorgvuldige wijze werd genomen, nu klaarblijkelijk, in weerwil van het behoorlijk onderbouwde stelling van de PSA, de eenzijdige verklaringen van de aanvrager werden aangenomen en op die basis een vergunning werd afgeleverd. Dit is strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel, alsook met de formele en materiële motiveringsplicht.*

*Gelet op artikel 4.3.1. VCRO had de aanvraag moeten worden geweigerd. Door de schending van de hierboven aangehaalde artikelen en beginselen, is de bestreden beslissing aangetast door onwettigheid en dient zij te worden vernietigd.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Luidens artikel 4.3.1. §1. VCRO wordt vergunning wordt geweigerd:*

*...*

*Verzoekster stelt in dit middel dat voormelde bepaling en het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel worden geschonden om reden dat de aanvraag wordt vergund in industriegebied voor productief-technische activiteiten, waar in feite, aldus verzoekster, een eengezinswoning wordt vergund met een onderliggende loods die gericht is op een commerciële/dienstenfunctie als toonzaal/opslag.*

*Verzoekster houdt voor dat de aanvrager helemaal geen industriële activiteiten beoogt doch wel een woon- en commerciële functie nastreeft.*

*Verzoekster stelt hieromtrent dat de aanvraag slechts een 'dekmantel' is voor een woning en toonzaal.*

*Verzoekster brengt echter geen enkel concreet verifieerbaar gegeven bij waaruit zou kunnen worden afgeleid dat de aanvraag geen betrekking zou hebben op activiteiten die niet thuishoren in het industriegebied.*

*Feit is enkel dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is volgens het gewestplan Leuven in een industriegebied.*

*In het vergunningsbesluit wordt hieromtrent dienvolgens gesteld dat artikel 7 van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van kracht is.*

*Deze industriegebied, dewelke een bufferzone omvatten, doch hieromtrent stelt zich geen enkel probleem, zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten.*

*In het vergunningsbesluit wordt hierbij overwogen dat wat onder het begrip 'industriële bedrijven' dient te worden verstaan, stedenbouwkundig niet nader wordt bepaald, zodat het begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis dient te worden begrepen, met name bedrijven waar grondstoffen worden verwerkt of productief-technische bedrijven. In het bijzonder moeten die industrieën en ambachtelijke bedrijven in het industriegebied worden ondergebracht, die niet behoren tot de normale uitrusting van andere gebieden. Dit heeft te maken met de aard en omvang van de bedrijvigheid.*

*Welnu, de deputatie komt na onderzoek van het dossier tot de volgende conclusie met betrekking tot de verenigbaarheid met de toepasselijke planologische voorschriften :*

*...*

*Uit geen enkel element dat wordt aangehaald in het eerste middel blijkt dat deze motivering niet zou zijn gestoeld op in rechte en in feite correcte motieven.*

*De deputatie is aldus bij de toekenning van de vergunning uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens — productief-technische activiteit- en heeft deze ook correct beoordeeld en is op grond ervan in redelijkheid tot het besluit kunnen komen dat de aanvraag overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen verenigbaar is met de planologische voorschriften van het gewestplan, i.c. industriegebied en met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening.*

*Wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur; hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is, anders dan een administratief rechtscollege, al de in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, doch het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verbandhoudende redenen, zij is verantwoord.*

*Hiertoe beschikt zij, ingevolge de devolutieve werking van het hoger beroep, over een volheid van bevoegdheid.*

*Immers, luidens artikel 4.7.21, §1 VCRO in fine onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid; het behoort aldus tot de decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te dezen van het industriegebied, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.*

*De deputatie houdt hierbij rekening niet alleen met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met de argumenten die naar voor werden gebracht in het kader van het beroep, met de bezwaren zoals die desgevallend zouden worden geformuleerd in het kader van een gehouden openbaar onderzoek — te dezen niet vereist -, doch tevens met de andere adviezen dewelke in het dossier werden gegeven; advies verlenende instanties hebben echter tot taak advies uit te brengen, niet meer of niet minder.*

*Hierbij dient herhaald dat ook uw Raad zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats vermag te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht op een*

*voor hem aangevochten toekenning van een stedenbouwkundige vergunning bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid bij de toekenning van die vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag verenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.*

*Welnu, in het bestreden besluit wordt hieromtrent op een deugdelijke en afdoende wijze overwogen om welke redenen de aanvraag in aanmerking komt voor een vergunning.*

*De deputatie is hierbij ook uitdrukkelijk ingegaan op de argumentatie die werd weerhouden door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Met name heeft de PSA in zijn advies van 11 februari 2013 de bezorgdheid geuit dat het bedrijfsgebouw mogelijks een andere bestemming zou kunnen krijgen dan deze van een productief-technische bedrijvigheid en dat de nadruk van het bedrijf op dienstverlening en opslag zou kunnen duiden, waarbij de bovenverdieping alle structurele kenmerken van een woning zou bezetten en een apart functionerend ontwerp bureau buiten de planologische bestemmingsbepalingen van de zone valt.*

*Om die reden komt de PSA in zijn verslag tot de conclusie dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische bestemmingsbepalingen en bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking komt.*

*De vereiste om conform artikel 4.7.23, §1 VCRO de bestreden beslissing te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betreft een vereiste van formele motivering. Deze uitdrukkelijke motiveringsplicht houdt in dat in de bestreden beslissing in de eerste plaats uitdrukkelijk verwezen wordt naar het bestaan van een eensluidend of een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Daarnaast dient de deputatie in haar beslissing melding te maken van de feitelijke en de juridische determinerende overwegingen van dit verslag. Dit komt er op neer dat zij de concluderende bevindingen van dit verslag opneemt in haar beslissing. Vervolgens zal de deputatie zich in haar beoordeling bij het verslag kunnen aansluiten of de bevindingen uit dit verslag kunnen weerleggen.*

*Hierbij dient vastgesteld dat de bestreden beslissing onder punt „5. Bespreking”, uitdrukkelijk verwijst naar het bestaan van dit andersluidend verslag. Daarenboven wordt er door de gedeputeerde-verslaggever tijdens de hoorzitting lezing gegeven van het voorstel van de PSA.*

*In het vergunningsbesluit wordt verder uitdrukkelijk inhoudelijk gemotiveerd waarom de deputatie desondanks de mening is toegedaan dat de aanvraag verenigbaar is met de planologische voorschriften. Het niet vermelden van de concluderende bevindingen van het verslag van de PSA in de bestreden beslissing heeft de verzoekende partij dus niet belet om toch deze beoordeling te bekritisieren.*

*Feit is dat de vergunningverlenende overheid die over een aanvraag die gelegen is in industriegebied, dient na te gaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk*



*industrieel of ambachtelijk bedrijf gaat, met andere woorden of de gevraagde constructie aansluit bij het industriegebied, dan wel eerder thuishoort in een woongebied.*

*Hiertoe dient de vergunningverlenende overheid, ongeacht de kwalificatie die de aanvrager aan de constructie heeft toebedeeld, na te gaan wat het werkelijk gebruik is van de constructie en dient zij, daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid te toetsen.*

*Welnu, zoals hiervoor aangehaald, wordt in het vergunningsbesluit uitdrukkelijk gemotiveerd dat de uit het aanvraagdossier en uit de toelichting van de aanvrager, die zich wel de moeite hebben getroost om aanwezig te zijn op de hoorzitting in beroep, afdoende blijkt dat er wel degelijk een productief-technische activiteit plaatsvindt binnen het bedrijf waar (staal)structuren worden gemaakt voor tuininrichtingen op maat waarbij de hele loods zal ingenomen worden door materiaal en materieel in functie van deze bedrijvigheid en waarbij het tekenbureau als een ondergeschikte complementaire functie hieraan dient te worden beschouwd daar deze een kleinere oppervlakte inneemt als het atelier.*

*Ook in het beroepschrift van de aanvrager wordt de vooropgestelde activiteit nader omschreven als het produceren van kleine metaal- en houtconstructies zoals poorten, trappen, vlonders, meubilair, met name constructies die de aanvrager binnen zijn activiteiten van landschaps- en tuinarchitectuur en het aanleggen van buitenruimten plaatsen.*

*Met betrekking tot de loods bevestigen de aanvragers dat deze dienst zal doen voor de procedure zelf alsook voor de opslag van 'grondstoffen' die nodig zijn voor deze productie.*

*Ook de op de hoorzitting bijgebrachte foto's maken zeer aannemelijk dat deze werkzaamheden thuishoren in een industriegebied en dat er voor de productie van deze constructies toch wel wat ruimte nodig is.*

*Ten einde de zekerheid te bekomen, en aldus iedere mogelijke andere niet binnen het industriegebied toegelaten bestemming uit te sluiten, dat het gebouw wel degelijke een industriële bestemming krijgt, wordt er in het vergunningsbesluit als voorwaarde toegevoegd dat de functie van productie-atelier wordt ingeschreven op het ontwerpplan, teneinde het hoofdzakelijk gebruik als toonzaal uit te sluiten.*

*Op het bouwplan zoals gevoegd bij de vergunning d.d. 07 maart 2013 wordt dan ook uitdrukkelijk vermeld : 'PRODUCTIE-ATELIER'.*

*Het college van burgemeester en schepenen van Leuven is perfect bij machte om op te volgen dat de vergunning op een correcte manier wordt gebruikt en aldus te controleren of er geen andere bestemming aan de loods zal worden toegekend, in welk geval er uiteraard een herstellvordering zal kunnen worden ingesteld ; immers, er kan geen twijfel bestaan omtrent de vergunde bestemming van de loods als productie-atelier binnen het industriegebied.*

*Gegeven deze garantie kon de deputatie in alle redelijkheid de aanvraag toekennen.*

*...*

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

*De vaststelling blijft overeind dat slechts een zeer klein deel van de plannen valt onder de noemer van een productief-technische bedrijvigheid (waarbij de loods enkel als opslag dient en dus niet meetelt onder de oppervlakte voor productief-technische bedrijvigheid) en dat dus onmogelijk het geheel vergunbaar is binnen industriegebied, dit zelfs ongeacht de pertinente twijfels omtrent het werkelijke beoogde gebruik van de bovenverdieping.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij is in dit middel van oordeel dat de verwerende partij niet op goede gronden, en in weerwil van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, heeft besloten dat de aanvraag aanvaardbaar is binnen de gewestplanbestemming industriegebied.

Ze is van oordeel dat de verwerende partij op onvoldoende wijze is tegemoet gekomen aan het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar door enkel en alleen rekening te houden met de verklaringen van de aanvrager op de hoorzitting.

2.

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1° VCRO stelt onder meer dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Er wordt niet betwist dat de betrokken percelen in industriegebied moete worden gesitueerd. Artikel 7 van Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt omtrent de invulling van industriegebieden:

“ ...

*2. De industriegebieden:*

*2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.*

...”

3.

Het komt het vergunningverlenend bestuursorgaan toe om de werkelijke bedoeling van een aanvrager en het werkelijk voorwerp van de aanvraag te onderzoeken en van daaruit de aanvraag te beoordelen. Anders dan de verzoekende partij beweert, blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk waarom de verwerende partij zich niet heeft aangesloten bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wat betreft het werkelijke voorwerp van de aanvraag. Dit blijkt uit het volgende citaat uit de bestreden beslissing:

“ ...

*In voorliggend geval wordt door de beroeper overtuigend aangetoond dat er wel degelijk een productief-technische activiteit plaatsvindt binnen het bedrijf. Met name worden (staal)structuren gemaakt voor tuininrichtingen op maat. Deze activiteit vindt momenteel verspreid over enkele locaties plaats en zou hier gebundeld worden. Gezien de omvang van deze structuren is het geloofwaardig dat de hele loods zal ingenomen worden door materiaal en materieel in functie van deze bedrijvigheid. Het tekenbureau kan daarbij als een ondergeschikte complementaire functie hieraan beschouwd worden, gezien deze een kleinere oppervlakte inneemt als het atelier. Gezien deze gegevens kan gesteld worden dat de aanvraag planologisch verenigbaar is met de voorschriften voor de plaats.*

*...*

Op basis daarvan is de verwerende partij tot het besluit gekomen dat de vergunning kon worden verleend in industriegebied. De verzoekende partij bekritiseert deze overweging in de bestreden beslissing niet nu zij niet verder komt dan te stellen dat uit de bestreden beslissing op geen enkele objectieve manier blijkt op welke wijze de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden weerlegd. Ze toont dus niet de onredelijkheid of de onjuistheid aan van de overweging die de verwerende partij ertoe gebracht heeft, in afwijking van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, te oordelen dat de aanvraag bestemmingseigen is.

Verder stelt de verzoekende partij ook niet dat het voorwerp, zoals aangenomen door de verwerende partij, niet bestemmingseigen is. De Raad is dan ook van oordeel dat de verwerende partij op gemotiveerde wijze is afgeweken van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Wat de vermelding van het woord badkamer betreft op de definitief goedgekeurde plannen, is de Raad van oordeel dat dit terug te voeren is op een materiële vergissing nu op deze plannen op geen enkele plaats een badkamer ingetekend is. Deze materiële vergissing kan niet leiden tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing.

4.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij licht dit als volgt toe:

*“ ...*

***Doordat*** de Deputatie er zonder afdoende uitleg, in tegenstelling tot zowel de stad Leuven als de gemeente Herent, aan voorbij gaat dat er geen enkel zicht is op de verkeersgeneratie van de geplande activiteit.

***Terwijl*** conform artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO de vergunningverlener de hinderaspecten mee in rekening moet nemen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

### **Toelichting**

*De Deputatie heeft bij de behandeling van een beroepschrift, de verplichting om de goede ruimtelijke ordening autonoom af te toetsen.*

*Volgens artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO moet de Deputatie echter in elk geval de diverse hinderaspecten in haar beoordeling betrekken. De mobiliteitsimpact is één van de aspecten die moeten worden onderzocht.*

*Deze beoordeling is niet, of minstens niet op zorgvuldige wijze gebeurd.*

*Het College van de Stad Leuven oordeelde in haar weigeringsbeslissing dd. 26 oktober 2012 dat de verkeersgeneratie nochtans een belangrijk aandachtspunt is gezien de ontsluiting zal gebeuren via de woonstraten Nieuwe Bornestraat en André Emondstraat.*

*De omliggende woonstraten zullen een verhoogde verkeersdruk moeten opvangen, waartoe ze niet zijn uitgerust. Er zal verkeer zijn van medewerkers en vooral van cliënteel van de werkplaats, van leveranciers van materialen en tuinaannemers. Leveringen en afhalingen zullen per definitie met camionetten en vrachtwagens gebeuren, zeker indien er zoals aangegeven door de aanvragers effectief zware staalconstructies zouden worden vervaardigd.*

*De beoordeling door de Deputatie is dubbelzinnig. De Deputatie, in navolging van de PSA, erkent dat het terrein slecht ontsloten is voor wegverkeer, zijnde “voor het wegtransport slechts bereikbaar via een woonstraat André Emondstraat, die splitst in de Halleboomstraat en de Nieuwe Bornestraat.” en erkent ook dat “Ook voor de verdere afwikkeling van zwaar verkeer langs de weg moeten woonweefsels doorkruist worden”.*

*Vervolgens echter koppelt de Deputatie geen enkele verdere consequentie aan de eerdere bedenking omtrent de slechte bereikbaarheid en het feit dat woonweefsels met zwaar verkeer zullen moeten worden doorkruist.*

*Er is derhalve een interne tegenstelling tussen de eerdere eigen erkenning door de Deputatie dat het bouwproject slechts bereikbaar is via een woonstraat, en dat ook het zwaar verkeer dit woonweefsel moet doorkruisen, hetgeen toch duidelijk suggereert dat ook de Deputatie zich bewust is van deze problematiek en de vaststelling dat de Deputatie dit aspect vervolgens niet in rekening brengt bij haar beslissing, dit in strijd met artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO en met het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Door deze interne tegenstrijdigheid schendt de bestreden beslissing ook de materiële motiveringsplicht.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Luidens artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*...*

*Verzoekster meent dat deze bepaling wordt geschonden om reden dat de mobiliteitsimpact niet bij de beoordeling, aldus verzoekster, werd betrokken.*

*Meer zelfs, er zou enerzijds worden erkend dat er een probleem is qua ontsluiting, waar hieraan anderzijds geen enkel gevolg wordt aan verbonden.*

*Verzoekster verwijst hierbij naar het feit dat de ontsluiting zal dienen te gebeuren via de woonstraten Nieuwe Bornestraat en André Edmondstraat.*

*Te dezen dient vastgesteld dat aan deze problematiek wel degelijk de nodige aandacht wordt toegekend.*

*Hierbij dient uiteraard rekening te worden gehouden met het feit dat de activiteiten die worden voorzien in de nieuw op te richten loods op zich genomen niet van die aard zijn dat deze een grote verkeersstroom zouden teweegbrengen ; immers, er wordt gewerkt aan constructies die dienstig moeten zijn om ondermeer tuinmateriaal te produceren ; er zal aldus wel enig transport zijn van en naar het bedrijfsgebouw, doch dit is uit de aard van de activiteiten eerder beperkt.*

*Er kan geenszins aannemelijk worden gemaakt dat er een zulke verkeersstroom zou worden gegenereerd dat de leefbaarheid van de omliggende straten, ook al zou de ontsluiting deels gebeuren via straten gelegen in het woongebied naast de Vaart, in het gedrang zou worden gebracht.*

*Er wordt immers geen fabriek gebouwd die een continue verkeersstroom met zich meebrengt.*

*Nogmaals, in een eerste middel en bij de omschrijving van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt door verzoekster — weze het ten onrechte — de bezorgdheid geuit dat de loods nog dienst zou doen als toonzaal bij een tuinarchitect of meer nog als woonst ; thans houdt verzoekster voor dat de industriële activiteit een zulke omvang zou nemen dat dit de leefbaarheid van de omgeving op het vlak van mobiliteit in het gedrang zou brengen.*

*Feit is daarenboven dat er zich nog industriële gebouwen in de onmiddellijke omgeving bevinden die op dezelfde wijze dienen ontsloten te worden en waarvan de 'buurt' blijkbaar geen bijzondere hinder ondervindt.*

*Hierbij dient opgemerkt dat ook de omwonende in de aangrenzende straten, Nieuwe Bornestraat of André Edmondstraat, geen beroep hebben ingediend tegen de toegekende stedenbouwkundige vergunningen ; hiertoe bestaat ook geen noodzaak ; immers, de voorziene activiteiten zijn niet van die aard dat er een mobiliteitsprobleem kan ontstaan ; ook op het vlak van het stallen van voertuigen op de openbare weg stelt er zich geen probleem om reden dat er voldoende parkeerplaats wordt voorzien op het terrein van de aanvraag zelf, zelfs met fietsenstalling, zoals duidelijk aangebracht op het bouwplan (inplantingsplan gevoegd bij de stedenbouwkundige vergunning d.d. 07 maart 2013).*

*De uitwerking van de bufferzone aan de straat met de parkings en de verdere groene inrichting van het terrein worden, zoals uitgetekend op voormeld verduidelikend plan gevoegd bij de vergunning, als uitdrukkelijk voorwaarde opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning d.d. 07 maart 2013.*

*Met betrekking tot de mogelijke impact van het verkeer en de ontsluiting wordt ten andere door de deputatie en door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar hetzelfde standpunt ingenomen.*

*Hierbij wordt uiteraard verwezen naar het feit dat het verkeer zal dienen ontsloten te worden langs de woonweefsels, doch dit vormt op zich geen probleem, zoals ook blijkt uit de conclusie van de PSA hierin geen reden ziet tot ongunstige advisering van de vergunning, gelet juist op de kleinschaligheid van het bouwproject.*

*Industriële projecten die een aanzienlijke mobiliteitsimpact zouden genereren zullen ter plaatse, ook al zouden deze niet zonevreemd zijn, niet wenselijk zijn; te dien einde wordt in het besluit, alsook in het advies van de PSA, verwezen naar de door de bevoegde minister op 22 november 2007 in hoger beroep toegekende vergunning voor het oprichten van een loods en de aanleg van een betonvlakte en keerwanden voor het sorteren van bouw materiaal en rollend materiaal op een perceel gelegen op 100 meter van de bouwplaats. Ook toen werd bij de toekenning van de vergunning, waarbij dient vastgesteld dat deze loods werd opgericht en het bedrijf operationeel is, rekening gehouden met het feit dat het industriegebied eerder klein en te beperkt is voor zware industrie maar eerder geschikt voor KMO's die weinig verkeer genereren.*

*Het feit dat de lokale overheid het RUP Industriegebied Halleboomstraat nog niet heeft opgestart kan de vergunningverlenende overheid niet ten kwade worden geduid.*

*Zoals vermeld in het bestreden besluit, op eensluidend advies van de PSA, is het weliswaar zo dat er planologische initiatieven mogelijk zijn om potentieel aan de zone een zachtere en minder verkeersgenererende bestemming te geven en dat er in dit kader mogelijk een kleine KMO zoals de voorliggende verenigbaar is met de nieuwe planologische bestemming, doch deze planologische intenties hebben echter nog geen enkele vorm gekregen, zodat hier niet kan worden op vooruitgelopen.*

*Hoe dan ook dient uit deze overwegingen, zoals weergegeven in het vergunningsbesluit, alleszins te worden afgeleid dat de vergunningverlenende overheid wel degelijk de mobiliteitsimpact van de aanvraag heeft onderzocht en aldus de voorschriften van artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO werden nageleefd.*

*In alle redelijkheid kan worden geconcludeerd tot de vaststelling dat de productief-technische activiteiten dewelke in de vergunde loods zullen worden uitgeoefend, gelet op beperkte omvang hiervan, niet van dien aard zijn dat er een mobiliteitsprobleem zou dreigen te ontstaan.*

*Alleszins moge uit de motivering zoals weergegeven in het bestreden besluit blijken dat zowel de PSA als de deputatie zich omtrent de mobiliteitsimpact hebben beraden en dat de vergunning op dit punt zorgvuldig is tot stand gekomen.*

*Verzoekster onderneemt in het verzoekschrift tot nietigverklaring zelfs geen poging om aan te tonen dat de verkeersafwikkeling tot aanzienlijke problemen aanleiding zou kunnen geven voor de onmiddellijke of ruimere omgeving.*

*Huidige procedure wordt klaarblijkelijk enkel ingeleid om reden dat de gemeente andere ruimtelijke beleidsinzichten zou willen ontwikkelen doch hiertoe klaarblijkelijk nog steeds niet de vereiste planologische initiatieven heeft genomen, minstens dat deze nog niet ver genoeg zijn gevorderd om de voorliggende aanvraag tegen te houden.*

*Op basis van de bestaande planologische toestand en rekening houdende met de bestaande omgeving is de deputatie echter in alle redelijkheid tot de conclusie kunnen komen dat de aanvraag bestaansbaar is met de goede ruimtelijk ordening.  
..."*

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

*"...*

*Verwerende partij verwijst in haar nota naar de zogenaamd overwogen kleinschaligheid van het bouwproject (...) en naar het feit dat uit de aard van de activiteit zou volgen dat er geen grote verkeersstroom zou volgen (...). Dit zijn echter argumenten die weliswaar nu ten berde worden gebracht doch die NIET werden gehanteerd in de bestreden vergunning.*

*In tegenstelling tot wat verwerende partij beweert, blijkt nergens uit de beslissing dat de Deputatie zich op dit punt heeft beraden.*

*Integendeel is het zo dat het verkeersprobleem werd erkend, doch dat er dan verder geen enkel gevolg aan werd gekoppeld. Op die manier heeft een onderzoek van hinderaspecten uiteraard geen zin. artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO vereist nochtans wel degelijk dat op een zinvolle manier de hinderaspecten in de beoordeling worden betrokken, hetgeen niet het geval is wanneer wel hinder wordt vastgesteld, doch men geeft er vervolgens geen gevolg aan.*

*Waar verwerende partij overigens opmerkt (...) dat de omwonenden zogenaamd "blijkbaar" geen bijzondere hinder zouden ondervinden omdat er zich nog andere industriële gebouwen zich in de onmiddellijke omgeving bevinden, is dit wel bijzonder zuur. Immers is tegen verschillende van die industriële gebouwen een annulatieprocedure hangende, voor een groot deel net omwille van de verkeershinder voor de bewoners van de nieuwe Bornestraat en de André Emondstraat. Op de zitting van één van die procedures werd overigens reeds aangegeven dat bewoners van de André Emondstraat geregeld uit hun bed worden gebeld met de vraag om hun nochtans reglementair geparkeerde wagens weg te halen omdat de vrachtwagens bestemd voor het industriegebied niet door kunnen...*

*Waar tenslotte verwerende partij verzoekster verwijt niet zelf aan te tonen in haar verzoekschrift dat er een probleem van verkeersontsluiting is, moet worden opgemerkt dat verzoekster dit in haar verzoekschrift helemaal niet meer hoeft aan te tonen. Het probleem wordt immers ook door de PSA en de Deputatie erkend. Het bestaan van het probleem staat dus niet ter discussie, enkel de manier waarop de Deputatie dit probleem heeft terzijde geschoven.*

*Het zwaar verkeer heeft ten andere wel degelijk concreet betrekking op het terrein waarop de vergunning wordt aangevraagd. De begunstigde van de vergunning erkent immers zelf dat zij grote en zware constructies vervaardigen en deze dan leveren en plaatsen bij mensen thuis. Als de vergunningaanvrager zelf expliciet aangeeft grote ruimtes nodig te*

*hebben voor de vervaardiging van grote constructies, is het eveneens evident dat deze constructies niet in een kleine personenwagen zullen passen doch dat hiervoor grote vrachtwagens zullen moeten worden aangewend. Het is precies dit vrachtwagenverkeer dat zeer problematisch zal zijn voor de woonstraten waar deze vrachtwagens amper door kunnen, laat staan mekaar kunnen kruisen of kunnen keren.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij is in dit middel van oordeel dat de verwerende partij onvoldoende de mobiliteitsproblematiek heeft onderzocht in weerwil van artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO en dat de beoordeling van de verwerende partij terzake als dubbelzinnig te beschouwen is nu zij erkent dat het terrein slechts ontsloten is voor wegverkeer maar daaraan geen enkele consequentie verbindt.

2.

De overwegingen die de verwerende partij wijdt aan de verkeersproblematiek luiden als volgt:

*“... ”*

*f) Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld dat het betrokken industrieterrein het voorwerp uitmaakt van beleidsdiscussies aangaande de toekomstige bestemming. Het driehoekig industriegebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer vier hectare en is momenteel grotendeels onbenut. Het wordt ten noorden begrensd door het kanaal Leuven-Mechelen, ten zuiden door de grens met de stad Leuven en ten westen door een agrarisch gebied. Het terrein is dus enerzijds goed ontsloten voor watergebonden transport. Anderzijds is het terrein voor het wegtransport slechts bereikbaar via een woonstraat André Emondstraat, die splitst in de Halleboomstraat en de Nieuwe Bornestraat. De Halleboomstraat ligt binnen het industrieterrein grotendeels op grondgebied Herent, de twee andere straten liggen op grondgebied Leuven. Langs deze straten zijn een dertigtal woningen gelegen. Ook voor de verdere afwikkeling van zwaar verkeer langs de weg moeten woonweefsels doorkruist worden.*

*Voor een perceel op 100m van de bouwplaats binnen het gebied werd op 22 november 2007 in hoger beroep door de minister vergunning verleend voor het oprichten van een loods en de aanleg van een betonvlakte en keerwanden voor het sorteren van bouwmaterialen en rollend materiaal. Hierbij werd rekening gehouden met het feit dat het industriegebied eerder klein is en te beperkt voor zware industrie maar eerder geschikt voor KMO's die weinig verkeer genereren. Deze loods werd opgericht en het bedrijf is operationeel.*

*... ”*

Uit deze overwegingen blijkt duidelijk dat de verwerende partij enkel en alleen de slechte bereikbaarheid over de weg van het betrokken industriegebied beoordeeld doch niet van de betrokken percelen en bij uitbreiding van het voorwerp van de aanvraag. De verkeersgeneratie die de verwerende partij voor ogen heeft vloeit dan ook voort uit de gewestplanbestemming en niet uit de aanvraag op zich. De verzoekende partij vertrekt dan ook van een verkeerde lezing van de bestreden beslissing om te besluiten tot een tegenstrijdigheid.

Er moet nog worden vastgesteld dat de verwerende partij stelt dat juist om die reden het raadzaam is om binnen het betrokken industriegebied KMO's te voorzien die weinig verkeer genereren



waaruit naar het oordeel van de Raad hoewel impliciet doch op voldoende duidelijke wijze blijkt dat de aanvraag een dergelijke KMO is met weinig verkeer. Deze overweging wordt trouwens niet bekritiseerd door de verzoekende partij. De Raad is dan ook van oordeel dat er geen interne tegenstrijdigheid vervat zit in het bestreden besluit en dat er wel een onderzoek gebeurde naar de mobiliteitsproblematiek doch dat deze niet wordt bekritiseerd door de verzoekende partij.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba ENO is onontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, worden ten laste van de verzoekende partij gelegd.
4. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, worden ten laste van de tussenkomende partij gelegd.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 28 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,                      voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN,                  toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER