

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0343 van 25 juni 2013
in de zaak 1112/0115/SA/2/0090

In zake:

de heer [REDACTED]

wiens rechtsgeding wordt hervat door:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bram VANDROMME
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Walle 113
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Antoon LUST en Jelle SNAUWAERT
kantoor houdende te 8310 Assebroek-Brugge, Baron Ruzettelaan 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 29 september 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en haar rechtsvoorganger tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem van 24 mei 2011 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk verleend voor de regularisatie van het slopen van bijgebouwen en het bouwen van een magazijn.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het tussenarrest van 15 februari 2012 met nummer A/2013/0206 werd de heropening van de debatten bevolen omdat de aanvankelijke verzoekende partij is overleden en mevrouw [REDACTED] het geding wenst te hervatten.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 juni 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De tussenkomende partij is schriftelijk verschenen.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 29 november 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 15 december 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. GEDINGHERVATTING

Uit de aangetekende brief van 24 april 2013 blijkt dat mevrouw [REDACTED] door het overlijden van de verzoekende partij voor 1/4 volle eigenaar is geworden van het perceel en woonhuis te [REDACTED]. Bovendien heeft zij het vruchtgebruik van de woning.

Mevrouw [REDACTED] kan, als rechtsopvolger van de verzoekende partij, de procedure verder te zetten. Het belang bij de procedure blijft integraal behouden.

V. FEITEN

Op 15 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van het slopen van bijgebouwen en het bouwen van een magazijn”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan ‘Roeselare-Tielt’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De percelen zijn wel gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, *“Centrum A-Kouterstraat”*, dat werd goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 11 januari 2007. Overeenkomstig vermeld ruimtelijk uitvoeringsplan zijn de betrokken percelen gelegen in ‘centrumgebied’ en gelden er diverse stedenbouwkundige voorschriften.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem verleent op 24 mei 2011 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

...

2.3.2 Numerieke voorschriften

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De aansluitingsaspecten, de ondersteuning van het straatbeeld etc kunnen ertoe leiden dat maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het aangegeven maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht maar als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen binnen het centrumgedeelte van Emelgem. De kroonlijsthoogte op de perceelsgrens bedraagt 5m. Dit is een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften...

In een ontvoogde gemeente kan het college van burgemeester en schepenen bij gemotiveerde beslissing autonoom oordelen over een afwijking van stedenbouwkundige voorschriften. De afwijking heeft betrekking op de afmetingen van de constructie. Aangezien de afwijking beperkt is – zie verder- kan toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.1 van de VCRO...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De kroonlijsthoogte bedraagt 5m. Artikel 2.2.7 bepaalt een maximale kroonlijsthoogte van 3m en een maximale nokhoogte van 5m. Volgens het boek ‘Bouwkundige termen-verklarend woordenboek der westerse architectuurgeschiedenis’...is een nok:

- 1) De horizontale (evt. enigszins hellende) snijlijn van 2 dakvlakken*
- 2) Rib ingelaten in de koppen van de makelaars en de stijlen van een kap waarover de daksporen, dus de hellende dakvlakken, elkaar ontmoeten. 1619 Goes Kerk. Juister-> nokgording*
- 3) Bovenste begrenzing van een hoge, meestal overwelfde ruimte. Een schouwburgzaal kan tot de nok gevuld zijn.*

Er is in het voorschrift van artikel 2.2.7 niet bepaald onder welke helling van kroonlijsthoogte naar nokhoogte kan overgegaan worden, d.w.z. dat deze helling vrij te kiezen is. Bv. zou een helling van 80° kunnen genomen worden vanaf 3m kroonlijsthoogte tot 5 m. De 2 dakvlakken zijn in dit geval 1) het gedeelte van het dak boven de 3m kroonlijsthoogte onder een helling van 80° en het horizontale vlak op 5m. De snijlijn van deze 2 dakvlakken ligt dan op 5m. Het verschil in het volume van een gebouw tussen voorgaande theoretische mogelijke nokberekening en het door het bouwplan voorgesteld plan is zeer gering en naar ruimtelijke impact en afname van zonlicht verwaarloosbaar.

Door het stapelen in de hoogte te voorzien wordt de oppervlakte van de te bouwen magazijn beperkt. De aangevraagde bezetting bedraagt 62%, dit is beduidend lager dan de toegelaten 75%.

Uit de berekeningen van het theoretische volume volgens de begrippen kroonlijst en nok blijkt dat binnen de voorschriften van het grup het toegelaten volume en het voorgestelde volume weinig van elkaar verschillen. Het betreft geen industriële activiteit. De activiteit is slechts een klasse-3 inrichting.

De ruimtelijke ordening voor dit gebied van Emelgem werd voor de eerste keer vastgelegd in het bijzonder plan van aanleg 'Centrum A- Kouterstraat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 2 januari 1961. Tussen de [REDACTED] en de [REDACTED] was voor het binnengebied waar de bouwplaats deel uitmaakt van een zone voor ambachtelijke gebouwen voorzien tot op ca.30m van de rooilijn aan de [REDACTED] en tot op ca. 30m van de rooilijn van de [REDACTED]. De bedrijven die in deze zone aanwezig zijn, zijn dus historisch gegroeid een gevolg van het BPA van 1961.

Het huidige GRUP heeft daarmee rekening gehouden opdat bestaande bedrijven zouden kunnen bestendig worden. Pag 16 van de 'memorie van toelichting' van het grup 'Centrum A- Kouterstraat':...

Het op te richten gebouw ligt ten westen van de tuin van de klagers. De oost- en zuidzijde van deze tuin is volledig vrij. Het gebouw wordt opgetrokken op 12,50m van de achtergevel van het aangebouwde bijgebouw van de woning van de klager, 17m achter de voorgevel. De afstand van het nieuwe gebouw tot de rooilijn bedraagt 29,52m.

Op de perceelsgrens met de eigendom van de klagers wordt een tuinmuur geplaatst met een hoogte van 2m. Het grup laat een tuinmuur toe met een hoogte van 2,60m. De smalle bijgebouwen op het perceel van de klagers zijn gelegen aan de westzijde van het perceel waardoor hun eigen gebouw reeds een groot deel van de eigen avondzon op achtergevel en eerste deel van tuin afneemt.

De voorgestelde manier van bouwen is in een verstedelijkte omgeving met achterin gelegen, historisch gegroeide bedrijven, ruimtelijk verantwoord en houdt wel degelijk rekening met de woningen in de omgeving door te bouwen op ca. 30m van de rooilijn en door waar mogelijk de bezonning zo weinig mogelijk af te remmen (bouwen tot op 12,5m van de 17 m diepe bebouwing op het buurperceel en de hoogte van de tuinmuur beperken tot 2m in plaats van de toegestane 2,60m).

Al het voorgaande toont duidelijk aan dat het geplande bouwwerk wel degelijk rekening houdt met de omgeving, dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden en dat de relatie met de aanpalende woonfunctie gehandhaafd blijft.

..

Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en verleent de vergunning.

...

Tegen deze beslissing tekenen de rechtsvoorganger van de verzoekende partij en de verzoekende partij op 29 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 september 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

De aanvraag tot uitbreiding van het bestaand borstelbedrijf [REDACTED] met een nieuw magazijngebouw dat over een lengte van 18,95m en een hoogte van 5m op de perceelsgrens van een residentieel perceel staat, is in strijd met het geldende stedenbouwkundig voorschrift uit het RUP Centrum A – Kouterstraat dat “bijgebouwen een maximum nokhoogte van 3m dienen te hebben”.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is van oordeel dat de gevraagde afwijking op grond van artikel 4.4.1.§1 VCRO niet evident is. De huidige aanvraag zal immers bij westelijke zon leiden tot beschaduwning van de tuin van de linker aanpalende bewoners. Tevens is een muur op perceelsgrens met een diepte van 18,95m en een hoogte van 5m vanuit ruimtelijk oogpunt erg dominant, wat een gevoel van ingeslotenheid met zich mee zal brengen. Het verhogen van de bouwhoogte kan bijgevolg niet beschouwd worden als een zgn. “beperkte afwijking” cf. artikel 4.4.1.§1 VCRO.

Het tussentijdse akkoord tussen aanvrager en beroeper – alwaar het magazijn over een diepte van 6m beperkt werd tot een hoogte van 3,5m – sluit beter aan bij de ruimtelijke opties van het RUP Centrum A – Kouterstraat.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.

...”

Na de hoorzitting van 6 september 2011 beslist de verwerende partij op 29 september 2011 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

Ondanks de historische verweving van residentiële woningen en ambachtelijke bedrijven t.h.v. de bouwplaats, is het oprichten van een gebouw met een hoogte van 5m en een diepte van 18,95m op de perceelsgrens niet evident. De aanvraag zal immers leiden tot beschaduwning van de tuin van de linker aanpalende bewoners (in het bijzonder bij westelijke zon). Tevens is een muur met een diepte van 18,95m en een hoogte van 5m erg dominant en zal er een gevoel van ruimtelijke ingeslotenheid gecreëerd worden, zeker indien men rekening houdt met het feit dat de tuin van de buur slechts 7m breed is. Dit maakt dat de goede plaatselijke aanleg in het gedrang komt.

Het verhogen van de maximum toegelaten bouwhoogte op de perceelsgrens van 3m naar 5m kan bijgevolg bezwaarlijk beschouwd worden als een zgn. “beperkte afwijking conform artikel 4.4.1, §1 VCRO. In die zin sloot het tussentijdse akkoord tussen aanvrager en beroeper –waarbij het magazijn over een diepte van 6m beperkt wordt tot een hoogte van 3,5m- beter aan bij de vooropgestelde doelstellingen en visie van het RUP Centrum A-Kouterstraat...

4D CONCLUSIE

De aanvraag tot uitbreiding van het bestaand borstelbedrijf [REDACTED] met een nieuw magazijngebouw dat over een lengte van 18,95m en een hoogte van 5m op de perceelsgrens van een residentieel perceel staat, is in strijd met het geldende stedenbouwkundig voorschrift uit het RUP Centrum A – Kouterstraat dat “bijgebouwen een maximum nokhoogte van 3m dienen te hebben”.

Het beroep is gedeeltelijk gegrond. De gevraagde afwijking is niet evident. De huidige aanvraag zal immers bij westelijke zon leiden tot beschaduwning van de tuin van de linker aanpalende bewoners. Tevens is een muur op perceelsgrens met een diepte van 18,95m en een hoogte van 5m vanuit ruimtelijk oogpunt erg dominant, wat een gevoel van ingeslotenheid met zich mee zal brengen.

Het akkoord tussen aanvrager en beroeper - waarbij het magazijn over een diepte van 6m beperkt werd tot een hoogte van 3,5m – sloot veel beter aan bij de vooropgestelde doelstellingen en visie van het RUP Centrum A – Kouterstraat. Een afwijking van 50 cm (3,50m hoog in plaats van 3m) over een lengte van 6 m (wat overeenkomt met de noordelijke uitbouw van het magazijn) is een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO en is ruimtelijk aanvaardbaar: van een ingesloten gevoel is dan geen sprake meer. Dit blijkt ook duidelijk uit de foto's neergelegd ter zitting en uiteraard de toestand ter plaatse waar deze oplossing reeds aanwezig is.

*De vergunning kan dan ook worden verleend op voorwaarde dat de uitbouw van het magazijn over een afstand van 6 m (van 12,95 m tot 18,95 m gemeten vanaf de achterste perceelsgrens van perceel [REDACTED]) wordt verlaagd van 5 m tot 3,50m.
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Met het arrest van 15 februari 2012 met nummer S/2012/0025 werd reeds vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld en dat de rechtsvoorganger van de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang beschikt overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

Als rechtsopvolger van de oorspronkelijke beroepsindiener behoudt de verzoekende partij integraal haar belang bij de ingestelde vordering.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste, tweede en vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

de schending van artikel 4.3.1, §1, 1^{ste} lid en/of 2^{de} lid VCRO, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en/of op de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel.

...”

In een tweede middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

de schending van artikel 2.2.7 van het gemeentelijk Rup ‘Centrum A – Kouterstraat’ (Deputatie dd. 11/1/2007), de schending van artikel 4.3.1, §1, 1^{ste} lid en van artikel 4.4.1 VCRO, op de schending van art. 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en op de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.

...”

In een vijfde middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

De schending van artikel 23, lid 1 GW en art. 23, lid 3.4°GW, ... de schending van art. 1.1.4 VCRO, art. 19 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (verder Inrichtingsbesluit), art. 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en op de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel.

...”

In de eerste plaats voert de verzoekende partij aan dat de aanvraag in strijd is met artikel 2.2.7 van de stedenbouwkundige voorschriften uit het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Centrum A – Kouterstraat’ dat handelt over de hoogte van de bijgebouwen.

De verzoekende partij wijst er verder op dat de gevraagde afwijking van het voormelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan evenmin is toegelaten, aangezien dit geen beperkte afwijking betreft. Zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij zouden zelf ook erkennen dat een hoogte van 5 meter in plaats van 3 meter geen beperkte afwijking betreft in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Zelfs na de aanpassing van de hoogte - zijnde het verlagen van de hoogte tot 3,5 meter over een lengte van de eerste 6 meter - blijft dit volgens de verzoekende partij een substantiële afwijking van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Minstens diende volgens de verzoekende partij een nieuw

openbaar onderzoek te worden gevoerd omdat wordt afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften.

De motivering van de verwerende partij is volgens de verzoekende partij bovendien ook strijdig en behept met leemtes. Enerzijds wordt immers gesteld dat de gevraagde afwijking van het voormelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geenszins beschouwd kan worden als een beperkte afwijking, terwijl anderzijds wordt gesteld dat een afwijking van 50 cm over een lengte van 6m een beperkte afwijking zou zijn in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. Er blijft echter wel een afwijking van 2 meter over een lengte van 12,95m. De hoge zijmuur van het magazijn creëert volgens de verzoekende partij ook na de aanpassing een gevoel van ingeslotenheid en is ruimtelijk onaanvaardbaar. Ook het achterste gedeelte van de tuin zou immers intensief worden gebruikt. Er werd dan ook geen rekening gehouden met de impact van de bestreden beslissing op de private belangen van de naburen.

De door het vergunningverlenende bestuursorgaan opgelegde voorwaarde tot aanpassing van de plannen (de beperking van de hoogte tot 3,5m over een diepte van 6m), is volgens de verzoekende partij evenmin een beperkte aanpassing in de zin van artikel 4.3.1, §1, 2^{de} lid VCRO. De afwijking van de bouwhoogte betreft hier immers geen kennelijk bijkomstige zaak, temeer nu het gaat om de hoogte van een muur op de perceelsgrens.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de vooropgestelde afwijking van 3 naar 5 meter, zoals voorzien op het ingediend plan, niet als beperkte afwijking kan worden beschouwd. Door de opgelegde beperking van de hoogte tot 3,5 meter over een lengte van 6 meter kon de aanvraag echter wel worden vergund. Door de voorwaarde kan de afwijking immers als beperkt worden aanzien.

Door deze voorwaarde is er volgens de verwerende partij immers geen sprake meer van een ingesloten gevoel, zoals zou blijken uit de neergelegde foto's op de hoorzitting. Dat de muur over een diepte van 12,95 meter een hoogte van 5 meter behoudt, betekent nog niet dat het project nog steeds ruimtelijk dominant is. De 5 meter hoogte doet zich immers voor aan de achterste perceelsgrens.

Er is volgens de verwerende partij dus wel degelijk rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving en meer bepaald met de woon- en leefkwaliteit van de verzoekende partij, onder meer door het opleggen van een voorwaarde in de bestreden beslissing.

De opgelegde voorwaarde heeft volgens de verwerende partij bovendien wel degelijk betrekking op kennelijk bijkomstige zaken en er is dan ook geen reden voorhanden om de aanvraag te onderwerpen aan een nieuw openbaar onderzoek.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de term 'beperkte afwijking' in de zin van artikel 4.4.1 §1 VCRO enkel betekent dat geen afbreuk wordt gedaan aan de essentiële gegevens van het ruimtelijk uitvoeringsplan. In de omgeving bevinden zich talloze gebouwen met een bouwhoogte van rond de 5,00 meter. Het betreft volgens de tussenkomende partij bovendien een beperkte aanpassing van de plannen die betrekking heeft op een kennelijk bijkomstige zaak.

Volgens de tussenkomende partij is de ruimtelijke impact van een gebouw met een kroonlijst- en nokhoogte van 5 meter, bovendien nauwelijks groter dan een gebouw met een kroonlijsthoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5 meter (hetgeen wel toegelaten is volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan).

De tussenkomende partij verwijst ook nog naar de beschikking van de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Kortrijk, die tot de vaststelling kwam dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet kennelijk onredelijk is. De verzoekende partij zou ook niet aantonen dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk zou zijn.

4.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij dat de kroonlijsthoogte van 3 meter bij bijgebouwen in het voormeld gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan wel degelijk als een essentieel onderdeel moet worden beschouwd. De hoogte van de muur op de perceelsgrens kan immers onmogelijk als bijkomstig worden beschouwd.

De gebouwen waarnaar de tussenkomende partij verwijst, werden volgens de verzoekende partij opgericht vóór de inwerkingtreding van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het beperkt karakter van de afmetingen moet volgens de verzoekende partij bovendien worden afgemeten aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften en dus niet worden afgetoetst aan de totaliteit van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zoals de tussenkomende partij aanhaalt. Anders zouden slechts weinige afwijkingen een inbreuk kunnen vormen op de essentie van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op zich. De mogelijkheid van artikel 4.4.1 VCRO moet volgens de decreetgever echter beperkend worden ingevuld.

Beoordeling door de Raad

1.

Er bestaat klaarblijkelijk geen discussie over het feit dat de betrokken percelen van de tussenkomende partij gelegen zijn binnen het centrumgebied volgens het plangebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Centrum A – Kouterstraat".

Met betrekking tot bijgebouwen stelt artikel 2.2.7 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Centrum A – Kouterstraat" het volgende:

"2.2.7 Afzonderlijke bijgebouwen

Afzonderlijke bijgebouwen in functie van bergplaatsen, garages en of beperkte activiteiten die geen hinder veroorzaken voor de woonomgeving zijn toegelaten. De maximale hoogte dient beperkt te worden tot 3 m voor de kroonlijst en 5 m voor de nok. De bezetting door bijgebouwen moet steeds in relatie staan tot de hoofdbestemming en het gebruik van het perceel."

De Raad stelt vast dat de aanvraag afwijkt van dit stedenbouwkundig voorschrift. Er wordt immers een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor het bouwen van een nieuw magazijngebouw met een kroonlijsthoogte van 5m tot op de perceelsgrens met de linkerbuur over een diepte van 18,95m.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een aanvraag gebonden is door stedenbouwkundige voorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze kan worden afgeweken.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning toch kan afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht of de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het

opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Voor zover de afwijking kan worden toegestaan, dient de vergunningverlenende overheid te beoordelen of het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Zowel artikel 19 van het Inrichtingsbesluit als artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO bepalen immers dat een vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 19 van het Inrichtingsbesluit is nog sprake van 'de goede plaatselijke ordening'.

De verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht en beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, waaronder bijvoorbeeld de hinderaspecten die het betrokken project mogelijks veroorzaakt.

3.

Uit de feitenuiteenzetting blijkt dat er een openbaar onderzoek werd georganiseerd en dat de gevraagde afwijking betrekking heeft op de afmeting van de constructie.

Samen met de verzoekende partij stelt de Raad echter vast dat de verwerende partij in haar beslissing niet afdoende motiveert waarom de bouwhoogte van het betrokken project, mits het opleggen van een voorwaarde, als een beperkte afwijking kan worden beschouwd die verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij immers enerzijds dat *“de aanvraag immers zal leiden tot beschaduwning van de linker aanpalende bewoners (in het bijzonder bij westelijke zon)”* en dat *“een muur met een diepte van 18,95m en een hoogte van 5m erg dominant is en er een gevoel van ruimtelijke ingeslotenheid gecreëerd zal worden, zeker indien men rekening houdt met het feit dat de tuin van de buur slechts 7m breed is.”* Het verhogen van de maximum toegelaten bouwhoogte op de perceelsgrens van 3m naar 5m kan volgens de bestreden beslissing dan ook *“bezwaarlijk worden beschouwd als een zgn. “beperkte afwijking” conform artikel 4.4.1, §1 VCRO.”*

Anderzijds wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend onder de voorwaarde dat het magazijn over een diepte van 6m wordt beperkt tot een hoogte van 3,5m. Een afwijking van 50 cm (3,50m hoog in plaats van 3m) is volgens de bestreden beslissing een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO en is ruimtelijk aanvaardbaar omdat er van een ingesloten gevoel geen sprake meer is.

De overweging van de verwerende partij dat een afwijking van 3,5m in plaats van 3m, zoals wordt opgelegd in de voorwaarde, als beperkt kan worden beschouwd, is naar het oordeel van de Raad niet kennelijk onredelijk. Evenwel wordt deze bouwhoogte van 3,5m maar opgelegd voor een diepte van 6m, dit terwijl de eigenlijke diepte van het gevraagde magazijn 18,95m is.

Voor de overige 12,95m diepte van het magazijn wordt wel een bouwhoogte van 5m nokhoogte vergund. Ook dit gedeelte van het magazijn grenst aan de tuin van de verzoekende partij, zoals

blijkt uit stuk 23 van de tussenkomen de partij. Er wordt in de bestreden beslissing echter niet afdoende gemotiveerd waarom de afwijkende nokhoogte van 5m voor dit gedeelte wel beperkt en ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn.

Het is naar het oordeel van de Raad dan ook tegenstrijdig om in de motivering enerzijds te stellen dat een nokhoogte van 5m in plaats van 3m niet kan worden aanzien als een beperkte afwijking, doch anderzijds een stedenbouwkundige vergunning onder toepassing van artikel 4.4.1 VCRO te verlenen waarbij voor tweederde van de betrokken bouwdiepte, die eveneens grenst aan de smalle tuin van de verzoekende partij, wel een nokhoogte van 5m wordt toegestaan.

Het eerste, het tweede en het vijfde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...
de schending van artikel 2.1.1 van het gemeentelijk Rup ‘Centrum A – Kouterstraat’ (Deputatie dd. 11/1/2007) en de schending van artikel 4.3.1, §1, 1^{ste} lid VCRO, de schending van art. 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en op de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.
...”

De verzoekende partij haalt aan dat de activiteit van de tussenkomen de partij ten onrechte wordt beschouwd als “ambachtelijke bedrijvigheid”.

De bedrijfsactiviteiten kunnen volgens haar slechts gerealiseerd of bestendigd worden op voorwaarde dat ze voldoende verzoenbaar zijn met de stedelijke woonfunctie. De bedrijvigheid van de tussenkomen de partij heeft volgens de verzoekende partij echter een industrieel karakter en is niet verweven met de woonfunctie. Deze verwevenheid werd door de verwerende partij ook geenszins onderzocht of gemotiveerd.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat enkel ruimtelijke elementen in overweging werden genomen om de verenigbaarheid met de bestemming van het ruimtelijk uitvoeringsplan te beoordelen. De omzetcijfers die de verzoekende partij nog aanhaalt, zijn ook geen criterium om het industrieel karakter van de activiteiten te kunnen bepalen.

3.

De tussenkomen de partij wijst erop dat het bedrijf gelegen is in een gebied voor handel, diensten, horecafuncties, ambachtelijke bedrijvigheid en wonen volgens artikel 2.1.1. van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Zij voegt hieraan toe dat de onderneming slechts een meldingsplichtige inrichting klasse 3 is en dat de activiteiten in het kader van de klasse 2 – inrichting werden stopgezet. In de omgeving zouden zich diverse ondernemingen van dezelfde grootteorde bevinden.

Volgens de tussenkomenende partij laat artikel 2.1.1. van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan toe dat nieuwe bedrijfsactiviteiten gerealiseerd of bestendig worden, met als enige voorwaarde dat deze voldoende verzoenbaar zijn met de stedelijke woonfunctie. Het hoeft hier volgens de tussenkomenende partij niet te gaan om een- of meergezinswoningen. Volgens de tussenkomenende partij werd in de bestreden beslissing de verzoenbaarheid met de stedelijke woonfunctie ook uitvoerig onderzocht.

4.

In haar wederantwoordnota haalt de verzoekende partij nog aan dat ambachtelijke bedrijven in de omzendbrief van 8 juli 1997 omschreven zijn. De activiteiten van de tussenkomenende partij vallen niet onder deze omschrijving.

Ze benadrukt verder nog dat er een verwevenheid moet zijn met een- of meergezinswoningen, anders kan een ambachtelijke activiteit niet worden toegestaan.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 2.1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt:

“2.1.1 Centrumgebied

De zone centrumgebied omvat een belangrijk deel van het centrumgebied van Emelgem. Het gaat om bebouwing met een eerder gesloten karakter en een diversiteit aan handels- diensten- en horecafuncties en ambachtelijke bedrijvigheid verweven met de woonfunctie onder de vorm van ééngezins- en meergezinswoningen.

Bedrijfsactiviteiten kunnen gerealiseerd of bestendig worden op voorwaarde dat ze voldoende verzoenbaar zijn met de stedelijke woonfunctie.”

2.

Uit dit stedenbouwkundig voorschrift blijkt dat nieuwe bedrijfsactiviteiten kunnen gerealiseerd of bestendig worden, en dat dit gebeurt in een zone waar tevens de woonfunctie centraal staat. De Raad kan hier echter geenszins uit afleiden dat ambachtelijke bedrijvigheid enkel onder de vorm van eengezins- en meergezinswoningen mogelijk zou zijn.

De Raad stelt verder vast dat de verwerende partij, anders dan wat de verzoekende partij beweert, in de bestreden beslissing voldoende uiteenzet waarom de ambachtelijke bedrijvigheid verzoenbaar is met de woonfunctie.

Zo wijst zij op het feit dat de benutte oppervlakte minder is dan de maximale grens voor ambachtelijke bedrijven volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, haalt ze verder aan dat de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet in schril contrast staan met de omgevende bebouwing waar reeds een aantal ambachtelijke bedrijven gevestigd zijn, en stelt ze dat er in het dossier geen aanwijzingen zijn dat er sprake is van milieu- of verkeershinder door het bedrijf. Ten slotte vermeldt de verwerende partij ook nog dat er slechts twee arbeiders in dienst zijn, zodat van een industriële bedrijvigheid geen sprake is. Ook bij de toets aan artikel 2.3 van de stedenbouwkundige voorschriften heeft de verwerende partij de verweving met de woonfunctie gemotiveerd.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat deze overwegingen kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zouden zijn en onvoldoende de verzoenbaarheid met de woonfunctie motiveren. Ze

verwijst weliswaar naar de jaarrekeningen en de website van de tussenkomende partij om aan te tonen dat het gaat om een onderneming in volle expansie. De verzoekende partij maakt hiermee echter niet aannemelijk dat de activiteiten van de tussenkomende partij een industrieel karakter vertonen en dus niet kunnen worden gekwalificeerd als ambachtelijke activiteit. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, zijn de jaarrekeningen of een vermelding op de website van de tussenkomende partij immers geen beoordelingselement om na te gaan of de onderneming een industrieel karakter heeft.

Het derde middel is ongegrond.

C. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vierde middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“...
de schending van het gemeentelijk Rup ‘Centrum A – Kouterstraat’ (Deputatie dd. 11/1/2007), inzonderheid van de artikelen 2.2.1.4, 2.2.3, 2.2.6, 2.3 en 2.3.2 [...], de schending van artikel 4.3.1, §1, 1^{ste} lid VCRO, de schending van art. 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en op de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.
...”

De verzoekende partij wijst erop dat de constructies op de percelen ■■■■ en ■■■■ reeds gesloopt waren op het ogenblik van de vergunningsaanvraag, zodat deze als onbebouwde percelen moesten worden beschouwd. Uit de zogenaamde te slopen gebouwen, zoals vermeld in de huidige aanvraag, kunnen volgens de verzoekende partij dan ook geen rechten worden geput.

De niet-bebouwde percelen zijn volgens de verzoekende partij uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en groen en voor de aanleg van verhardingen voor terrassen, toegangen, parkeergelegenheid en opslag (in openlucht), zoals vermeld in artikel 2.2.6 van de stedenbouwkundige voorschriften. Ingeval van gedeeltelijk bebouwde percelen dient volgens artikel 2.2.1.4 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan minstens 25 % van de oppervlakte te worden ingericht als tuin, terras, etc. De vergunning voorziet echter dat er gebouwen zullen worden ingeplant op de niet bebouwde perceelsdelen, zoals het volledige perceel ■■■■ en het volledige perceel ■■■■.

De verzoekende partij voegt hieraan nog toe dat zelfs al zouden de garages op het perceel ■■■■ niet zijn gesloopt, in ieder geval moet worden vastgesteld dat een groot deel van het perceel ■■■■, dat voorheen onbebouwd was, bebouwd wordt door het oprichten van een magazijn. Het gaat dus niet enkel over de aanleg van verhardingen voor toegangen op deze percelen, zoals de verwerende partij volkomen ten onrechte tracht voor te houden.

Een afwijking op deze voorschriften op grond van artikel 4.4.1 VCRO is volgens de verzoekende partij ook niet mogelijk, aangezien artikel 2.3.2 bepaalt dat de numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningen.

Verder voert de verzoekende partij in het vierde middel de schending aan van artikel 1.3.4 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan omdat er geen nota werd voorgelegd met betrekking tot de verenigbaarheid van de activiteiten. De nota die de vergunningaanvrager had voorgelegd is volgens de verzoekende partij niet correct en onvolledig. Er werd in de nota bijvoorbeeld geen melding gemaakt van de gevaren van vrachtwagens die op de smalle oprit manoeuvreren.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de vergunningsaanvraag van de tussenkomende partij eveneens betrekking had op de sloop van de bijgebouwen zodat de percelen niet mogen worden beschouwd als onbebouwd (ook al waren de bijgebouwen in feite reeds gesloopt).

Het artikel 2.2.6 van de stedenbouwkundige voorschriften dient bovendien als richtinggevend te worden begrepen. Er anders over oordelen zou volgens de verwerende partij betekenen dat alle onbebouwde percelen binnen de grenzen van het gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan onbebouwd moeten blijven. In dat opzicht zou dan de vraag rijzen naar de zin van de overige bepalingen met betrekking tot de bouwdieptes en de bouwmogelijkheden van bijgebouwen.

Dat de numerieke voorschriften volgens artikel 2.3.2 van het gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan worden aanzien als maximale voorschriften, betekent volgens de verwerende partij ook niet dat er geen afwijkingen op kunnen worden toegestaan op grond van artikel 4.4.1 VCRO. Het decreet primeert immers steeds op het gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan.

De verwerende partij haalt verder nog aan dat een nota in de zin van artikel 1.3.4 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan enkel vereist is wanneer er twijfel bestaat over de verenigbaarheid met de woonfunctie. De verwerende partij stelt dat op de naleving van de omvang en gedetailleerdheid van de nota geen sanctie wordt voorgeschreven.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat op het ogenblik van de aanvraag, 15 maart 2011, het stalen raamwerk van het nieuwe magazijn reeds was opgericht, zodat het perceel [REDACTED] toen reeds een volledig bebouwd perceel was.

Verder voert de tussenkomende partij aan dat het begrip 'perceel' in zijn spraakgebruikelijke betekenis dient te worden gelezen en niet in de zin van 'kadastraal perceel'. De stedenbouwkundige voorschriften doelen volgens de tussenkomende partij dan ook op de volledige grond van de eigenaar.

4.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat alle zogenaamde te slopen gebouwen op het moment van de huidige aanvraag reeds waren gesloopt. De tussenkomende partij kan ook geen rechten putten uit het wederrechtelijk optrekken van het stalen raamwerk.

In artikel 2.2.6 van de stedenbouwkundige voorschriften is volgens de verwerende partij ook geen sprake van delen van percelen, maar van bebouwde perceelsdelen, met name delen van een perceel.

De verzoekende partij zet ten slotte ook nog uiteen dat de aanvraag zowel qua economisch profiel als qua mobiliteit en ruimtegebruik niet verenigbaar is met de woonfunctie. De nota die de tussenkomende partij heeft opgesteld, is volgens haar vaak naast de kwestie op dit vlak en neemt een loopje met de ernst van de impact.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij werpt in dit middel op dat de bestreden beslissing het artikel 2.2.1.4 schendt aangezien het vergunde gebouw een integrale bezetting vormt van het perceel ■■■■.

Artikel 2.2.1.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan luidt:

“Maximale terreinbezetting

Als regel geldt dat minstens 25 % van de perceelsoppervlakte dient te worden ingericht als tuin, terras etc. Voor kleine percelen en/of hoekpercelen kan hiervan worden afgeweken voor zoverre het de woonkwaliteit niet in het gedrang brengt. Voor percelen waar de huidige bezetting groter is kan deze bezetting behouden blijven ook in geval van herbouw.”

De Raad stelt vast dat de huidige aanvraag betrekking heeft op “het slopen van bijgebouwen en het bouwen van een magazijn”.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt evenwel dat op 21 september 2010 reeds eens een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het slopen van de bijgebouwen en het bouwen van een magazijn en het slopen van de bijgebouwen op de percelen ■■■■ en ■■■■ reeds werd uitgevoerd. Door een materiële vergissing op de vergunde plannen kon deze eerste vergunning echter niet worden gerealiseerd zodat de tussenkomen partij een nieuwe bouwaanvraag heeft ingediend.

De huidige aanvraag betreft dus de regularisatie van de afbraak van de bestaande bebouwing en het bouwen van een magazijn.

In het geval van een regularisatievergunning dient de feitelijke beoordeling te gebeuren aan de hand van de situatie op het ogenblik dat met de te regulariseren werkzaamheden wordt gestart.

Uit het stuk 8 van de tussenkomen partij en de bestaande toestand, zoals vermeld op het plan 3/3, blijkt dat het perceel ■■■■ voor de sloop volledig was bebouwd. Hieruit volgt dat het perceel ■■■■ wel degelijk beschouwd kan worden als een perceel met een reeds bestaande bezettingsgraad van 100%, zodat de verplichting uit artikel 2.2.1.4 van de stedenbouwkundige voorschriften dat minstens 25% van de perceelsoppervlakte dient te worden ingericht als tuin, terras etc., niet van toepassing is op dit perceel.

2.

De verzoekende partij haalt verder ook aan dat de aanvraag bebouwing met zich brengt van de voorheen onbebouwde percelen ■■■■ en ■■■■, wat een schending zou impliceren van artikel 2.2.6 van de stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 2.2.6 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan stelt:

“De niet-bebouwde perceelsdelen zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en groen en voor de aanleg van verhardingen voor terrassen, toegangen, parkeergelegenheid en opslag. Zij moeten als dusdanig worden gehandhaafd. Verharding voor parkeergelegenheid moet steeds waterdoorlatend zijn. Opslag van goederen mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.”

De Raad stelt met de tussenkomen de partij vast dat dit stedenbouwkundig voorschrift enkel de inrichting oplegt van perceelsdelen die niet worden bebouwd. Uit dit artikel kan geenszins een verbod worden afgeleid om niet-bebouwde percelen of perceelsdelen te bebouwen.

Uit de samenlezing van artikel 2.2.4 en artikel 2.2.6 van de stedenbouwkundige voorschriften volgt immers dat ten minste 25% van het terrein moet worden ingericht op de wijze zoals bepaald in artikel 2.2.6, tenzij de bestaande bezetting groter is.

Zoals onder punt 1 reeds uiteengezet, kon het perceel ■■■ op het moment van de aanvraag beschouwd worden als een volledig bebouwd perceel, zodat artikel 2.2.6 van de stedenbouwkundige voorschriften voor dit perceel niet van toepassing is.

Uit het stuk 8 van de tussenkomen de partij en de bestaande toestand, zoals vermeld op het plan 3/3, blijkt bovendien dat meer dan 25% van het perceel ■■■ wordt voorzien voor de aanleg van verhardingen.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, wijkt de bestreden beslissing dan ook niet af van de voorschriften 2.2.6 en 2.2.1.4, zodat er hieromtrent ook geen toepassing wordt gevraagd van artikel 4.4.1 V.C.R.O.

Nu de voorgeschreven afmetingen uit de artikelen 2.2.6 en 2.2.1.4 niet worden overschreden, ligt evenmin een schending voor van artikel 2.3.2 van de voorschriften waarin wordt bepaald dat de numerieke voorschriften moeten worden beschouwd als maxima.

3.

Verder haalt de verzoekende partij in het vierde middel aan dat de vergunningsaanvraag niet gepaard ging met een nota die de kwaliteit van verwevenheid aantoonde, hetgeen wordt opgelegd door artikel 1.3.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Uit het administratief dossier blijkt dat de tussenkomen de partij een beschrijvende nota bij haar aanvraag heeft gevoegd, waarin wel degelijk de verwevenheid van de bedrijfsactiviteit met de woonfunctie op afdoende wijze wordt onderzocht.

De verzoekende partij haalt weliswaar aan dat in de nota onvoldoende rekening gehouden met de gevaren van vrachtwagens die de oprit van het bedrijf oprijden vanuit de ■■■. De Raad stelt evenwel vast dat in de nota uitvoerig wordt uiteengezet waarom de mobiliteitsimpact beperkt blijft en door de werken juist zal worden verminderd en een dergelijke bedrijfsactiviteit verzoenbaar is met de stedelijke woonfunctie.

De verzoekende partij toont de onjuistheid van deze uiteenzetting niet met concrete gegevens aan. De foto's die zij bijbrengt om de verkeersonveiligheid aan te tonen, volstaan hiertoe niet.

4.

Voor zover de verzoekende partij in haar vierde middel nog de schending aanvoert van de artikelen 2.2.3 en 2.3 van de voorschriften, stelt de Raad vast dat dit middelenonderdeel niet kan worden aanvaard.

In toepassing van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO mag de verzoekende partij er zich immers niet toe beperken uitsluitend aan te duiden welke stedenbouwkundige voorschriften zij geschonden acht zonder hierbij tevens een omschrijving te geven van de wijze waarop de

bestreden beslissing vermelde stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt.

Het vierde middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en deels gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 september 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de regularisatie van het slopen van bijgebouwen en het bouwen van een magazijn op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS