

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 20 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0684  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0114/A

Verzoekende partijen	1. het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>TIELT</b> 2. de stad <b>TIELT</b> , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen  vertegenwoordigd door advocaten Frank VANDEN BERGHE en Arne DEVRIESE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 20 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van bvba CAR MATIC (de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt van 17 mei 2016 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de afbraak van een woning en bouwen van een loods met appartement op de percelen gelegen te Schuiferskapelle (Tielt), B.A. Guilbertlaan 6, met als kadastrale omschrijving 4<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nrs. 0439V en 0439W.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 maart 2018.

Advocaat Arne DEVRIESE voert het woord voor de verzoekende partijen. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

### III. FEITEN

De aanvrager dient op 18 februari 2016 bij eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de afbraak van een woning en bouwen van een loods met appartement” op de percelen gelegen te Schuiferskapelle, B.A. Guilbertlaan 6.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, vastgesteld met koninklijk besluit van 17 december 1979 in gebied voor milieubelastende industrieën.

Tijdens het openbaar onderzoek, wordt een bezwaarschrift ingediend.

De provinciale dienst Waterlopen adviseert op 25 maart 2016 voorwaardelijk gunstig.

De brandweerzone Midwest adviseert op 27 maart 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 19 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“...

*B. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg verkavelingsvoorschriften, verordeningen ...)  
De aanvraag is gelegen in een gebied voor milieubelastende industrieën volgens het gewestplan. De aanvraag tot de afbraak van een woning en het bouwen van een loods met appartement is op zich verenigbaar met deze bestemming. Wel dient nog nagegaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg (zie punt E).*

*C. Verenigbaarheid met andere voorschriften  
De aanvraag is in overeenstemming met de andere voorschriften.*

*D. Beoordeling van de externe adviezen  
Brandweer en Provincie West-Vlaanderen, dienst waterlopen zijn gunstig.*

*E. Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg  
Overwegende dat het voorgestelde ontwerp alhoewel het conform is met de planologische bepalingen toch ongunstig dient beoordeeld te worden, overwegende dat er 623,79 m<sup>2</sup> aan bebouwing voorzien wordt op een perceel van slechts 766,92 m<sup>2</sup>, overwegende dat het perceel quasi volledig volgebouwd wordt, overwegende dat er enkel voor de gebouwen een niet-bebouwde oppervlakte is die volledig verhard wordt, overwegende dat dit zorgt voor een overbezetting van het perceel, overwegende dat er onvoldoende parkeerplaatsen voorzien worden op het eigen terrein, overwegende dat de parkeerproblematiek afgewenteld wordt op het openbaar domein, overwegende dat uit de foto's horende bij het dossier en uit andere beelden (geopunt, mobile-mapping, google-streetview) blijkt dat verschillende wagens geparkeerd worden voor de woning en op het openbaar domein, overwegende dat het straatbeeld daardoor aangetast wordt, overwegende dat het gevraagde afbreuk doet aan de omgeving en overwegende dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden, is het voorstel stedenbouwkundig en ruimtelijk niet aanvaardbaar.*

*Het huidig ontwerp betekent een overmaximalisatie van het terrein die niet voldoet aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten qua 'ruimtegebruik', 'schaal', 'mobiliteitsimpact' en 'gebruiksgenot'.*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*Toetsing aan de decretale beoordelingselementen*

*Uitgeruste weg*

*De aanvraag is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg.*

*Maximum volume bedrijfswoningen*

*Niet van toepassing.*

*Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen*

*Niet van toepassing.*

*Rooilijn en reservatiestrook*

*Niet van toepassing.*

*Watertoets*

*Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.*

*Het voorliggend bouwproject heeft een redelijke oppervlakte maar ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.*

*De aanvraag betreft het bouwen van een loods met eengezinswoning met een dakoppervlakte van ca. 649 m<sup>2</sup>. Het regenwater dat hierop valt wordt afgevoerd naar een regenwaterput van 15.000 liter met hergebruik en met overloop naar een infiltratievoorziening van 15000 liter/24,00 m<sup>2</sup>. De infiltratievoorziening wordt aangesloten op de openbare riolering. Het regenwater dat op de verharding valt infiltreert op natuurlijke wijze in de bodem. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.*

*Milieueffecten*

*Voorliggende aanvraag betreft het oprichten van een loods in een gebied voor milieubelastende industrie. Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen. Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.*

*De aanvraag werd gescreend aan de hand van de gegevens van de vergunningsaanvraag, de ontvangen adviezen van de diverse instanties en de bijkomende informatie verschaft door de initiatiefnemer. De aanvraag ligt niet in de nabijheid van een kwetsbaar gebied en het perceel is niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Uit de vermelde kenmerken en aan de hand van de aangeleverde gegevens van de aanvrager kan geoordeeld worden dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn op het milieu en de omgeving.*

*Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod*

*///*

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17/05/2016 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.*

... ”

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 15 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 augustus 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

*Volgens het gewestplan ligt de aanvraag in gebied voor milieubelastende industrie. De aanvraag tot het herbouw/uitbreiden van bedrijfsgebouwen voor een autowerkplaats, incl. bedrijfsexploitatiewoning, is op zich verenigbaar met deze bestemming. Wel dient de aanvraag nog getoetst aan de bepalingen van de goede ruimtelijke ordening (zie verder).*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

*Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) ligt het aanvraagperceel buiten een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied”. Deze ligging maakt dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 5 juli 2013). Het wordt bijgevolg als voldoende beschouwd dat de aanvraag verenigbaar is met de normen in deze verordening die kan dienen als referentiekader teneinde schadelijke effecten op het watersysteem te kunnen beoordelen.*

*In casu gaat het om een gebied waar de provinciale technische dienst waterlopen waterbeheerder is (de aanvraag ligt binnen het valleigebied van de kasteelbeek, een onbevaarbare waterloop van 2e categorie). Deze dienst bracht op 25-3-2016 een gunstig advies uit met als voorwaarde dat “met het volgen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater schadelijke effecten uitblijven”.*

*De aanvraag geeft invulling aan dit advies. Immers voorziet de aanvraag 535m<sup>2</sup> bijkomende horizontale dakoppervlakte en 113m<sup>2</sup> bestaande dakoppervlakte. Er wordt een hemelwaterput voorzien met een capaciteit van 15.000L en een infiltratievoorziening geplaatst met een oppervlakte van 24m<sup>2</sup> en een capaciteit van 15.000L (12 kratten). De totale bijkomende verharde referentieoppervlakte door extra dakoppervlakte wordt aldus gecompenseerd door de aanleg van de hemelwaterputten en de infiltratievoorziening. Het principe van hergebruik, infiltratie, bufferen en vertraagd afvoeren wordt gerespecteerd.*

*Het overtollige hemelwater wordt tot aan het lozingspunt gescheiden afgevoerd van het afvalwater.*

*De aanvraag is derhalve conform de gewestelijke hemelwaterverordening.*

*Derhalve kan ook de watertoets positief beoordeeld worden.*

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

*Ingevolge artikel 4.3.1§2 VCRO moet de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening houden met o.a. de “in de omgeving bestaande toestand” en kan er –voor zover noodzakelijk of relevant– tevens rekening gehouden worden met een aantal aspecten zoals “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”. Gezien geen BPA, RUP of verkaveling van toepassing is voor het aanvraagperceel, zijn vermelde criteria toe te passen.*

*De aanvraag is relevant wat betreft de “in de omgeving bestaande toestand” alsook de criteria “functionele inpasbaarheid”, “de mobiliteitsimpact”, “de schaal”, “het ruimtegebruik”, “de bouwdichtheid”, “visueel-vormelijke elementen”, “hinderaspecten” en “gebruiksgenot”. M.b.t. de ruimtelijke ordeningsaspecten “ruimtegebruik”, “schaal”, “bouwdichtheid” en “visueel-vormelijkheid” dient vastgesteld dat het beoogde bouwprogramma (te) zwaar is in relatie met de directe omgeving, zeker wat betreft de relatie met de direct aanpalende woningen. Dit is het gevolg van de grote bouwdiepte en dit over de nagenoeg gehele perceelsbreedte, een situatie die niet te verantwoorden is rekening houdende met de bestaande omgevingscontext. Indien men de profielen van het ontworpen gebouw vergelijkt met die van de linker en rechter aanpalende burens, dan kan men zien dat het voorgestelde gebouw niet alleen een onverantwoord gabariet heeft maar niet of nauwelijks afstand houdt t.a.v. de beide zijperceelsgrenzen. Dit maakt dat de impact van het nieuw te bouwen volume geenszins beperkt zijn zal zijn t.a.v. de woningen op de aanpalende buurpercelen links en rechts.*

*Bovendien wordt op een deel van het dak, bovenop de 1e bouwlaag, een buitenterras voorzien zonder dat er maatregelen worden getroffen op het vlak van privacy en lawaai. Gezien dit op 4,5m hoogte boven het vloerplan gebeurt is het niet denkbeeldig dat er problemen voor omwonenden links en rechts zullen ontstaan. Een inperking van de toegankelijke dakoppervlakte en concrete maatregelen i.f.v. het vermijden van omgevingshinder (bvb. schermen ter bevordering van de privacy van de rechter buur, groenaanplanting,...) zijn sowieso noodzakelijk bij het inrichten van een dakterras op deze locatie.*

*Hoewel aanvrager in zijn beroepschrift argumentatie aanlevert omtrent het toekomstige parkeergebeuren op het aanvraagperceel stelt zich bovendien de vraag of een capaciteit van slechts 2 buitenluchtparkeerplaatsen wel voldoende zal zijn voor de noodzakelijke parkeerbehoefte voor personeel en bezoekers. Het kan niet de bedoeling zijn dat de parkeerdruk afkomstig van bezoekers, personeel, ed. worden afgewenteld op het openbaar domein van de A. Guilbertlaan. Er wordt derhalve ook voorbehoud gemaakt op de “mobiliteitsimpact”.*

*Het voorstel zoals het thans voorligt is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*De aanvraag strekt tot het slopen, herbouwen en uitbreiden van een autowerkplaats met bijhorende exploitatiewoning.*

*Niettemin het voorgestelde gebouw op zich verenigbaar is met de bestemming gebied voor milieubelastende industrie (gewestplan), is de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt*

*niet te verantwoorden. Er werd immers geoordeeld dat het “ruimtegebruik”, de “schaal”, de “visueel-vormelijkheid” en de “bouwdichtheid” van de voorgestelde werken ruimtelijk onvoldoende ingepast zijn in het bebouwde weefsel van het bestaande woonlint aldaar en tevens leidt lawaai- en privacyhinder t.a.v. de aanpalende buurpercelen links en rechts.*

*Bovendien stellen zich vragen m.b.t. de beschikbare parkeercapaciteit in open lucht die thans slechts bestaat uit 2 plaatsen voor personenwagens (aspect “mobiliteit”).*

*De aanvraag is derhalve niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*Een herwerking van het planconcept waarbij er meer gewaakt wordt de aangehaalde ruimtelijke ordeningscriteria is dan ook essentieel teneinde een vergunning te kunnen overwegen.*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt voor het beroep ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

*...*

Na de hoorzitting van 23 augustus 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 september 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Volgens het gewestplan ligt de aanvraag in gebied voor milieubelastende industrie. De aanvraag tot het herbouw/uitbreiden van bedrijfsgebouwen voor een autowerkplaats, incl. bedrijfsexploitatiewoning, is op zich verenigbaar met deze bestemming.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

*Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) ligt het aanvraagperceel buiten een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied”. Deze ligging maakt dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 5 juli 2013). Het wordt bijgevolg als voldoende beschouwd dat de aanvraag verenigbaar is met de normen in deze verordening die kan dienen als referentiekader teneinde schadelijke effecten op het watersysteem te kunnen beoordelen.*

*In casu gaat het om een gebied waar de provinciale technische dienst waterlopen waterbeheerder is (de aanvraag ligt binnen het valleigebied van de kasteelbeek, een onbevaarbare waterloop van 2e categorie). Deze dienst bracht op 25 maart 2016 een gunstig advies uit met als voorwaarde dat “met het volgen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater schadelijke effecten uitblijven”.*

*De aanvraag geeft invulling aan dit advies. Immers voorziet de aanvraag 535m<sup>2</sup> bijkomende horizontale dakoppervlakte en 113m<sup>2</sup> bestaande dakoppervlakte. Er wordt een*

*hemelwaterput voorzien met een capaciteit van 15.000L en een infiltratievoorziening geplaatst met een oppervlakte van 24m<sup>2</sup> en een capaciteit van 15.000L (12 kratten). De totale bijkomende verharde referentieoppervlakte door extra dakoppervlakte wordt aldus gecompenseerd door de aanleg van de hemelwaterputten en de infiltratievoorziening. Het principe van hergebruik, infiltratie, bufferen en vertraagd afvoeren wordt gerespecteerd.*

*Het overtollige hemelwater wordt tot aan het lozingspunt gescheiden afgevoerd van het afvalwater.*

*De aanvraag is conform de gewestelijke hemelwaterverordening.*

*Derhalve kan ook de watertoets positief beoordeeld worden.*

## **5C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat het programma te zwaar is in relatie met de directe omgeving. Er werden ook opmerkingen gemaakt omtrent het buitenterras en de parkeerplaatsen.*

*De deputatie volgt deze opmerkingen niet. De aanvraag bevindt zich in een gebied voor milieubelastende industrie en dus niet in een woongebied of open gebied. De omgeving wordt net gekenmerkt door terreinen met een maximale bezetting. Links en rechts van de plaats van de aanvraag bevinden zich woningen met tuin, maar daarnaast zijn eveneens bedrijven gevestigd. Achter het perceel van de aanvraag is een grote loods gevestigd. Het gaat dan ook niet op om te stellen dat de directe omgeving open is. Dit kan gemakkelijk vastgesteld worden bij het bekijken van de luchtfoto, de onmiddellijk naastliggende percelen hebben inderdaad nog een tuin maar de percelen daarnaast en achter de plaats van de aanvraag zijn quasi volledig verhard en bebouwd.*

*De overkant van de straat is wel een open agrarisch gebied, maar de plaats van de aanvraag is op dit moment ook bijna volledig bezet. De bebouwing sluit aan bij de bestaande loods en past bij de overige bedrijven in de onmiddellijke omgeving. Zoals reeds gesteld, het gaat om een gebied voor milieubelastende industrie waar meer bezetting mogelijk is dan in een woongebied met landelijk karakter.*

*De linkerbuur heeft de plannen mee ondertekend, ook de achterbuur heeft de plannen mee ondertekend. Nog los van de goedkeuring van de burens, dient vastgesteld te worden dat de inplanting van de bestaande loods wordt gerespecteerd. Langs de linkse grens wordt tot op de perceelgrens gebouwd en rechts tot op 1m. Visueel is het beter om de bestaande inplanting te volgen dan om ineens verder van de perceelsgrenzen te bouwen. Dit geldt des te meer nu deze inplanting niet voor onaanvaardbare hinder zorgt.*

*De woongelegenheid wordt teruggetrokken zodat de bezonning naar de burens toe optimaal is. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had opmerkingen omtrent het buitenterras. Het terras bevindt zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen om geen onaanvaardbare inkijk te veroorzaken. Langs de linkerkant, waar de buur heeft mee getekend, is dit een afstand van 2m67 en langs rechts 4m75. Dergelijke afstanden zijn voldoende om geen hinder te veroorzaken. Het raam van de keuken bevindt zich al op 6m van de linkerperceelsgrens, dus ook door de ramen zal geen onaanvaardbare inkijk genomen worden.*

*De rechterbuur heeft wel een bezwaar ingediend met de melding dat het bouwen tot op 1m van de perceelsgrens niet aanvaard kan worden. Er moet echter worden vastgesteld dat deze rechterbuur daar geen tot weinig hinder van zal ondervinden. Langs de rechterkant zijn er geen ramen in de woongelegenheid en het buitenterras komt op 4m75. De aanvraag zal geen bijkomende schaduw hinder veroorzaken. Op dit moment is het perceel immers ook bebouwd en de loods is in het oosten georiënteerd.*

*Met betrekking tot de parkeerplaatsen oordeelt de deputatie dat dit wel voldoende is. Het gaat om een revisiebedrijf waarbij de wagens worden aangeleverd door garages, het gaat niet om autoverkoop. De aanvraag wordt net gedaan om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de gemeente. De aanvrager bevestigt dat er op dit moment geregeld afgehandelde wagens voor de woning worden geplaatst. Dit is echter omdat er te weinig plaats is in de bestaande loods. Er zijn slechts twee bruggen aanwezig waardoor afgehandelde voertuigen buiten worden geplaatst totdat ze terug worden opgehaald. De aanvraag voorziet vijf bruggen waardoor er meer ruimte is om de wagens binnen te laten staan. Het is uiteraard niet de bedoeling om nog meer wagens te reviseren waardoor de parkeerproblematiek opnieuw ontstaat...*

*De gekozen materialen passen in de omgeving, net omdat het om een gebied voor milieubelastende industrie gaat.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

## **5D CONCLUSIE**

*De aanvraag strekt tot het slopen, herbouwen en uitbreiden van een autowerkplaats met bijhorende exploitatiewoning.*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat het programma te zwaar is in relatie met de directe omgeving. Er werden ook opmerkingen gemaakt omtrent het buitenterras en de parkeerplaatsen.*

*De aanvraag bevindt zich in een gebied voor milieubelastende industrie en dus niet in een woongebied of open gebied. De omgeving wordt net gekenmerkt door terreinen met een maximale bezetting. Links en rechts van de plaats van de aanvraag bevinden zich woningen met tuin, maar daarnaast zijn eveneens bedrijven gevestigd.*

*Nog los van de goedkeuring van de burens, dient vastgesteld te worden dat de inplanting van de bestaande loods wordt gerespecteerd. Langs de linkse grens wordt tot op de perceelsgrens gebouwd en rechts tot op 1m. Visueel is het beter om de bestaande inplanting te volgen dan om ineens verder van de perceelsgrenzen te bouwen. Dit geldt des te meer nu deze inplanting niet voor onaanvaardbare hinder zorgt.*

*De woongelegenheid wordt teruggetrokken zodat de bezonning naar de burens toe optimaal is. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had opmerkingen omtrent het buitenterras. Het terras bevindt zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen om geen onaanvaardbare inkijk te veroorzaken.*

*Met betrekking tot de parkeerplaatsen oordeelt de deputatie dat dit wel voldoende is. Het gaat om een revisiebedrijf waarbij de wagens worden aangeleverd door garages, het gaat niet om autoverkoop. De aanvraag wordt net gedaan om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de gemeente.*



*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het beroep wordt gegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend.*

*Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Carl VEREECKE, gegeven in zitting van heden;*

**BESLUIT:**

*Artikel 1: Het beroep ingesteld door ir.arch. Kevin Van Hauwaert en Thibault Verfaillie en CAR-MATIC, Stephan Carette, B.A. Guilbertlaan 6 8700 Schuiferskapelle (Tielt), tegen de beslissing dd. 17/05/2016 van het college van burgemeester en schepenen te TIELT houdende weigering tot de afbraak van een woning en bouwen van een loods met appartement, gelegen B.A. Guilbertlaan 6 8700 Schuiferskapelle (Tielt), wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.*

*De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen beroepen zich op de schending van het gewestplan Roeselare-Tielt, van de artikelen 7.2.0 en 8.2.1.2 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1 VCRO en de formele en materiële motiveringsplicht.

De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij onwettig omdat er vergunning wordt verleend voor de bouw van een ambachtelijk bedrijf in een gebied dat is voorbehouden voor milieubelastende industrie. Bovendien wordt volgens haar alles volgebouwd, zonder groenbuffer op perceelsniveau te realiseren.

Het middel bestaat uit twee onderdelen.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing de gewestplanbestemming miskent. In het betrokken bestemmingsgebied kunnen enkel industriële bedrijven zich vestigen die bovendien ook milieubelastend zijn. In de bestreden beslissing wordt

gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met het gewestplan. De verzoekende partij is evenwel van mening dat het bedrijf van de aanvrager geen industriële activiteit betreft. Zowel het voorwerp van de aanvraag (een autowerkplaats) als de activiteit (reparatie van versnellingsbakken) zijn een ambachtelijke activiteit. Industriële bedrijven zijn bedrijven waar grondstoffen worden verwerkt of productief-technische bedrijven, terwijl een ambachtelijk bedrijf een bedrijf is waarin het handwerk primeert.

Indien de aanvraag in overeenstemming is met een zone voor milieubelastende industrie, stelt de verzoekende partij vast dat de nochtans vereiste bufferzone ontbreekt. Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een vergunning voor de realisatie van een hoog bedrijfsgebouw op 5m40 van de rooilijn van de straat die de scheidingslijn vormt met het aanpalend landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze zone tussen de voorgevel en de rooilijn/scheidingslijn wordt integraal verhard en vormt volgens de verzoekende partij geen buffer naar de omliggende bestemmingszone. De bufferzone waarvan sprake in artikel 7.2.0 Inrichtingsbesluit is een binnen de grenzen van het industriegebied te situeren strook met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie, waarvan de breedte en de aanleg bepaald dient te worden in de bouwvergunning verleend voor de randpercelen. Het voorzien van een bufferzone is een verplichting.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen geen belang hebben om de strijdigheid van het gewestplan op te werpen, daar zij nagelaten hebben dit na te gaan in 'hun beslissing'.

De gebieden voor milieubelastende industrieën zijn een onderdeel van de industriegebieden die bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd. Het betreft een bedrijf waar versnellingsbakken worden hersteld, de volledige motor van de auto moet uiteen gehaald worden en de auto's worden met takelwagens gebracht. Dergelijke activiteit hoort volgens de verwerende partij thuis in een industriegebied om economische redenen. De verwerende partij heeft dit in haar beslissing niet uitvoerig gemotiveerd aangezien de verzoekende partijen zelf in eerste administratieve aanleg de overeenstemming hadden vastgesteld.

Uit het plan blijkt dat volgens de verwerende partij wel degelijk een bufferzone aanwezig is, de aanvraag grenst niet onmiddellijk aan het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In de eerste plaats kan gewezen worden op de weg die als harde grens aanwezig is. In tweede instantie kan gewezen worden op het betrokken project. Het gebouw wordt op 9m90 van de straat ingeplant, dit vormt reeds een ruime bufferzone. Het grootste deel van deze zone wordt ingericht met grasdallen en laaggroeiend groen, dus een lage groenzone. De verzoekende partijen zouden er niet in slagen aan te tonen dat de aanwezige bufferzone ontoereikend zou zijn.

3.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij nog steeds de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming dient na te gaan. Anders oordelen zou ingaan tegen de devolutieve werking van het administratief beroep.

Het is vaste rechtspraak van de Raad dat ambachtelijke bedrijven - zoals het bedrijf van de aanvrager - niet kunnen worden voorzien in industriegebieden met een nadere aanduiding (zoals *in casu* "milieubelastende" industrie).

Ten slotte zou de verwerende partij de doelstelling van artikel 7.2.0 Inrichtingsbesluit miskennen wanneer zij stelt dat de voorliggende weg samen met de oprit van het bedrijf als bufferzone kan worden beschouwd. De nagenoeg integraal verharde oprit van een bedrijf kan immers onmogelijk

worden aanzien als een strook met hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundig bufferende functie.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij onwettig omdat er vergunning wordt verleend voor de bouw van een ambachtelijk bedrijf in een gebied dat is voorbehouden voor milieubelastende industrie.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag volgens het gewestplan gesitueerd is in een gebied bestemd voor milieubelastende industrie.

Volgens artikel 8.2.1.2 Inrichtingsbesluit zijn de gebieden voor milieubelastende industrieën bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

De begrippen industriële of ambachtelijke bedrijven worden niet verduidelijkt in het koninklijk besluit. Deze moeten dan ook in hun spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen. Als richtsnoer kan verwezen worden naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002 en 25 oktober 2002. Daarin wordt onder meer het volgende gesteld met betrekking tot de industriegebieden:

“... ”

*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 nog, productief-technische bedrijven. Ook het begrip «ambachtelijk bedrijf» wordt niet nader gedefinieerd. De overheid die uitspraak moet doen over de vergunningsaanvraag dient derhalve te oordelen naar recht en redelijkheid of de betrokken inrichting al dan niet een ambachtelijk bedrijf is en zulks overeenkomstig de gebruikelijke betekenis van het woord, met name een bedrijf waarin het handwerk primeert, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit.*

“... ”

Het begrip “industrie of industriële bedrijven” in de zin van de artikelen 7 en 8 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 verwijst derhalve naar bedrijven die grondstoffen verwerken of naar productief-technische bedrijven, terwijl in ambachtelijke bedrijven het handwerk primeert en het gebruik van machines eerder accessoir is.

Inzake milieubelastende industrieën verduidelijkt de omzendbrief van 8 juli 1997 dit begrip als volgt:

“... ”

*Er is niet verder bepaald op grond van welke criteria onderscheid moet worden gemaakt tussen de verschillende industrieën om ze te catalogeren als vervuילend, of milieubelastend, dan wel of ze van ambachtelijke aard zijn dan wel of het gaat om kleine of middelgrote ondernemingen.*

*Bij de beoordeling zal men van feitelijkheden dienen uit te gaan. Talrijke beoordelingscriteria spelen hierbij een rol zoals de hinderlijkheid, de grootte van de onderneming, de relatie tot de omgeving, de bestaande wegeninfrastructuur, de tewerkstelling, de aard van de productie of de bewerking, de weerslag op het leefmilieu en dergelijke.*

*In verband met de hinderlijkheid kan men steunen op de gegevens met betrekking tot de milieuvergunning. Nochtans zijn deze bij de beoordeling van de hinderlijkheid niet noodzakelijk de enige criteria. Zo dient de hinderlijkheid van het bedrijf ten opzichte van zijn omgeving uit stedenbouwkundig oogpunt nagegaan te worden. Deze hinderlijkheid kan van allerlei aard zijn en zowel betrekking hebben op de vormgeving als op het gebruik van de materialen, of de hinderlijkheid uit verkeerstechnisch oogpunt (verkeersverwekker).*  
...”

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij dit middel. Volgens haar hadden zij reeds in ‘hun’ beslissing moeten vaststellen dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met het gewestplan, wat zij evenwel niet hebben gedaan.

Los van het feit dat enkel de eerste verzoekende partij een vergunningsbeslissing heeft genomen omtrent de aanvraag, wijst de Raad op de devolutieve werking van het administratief beroep. Ingevolge deze devolutieve werking onderzoekt de verwerende partij daarbij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van de eerste verzoekende partij, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

In zoverre de verwerende partij verwijst naar het vertrouwensbeginsel, dat stelt dat gerechtvaardigde verwachtingen die door het bestuur bij de rechtsonderhorigen zijn gewekt, zo enigszins mogelijk, moeten worden gehonoreerd, stelt de Raad dat de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het vertrouwensbeginsel, niet *contra legem* werken. De beginselen van behoorlijk bestuur kunnen niet tegen uitdrukkelijke wettelijke of reglementaire bepalingen worden ingeroepen. Zoals hierboven reeds vastgesteld, zijn de verzoekende partijen van mening dat de aanvraag in strijd is met de gewestplanbestemming.

Het vermeende feit dat de eerste verzoekende partij reeds zou geoordeeld hebben over de overeenstemming met de gewestplanbestemming, doet geen afbreuk aan de mogelijkheid van een partij om bij het indienen van een vordering tot vernietiging bij de Raad alsnog te stellen dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de gewestplanbestemming.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Het komt aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toe om te oordelen op basis van het voorliggend administratief dossier welke kwalificatie aan het bedrijf dient gegeven te worden.

De Raad beschikt hieromtrent over een marginaal toetsingsrecht en gaat na of de motieven die in bestreden beslissing zijn vermeld in feite juist en in rechte pertinent zijn en op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

In de bestreden beslissing is de toetsing van de gewestplanbestemming zeer summier:

*“Volgens het gewestplan ligt de aanvraag in gebied voor milieubelastende industrie. De aanvraag tot het herbouw/uitbreiden van bedrijfsgebouwen voor een autowerkplaats, incl. bedrijfsexploitatiewoning, is op zich verenigbaar met deze bestemming.”*

Verder wordt de aanvraag in de bestreden beslissing beschreven als het slopen, herbouwen en uitbreiden van een autowerkplaats met bijhorende exploitatiewoning en wordt in de beoordeling met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening geoordeeld dat het gaat om een revisiebedrijf waarbij de wagens worden aangeleverd door garages en dat het niet gaat om autoverkoop.

Het is aan de verwerende partij om te oordelen of de bedrijfsactiviteit als milieubelastend dient te worden aanzien. Deze elementen en gegevens moeten echter terug te vinden zijn in de bestreden beslissing.

De bovenvermelde elementen zijn in alle redelijkheid onvoldoende om de bedrijfsactiviteiten als milieubelastend te kunnen beschouwen, dermate dat het bedrijf om sociale of economische redenen moet worden afgezonderd. In de bestreden beslissing zijn geen afdoende elementen terug te vinden die de gegeven kwalificatie *in concreto* kunnen onderbouwen.

In de antwoordnota tracht de verwerende partij nog te motiveren dat de gebieden voor milieubelastende industrieën een onderdeel zijn van industriegebieden die bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven.

De Raad stelt evenwel vast dat het voorwerp van de bestreden beslissing gelegen is in gebied voor milieubelastende industrie, wat één van de twee nadere aanduidingen vormt van het bestemmingsvoorschrift industriegebied. Het is met andere woorden niet afdoende om aan te tonen dat de aanvraag in overeenstemming is met het bestemmingsvoorschrift industriegebied.

Verder benadrukt de Raad dat er bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing enkel rekening dient gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en niet met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken. De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen immers dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

De Raad is van oordeel dat de motivering van de bestreden beslissing in alle redelijkheid niet toelaat om te oordelen dat de bedrijfsactiviteit van de tussenkomende partij thuis hoort in een zone voor milieubelastende ondernemingen. Zij is strijdig met de bepalingen van het gewestplan en artikel 8.2.1.2 van het Inrichtingsbesluit en schendt bijgevolg artikel 4.3.1, §1 VCRO.

De overige argumenten dienen niet verder onderzocht te worden vermits zij niet tot een andersluidend resultaat kunnen leiden.

Het eerste onderdeel van het middel is gegrond.

## **B. De overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 september 2016, waarbij aan de bvba CAR MATIC de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het voor de afbraak van een woning en bouwen van een loods met appartement op de percelen gelegen te Schuiferskapelle (Tielt), B.A. Guilbertlaan 6, met als kadastrale omschrijving 4de afdeling, sectie B, nrs. 0439V en 0439W
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de bvba CAR MATIC en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 maart 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT