

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1281
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0412-A

Verzoekende partij	de nv JENI HOLDING vertegenwoordigd door advocaten Marco SCHOUPS en Kristof HECTORS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8 bus 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee van 10 juli 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw, en het aanleggen van parkeerplaatsen en verharding op de percelen gelegen te 2460 Kasterlee, Kemelbeekstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 45A, 46A, 46C en 58S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 november 2018.

Advocaat Rami NASSER, die *loco* advocaten Marco SCHOUPS en Kristof HECTORS voor de verzoekende partij verschijnt, is gehoord.

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.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 17 april 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw, en het aanleggen van parkeerplaatsen en verharding op percelen gelegen aan de Kemelbeekstraat.

De aanvraag strekt tot het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw met een oppervlakte van 800 m² voor drie KMO-eenheden. Daarnaast wordt er een verharding in klinkers van 1.320 m² aangelegd. Vooraan het terrein houdt de aanvraag acht parkeerplaatsen en een groenaanleg van 140 m² in.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld met een koninklijk besluit van 30 september 1977, in gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 juli 2017, eensluidend met het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van dezelfde datum, een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 16 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 12 oktober 2017 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 17 oktober 2017 beslist de verwerende partij op 23 november 2017 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

" ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (...) situeert de aanvraag zich in KMO-gebied.

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

(...)

De aanvraag vereist een gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen.

Er is geen duidelijkheid over het private of publieke karakter van de wegenis. Uit de plannen blijkt dat er:

- *geen gezamenlijke brievenbussen worden ingetekend t.h.v. openbaar domein;*
- *geen infrastructuur (zoals poorten, barelen, ...) wordt voorzien die de wegenis afsluit van het openbaar domein*

- *geen gemeenschappelijke huisvuilopslagplaatsen worden ingetekend op plan (nota verwijst naar een gezamenlijke container, maar plannen duiden niet aan waar deze zich zou bevinden).*

Zonder een aanpassing van de aanvraag met deze gegevens dient de weg en parking beschouwd te worden als semi-publiek en dient de gemeenteraad zich uit te spreken over de zaak der wegen (art.4.2.25 VCRO).

Als de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid had, maar geen beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie of de Vlaamse Regering, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur.

Gelet op de onderstaande motivering (strijdig met goede ruimtelijke ordening) is het niet opportuun om de gemeenteraad samen te roepen om een beslissing te nemen over de zaak van de wegen.

Toetsing met het RUP "Gierlebaan"

Het naastgelegen RUP "Gierlebaan" is niet van toepassing op het perceel. De gemeente is van oordeel dat het van een goede ruimtelijke ordening getuigt om de aanvraag bijkomend te toetsen aan het RUP omdat de eenvormigheid qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid in het KMO-gebied te kunnen garanderen.

De beroeper stelt dat deze toetsing onwettelijk is, maar beroept zich toch meerdere keren op het RUP om de eenvormigheid met de voorschriften te benadrukken.

Art. 4.3.1. §2. 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten inzake goede ruimtelijke ordening in rekening brengen.

(...)

Het is dus van belang dat de aanvraag met de ordening van de onmiddellijke omgeving dient te worden getoetst. De aanvraag is gelegen tegen de grenslijn van het RUP dat dus de naastgelegen percelen ordent. Een toetsing zoals de gemeente doet van de goede ruimtelijke ordening met de voorschriften van het naastgelegen RUP is daarom niet onwettelijk en noodzakelijk, temeer omdat het betrokken eigendom zelf niet beschikt over specifieke voorschriften, maar wel dezelfde bestemming heeft.

De aanvraag doorstaat de watertoets niet.

Door de enorme verharding 2.120m², en het ontbreken van een infiltratievoorziening, wordt het regenwater opgevangen in een hemelwaterput van 10.000l en 2 bufferputten van 20.000 en 10.000 liter (deze lopen af naar een bufferbekken van 51.600l). Deze buffervoorziening wordt vertraagd afgevoerd naar de openbare riolering.

Volgens de watertoetskaarten is de bodem echter wel infiltratiegevoelig en dient het hemelwater van de verharding geïnfiltreerd te worden op het eigen terrein (naast de verharding).

Het dak van 800m² aanleggen als extensief groendak kan een deel van het hemelwater opvangen.

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

(...)

Omgeving

De aanvraag bevindt zich in KMO-zone. In de onmiddellijke omgeving bevindt zich de bedrijfssite van IJsboerke, eveneens gelegen in KMO-zone. Ten noordoosten van de aanvraag is de nieuwe KMO-zone Kemelbeek gelegen (herbestemd via het RUP Gierlebaan). In functie van deze nieuwe KMO-site werd de Kemelbeekstraat aangelegd waarlangs voorliggende aanvraag gelegen is. Aan de overzijde van de Kemelbeekstraat bevindt zich natuurgebied. Ter hoogte van de aansluiting van de Kemelbeekstraat aan de Gierlebaan bevinden zich eveneens vrijstaande woningen.

Toelichting

Het gebouw is functioneel inpasbaar.

Het perceel is gelegen in een KMO-zone in ontwikkeling. De Kemelbeekstraat is aangelegd in functie van de ontsluiting van de KMO-zone.

De aanvraag is onduidelijk over de mobiliteitsimpact.

Er worden 8 parkeerplaatsen aangelegd. Er is geen duidelijke bestemming van de 3 units, zodat het moeilijk is te schatten of dit aantal parkeerplaatsen voldoende is. Volgens de gemeentelijke parkeerverordening moet per 100m² bedrijfsruimte 1 parkeerplaats worden voorzien. De aanvraag voldoet er aan.

Het aantal vervoerbewegingen die in het aanvraagdossier vermeld werd, blijkt te berusten op een materiële vergissing. In het beroepsschrift is vermeld dat er slechts 10 à 20 vervoerbewegingen per dag worden verwacht. Deze cijfers zijn niet te beoordelen aangezien er geen bestemmingen worden gegeven aan de 3 units.

De weg is voorzien als bedieningsweg van de hele KMO-zone. Een verkeersstroom die ligt tussen 10 en 15 vervoerbewegingen per dag kan deze weg zonder problemen verwerken.

De schaal en het ruimtegebruik van de aanvraag zijn niet aanvaardbaar.

De grootte van het bedrijfsverzamelgebouw is verantwoord in functie van het perceel. Het volledige perceel is echter verhard, met uitzondering van 140m² groen in de voortuinstrook aan de Hemelbeekstraat. De aanvrager benadrukt dat dit conform de voorschriften van het naastgelegen RUP is en stelt in het beroepsschrift dat de verharding aan de rechterzijde noodzakelijk is voor de goede bedrijfsvoering. Hierbij wordt echter vergeten dat ook aan de rechterzijde, ook een voortuinstrook is gelegen, die volledig verhard is. Ook aan deze zijde dient een groenzone voorzien te worden en het is aangewezen deze zo te ontwerpen, conform de voorschriften van het RUP waarin ook de voetweg is gelegen.

De verharding is sowieso te grootschalig voor het perceel (2.120m² op een perceel van 2.260m²). Bovendien is er geen mogelijkheid voorzien voor infiltratie naast de verharding.

Visueel-vormelijke aspecten

De vorm (architectonische ontwerp) en het voorgestelde materiaalgebruik zijn aanvaardbaar in deze KMO-zone.

De aanvraag is onduidelijk over de concrete invulling van het gebouw en de te verwachten hinderaspecten.

Indien bij de invulling van het verzamelgebouw bestemmingen worden gegeven die onlosmakelijk verbonden worden met het gebouw en die een milieuvergunning klasse 1 noodzaken dan diende het dossier ingediend te worden bij de deputatie en niet bij de gemeente. Het plan bevat een vermelding "aquadrain en afvoer voor zaagmachine", waaruit eerder blijkt dat de bestemming al is bepaald en het gebouw aangepast wordt aan deze bestemming. Hierdoor wordt de onlosmakelijkheid benadrukt. De bestemming dient nog te worden verduidelijkt.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

Een derde middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids-, het evenredigheids- en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

" ...

Vooreerst stelde verwerende partij dat de aanvraag de watertoets niet doorstaat. Zij nam de motivering over van het PSA - verslag:

(Farde I, Stuk 1, p. 8 en Farde I, Stuk 6, p. 8)

"Door de enorme verharding 2.120m², en het ontbreken van een infiltratievoorziening, wordt het regenwater opgevangen in een hemelwaterput van 10.000l en 2 bufferputten van 20.000 en 10.000 liter deze lopen af naar een bufferbekken van 51.600l. Deze buffervoorziening wordt vertraagd afgevoerd naar de openbare riolering. Volgens de watertoetskaarten is de bodem echter wel infiltratiegevoelig en dient de het hemelwater van de verharding geïnfiltreerd te worden op het eigen terrein (naast de verharding). Het dak van 800m² aanleggen als extensief groendak kan een deel van het hemelwater opvangen."

Deze weigeringsgrond en het feit dat de verwerende partij het verslag van de PSA integraal kopieerde, verbaast om meerdere redenen.

- Ten eerste bevat deze motivering zelf een oplossing voor het probleem, De verharding wordt inderdaad gecompenseerd met hemelwater- en bufferputten. Er valt niet in te zien, noch wordt gemotiveerd waarom de verharding problematisch zou zijn. De conformiteit van dit dossier met de toepasselijke hemelwaterverordening werd duidelijk uiteengezet in de beschrijvende nota bij de aanvraag.

(Farde I, Stuk 7, p. 3-5)

[...]

De gevolgde werkwijze voldoet aan de hemelwaterverordening en is de technisch beste oplossing voor het bodemtype.

- Bovendien is maar een klein deel van het perceel infiltratiegevoelig, met name - en dit is essentieel - het meest zuidelijke deel van het projectgebied van de aanvrager.

(Bron: www.geopunt.be)

[...]

Een zorgvuldige vergunningverlenende overheid had moeten vaststellen dat de infiltratiegevoelige bodem net daar ligt waar verzoekende partij in deze aanvraag en ook in de aanvraag voor het aanpalende perceel een onbebouwde groene voortuinstrook heeft voorzien. De verwerende partij gaat er dan ook verkeerdelijk vanuit dat het hemelwater niet op het eigen terrein (naast de verharding) geïnfiltreerd zou kunnen worden.

De realiteit wijst echter uit dat dit perceel en tevens de naastliggende percelen niet geschikt zijn voor infiltratie. Dit is logisch gezien het perceel oorspronkelijk bestond uit een beek. Desalniettemin had de verwerende partij het infiltreren op het eigen terrein gebeurlijk als vergunningsvoorwaarde kunnen opleggen i.p.v. een onwettige weigeringsgrond te bezigen.

Mogelijk speelde voorgaande reden ook mee waarom het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee van mening was dat de aanvraag de watertoets prima kon doorstaan.

(Farde I, Stuk 2, p. 4-5)

(...)

Verwerende partij laat na in de bestreden beslissing te motiveren waarom haar standpunt afwijkt van dat van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee.

- Nog vreemder is dat verwerende partij in haar beslissing omtrent het administratief beroep betreffende de aanvraag op het aanpalende terrein een volledig ander standpunt innam. Nochtans is ook op die percelen een deel van de bodem infiltratiegevoelig: (Farde II, Stuk 7, p. 9)

(...)

- Op de hoorzitting werd dit weigeringsmotief ook technisch weerlegd door de architect van verzoekende partij die uiteenzette dat het wel mogelijk was om een infiltratievoorziening te voorzien op het perceel en er geopteerd werd voor de technisch beste oplossing gelet op de (bodem)karakteristieken van het perceel.

(Farde I, Stuk 5)

Met al deze argumenten en procedurele voorgaanden werd vreemd genoeg geen rekening gehouden in de bestreden beslissing.

Gelijkaardig aan voorgaande redenering nam de bestreden beslissing ook een passage over uit het PSA - verslag omtrent de vermeende onduidelijkheid van de concrete invulling van de aanvraag. De PSA vreesde immers dat mogelijk een klasse 1 - inrichting voorzien zou worden en het dossier initieel bij de deputatie had ingediend moeten worden.

(Farde I, Stuk 1, p. 10)

(...)

Op de hoorzitting liet verzoekende partij echter uitdrukkelijk akteren dat geen klasse I - inrichting op het perceel zou worden gevestigd en dat dit eventueel als voorwaarde mocht worden opgelegd. Dit blijkt uit de notulen genomen tijdens de hoorzitting.

(Farde I, Stuk 5)

Ook dit duidelijk feit legde de verwerende partij in de bestreden beslissing naast zich neer.

Voort stelt de bestreden beslissing dat de aanvraag onduidelijk is over de mobiliteitsimpact.

((Farde I, Stuk 1, p. 9)

(...)

Dit punt werd echter in het beroepschrift van verzoekende partij opgeklaard.

(Farde I, Stuk 3, p.

"(...)

Beroepende partij kan duidelijk zijn. Per vergissing werd bij de huidige aanvraag inderdaad de berekening gevoegd voor de eerder geweigerde aanvraag van het aanpalende perceel. Beroepende partij voegt als bijlage een nieuwe berekening. Hieruit volgt dat er 10 á 20 autobewegingen per dag worden verwacht. Dit is heel wat minder dan bij de aanvraag voor het aanpalende perceel en zal dus a fortiori geen probleem scheppen voor de draagkracht van het omliggende wegennet."

Deze "weigeringsgrond" toont de onwil aan van zowel de gemeente Kasterlee als verwerende partij om huidige aanvraag objectief te beoordelen.

De conclusie is immer duidelijk. Er is geen onduidelijkheid. Het feit dat de bestemming niet gekend is, mag geen weigeringsgrond zijn. De concrete invulling van het perceel en de vraag naar de mobiliteitsimpact daarvan moet maar gesteld worden bij het beoordelen van de aanvraag van een corresponderende (toenmalige) milieuvergunning. Bovendien blijkt uit de weigeringsbeslissing van de gemeente Kasterlee voor de aanvraag van het aanpalende perceel dat de Kemelbeekstraat makkelijk 157-tal bijkomende autobewegingen zou kunnen verwerken.

(Farde II, Stuk 3)

De inschatting van het huidige dossier valt werkelijk in het niets bij zulk aantal en kon dan ook nooit op een wettige wijze zorgen voor een negatieve beoordeling van de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Tot slot oordeelde de verwerende partij dat de aanvraag qua schaal en ruimtegebruik niet aanvaardbaar was (en dus de toets aan de ruimtelijke ordening niet zou kunnen doorstaan). Zij volgde hiermee deels de argumentatie van de gemeente Kasterlee die werd weerlegd in het beroepschrift van verzoekende partijen.

(Farde I, Stuk 1, p.9)

"De grootte van het bedrijfsverzamelgebouw is verantwoord in functie van het perceel.

Het volledige perceel is echter verhard, met uitzondering van 140m² groen in de voortuinstrook aan de Hemelbeekstraat. De aanvrager benadrukt dat dit conform de voorschriften van het naastgelegen RUP is en stelt in het beroepsschrift dat de verharding aan de rechterzijde noodzakelijk is voor de goede bedrijfsvoering. Hierbij wordt echter vergeten dat ook aan de rechterzijde, ook een voortuinstrook is gelegen, die volledig verhard is. Ook aan deze zijde dient een groenzone voorzien te worden en het is aangewezen deze zo te ontwerpen, conform de voorschriften van het RUP waarin ook de voetweg is gelegen.

De verharding is sowieso te grootschalig voor het perceel (2.120m² op een perceel van 2.260m²). Bovendien is er geen mogelijkheid voorzien voor infiltratie naast de verharding."

Dit aspect werd reeds deels behandeld onder titel C.1. Verzoekende partij herhaalt dat er geen ernstige reden wordt aangehaald om de verharding aan de rechterzijde te minderen. Noch het RUP, dat niet van toepassing is, noch enig ander stedenbouwkundig voorschrift belette het voorliggende perceel te verharden. Het RUP voorziet louter een groende bouwvrije voortuinzone en de toelichtende nota stelt dat geen groene bufferzones voorzien worden tegenover een aanpalende bedrijventerreinen. Dit argument klemmt des te meer omdat het voortspuit uit de voorschriften van een RUP dat niet eens van toepassing is. Het ontbreekt de bestreden beslissing aldus manifest aan een wettige en gemotiveerde reden om de beweerde strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te concretiseren.

Al deze argumenten werden niet meegenomen in de besluitvorming, minstens blijkt zulks niet uit de motivering. Doordat verwerende partij de hierboven genoemde redenen negeerde en klakkeloos het verslag van de PSA overnam op meerdere - weerlegde - punten miskent zij flagrant de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel en was de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening conform art. 4.3.1 VCRO manifest onzorgvuldig.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt nergens dat deze essentiële bijkomende elementen, die op de hoorzitting en in het beroepsschrift grondig uiteen werden gezet, werden betrokken bij de besluitvorming; integendeel, de beslissing vermeldt de volgende weinig zeggende stijlformule:

(Farde I, stuk 1, p. 1)

"De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 22 juni 2017 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering."

Hieruit blijkt onmiskenbaar een schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, alsook uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een beslissing zorgvuldig dient te worden genomen. (...)

De bestreden beslissing is in strijd met voormelde beginselen die stevast werden bevestigd in de rechtspraak (...).

Het hoeft geen verder betoog dat, door het manifest ontbreken van een voldoende motivering in de bestreden beslissing maar door het slechts vermelden van een

nietszeggende stijlformule, niet alleen de toets aan de goede ruimtelijke ordening volstrekt onzorgvuldig en onwettig is gebeurd maar dat de bestreden beslissing ook genomen is met een schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringwet, alsook uit de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het zorgvuldigheids-, het evenredigheids- en motiveringsbeginsel.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO bepaalt dat een vergunning geweigerd wordt als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is een zelfstandige weigeringsgrond.

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, beoordeeld. Tot de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO vermelde beoordelingscriteria behoort het ruimtegebruik.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuur over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur de hem ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht die de artikelen 2 en 3 van de Motiveringwet opleggen, moet het vergunningverlenend bestuur de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop het zijn beslissing steunt.

Wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO in graad van beroep van de vergunningsprocedure uitspraak doet over een bouwaanvraag, treedt zij niet op als bestuurlijk rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur. Het volstaat dat zij duidelijk en concreet de redenen te kennen geeft die haar tot haar beslissing gebracht hebben, zonder dat zij alle voor haar aangebrachte argumenten puntsgewijs moet overlopen en weerleggen.

2.

Een aan de goede ruimtelijke ordening ontleend weigeringsmotief in de bestreden beslissing luidt dat de schaal en het ruimtegebruik van de aanvraag niet aanvaardbaar zijn. Na de grootte van het gebouw in functie van het perceel verantwoord te hebben genoemd, overweegt de verwerende partij dat het volledige perceel verhard wordt, met uitzondering van 140 m² groen in de voortuinstrook. Het betoog van de verzoekende partij dat haar aanvraag aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gierlebaan' (vervolgens: het RUP) voldoet en dat de verharding aan de rechterzijde noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, wordt van de hand gewezen. De verwerende partij vindt een groenstrook aan die zijde nodig en noemt het aangewezen die in overeenstemming met de voorschriften van het RUP te ontwerpen.

De verharding is volgens de verwerende partij "sowieso" te grootschalig voor het perceel, met name een beslag van 2.120 m² op een perceel van 2.260 m².

3.

Of het ruimtegebruik van de aanvraag al dan niet aanvaardbaar is, vergt een appreciatie van de feitelijke gegevens. Dat behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur, die de rechter moet eerbiedigen. Het beroep bij de Raad is geen derde bestuurlijke aanleg waarin de aanvraag aan een volledig nieuwe beoordeling onderworpen wordt.

De feitelijke juistheid van de in aanmerking genomen oppervlaktes staat niet ter discussie. Onredelijk komt de beoordeling dat een verharde oppervlakte van 2.120 m² op een totale oppervlakte van 2.260 m² onaanvaardbaar is niet over. In zoverre de verzoekende partij argumenteert dat de aanvraag voldoet aan de niet eens toepasselijke voorschriften van het RUP, overtuigt zij niet van het tegendeel. Dat het RUP enkel een groene bouwvrije voortuinzone oplegt en niet verplicht tot de aanleg van een bufferzone ten opzichte van een aanpalend bedrijfsterrein, toont niet aan dat de verwerende partij onredelijk geoordeeld heeft door het ruimtebeslag op het terrein als overdreven af te wijzen en meer groenaanleg aangewezen te vinden. Het argument dat geen enkel stedenbouwkundig voorschrift belet de percelen te verharden, is niet pertinent. Het komt de verwerende partij toe bij ontstentenis van stedenbouwkundige voorschriften de aanvraag aan een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te onderwerpen.

Waar de verwerende partij overweegt dat de aangevraagde verharding “sowieso”, dat wil zeggen in elk geval te grootschalig en onaanvaardbaar is, drukt zij een motief uit dat op zich al volstaat om de weigering te verantwoorden. Voor zover de verzoekende partij naar het eerste middel verwijst om dat motief te betwisten, wordt er naar de bespreking van dat middel verwezen.

De verwerende partij is in de afwijzing van het ruimtegebruik haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid niet te buiten gegaan.

4.

De verzoekende partij formuleert in het middel nog onderscheiden kritiek op de motivering dat de aanvraag de decretaal voorgeschreven watertoets niet doorstaat, dat de invulling van het gebouw en de te verwachten hinder onduidelijk is, dat de mobiliteitsimpact onduidelijk is, en dat haar beroepsargumenten en voorstellen voor het opleggen van remediërende voorwaarden onbeantwoord gelaten werden. Die kritiek laat het op zich staande weigeringsmotief van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onverlet en kan daarom niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

5.

Het middel wordt verworpen.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel neemt de verzoekende partij uit de schending van artikel 4.3.1, §1, 1° a en §2, 3° VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

“... ”

De aanvraag is gelegen, volgens het Gewestplan Turnhout (...) in KMO-gebied. Het perceel is noch gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of een ruimtelijk

uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. De ligging volgens het gewestplan blijkt uit onderstaand gewestplanuittreksel en de aanduiding met de pijl:

[...]

KMO-gebieden zijn gebieden mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

Wat de "gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen" betreft, wordt bij de beoordeling van de vraag of een bedrijf al dan niet als een ambachtelijk bedrijf of een kleine of middelgrote onderneming kan worden beschouwd, rekening gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van de activiteiten. Evenwel kunnen bepaalde onderdelen van een bedrijf zoals de parkeerplaats, de burelen, het sociaal gebouw, de werkplaats en het benzine- en dieselpompstation evengoed deel uitmaken van een grootschalig industrieel bedrijf als van een ambachtelijk bedrijf of een middelgrote onderneming. Zij kunnen dus in een zone voor zulke bedrijven en ondernemingen worden toegelaten indien ze onderdeel uitmaken van het bedrijf.

Dat de aanvraag perfect in overeenstemming is met het gewestplan wordt uitdrukkelijk erkend in de bestreden beslissing.

(Farde 1, Stuk 1, p. 7)

(...)

Men zou mogen verwachten dat de verwerende partij vervolgens zou besluiten dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt voor wat betreft de toets aan de ruimtelijke planning. Niets is minder waar. Op indirecte wijze worden immers de planologische voorschriften en de "principes" en de "visie" van het RUP Gierlebaan betrokken in de beoordeling, die van toepassing zijn op de nabijgelegen KMO-zone "Kemelbeek", maar die niet van toepassing zijn op de percelen waarop de huidige aanvraag betrekking op heeft om zo het gewestplan ter zijde te schuiven (en zelfs meer nog: NV Jeni Holding voldoet aan de principes van dit RUP op o.m. het vlak van groenvoorziening, dus de bewering dat men dit RUP zou schenden klopt ook nog niet eens).

De bestreden beslissing bevat hierover de volgende motivering onder de titel "Toetsing met het RUP "Gierlebaan". Hierin wordt uitdrukkelijk erkend dat het RUP "Gierlebaan" niet van toepassing is, maar verwerende partij meent samen met de gemeente Kasterlee dat deze toetsing toch de goede ruimtelijke ordening zou uitmaken voor het betreffende perceel.

(Farde I, Stuk 1, p. 8)

"Het naastgelegen RUP "Gierlebaan" is niet van toepassing op het perceel. De gemeente is van oordeel dat het van een goede ruimtelijke ordening getuigt om de aanvraag bijkomend te toetsen aan het RUP omdat de eenvormigheid qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid in het KMO-gebied te kunnen garanderen...

...Het is dus van belang dat de aanvraag met de ordening van de onmiddellijke omgeving dient te worden getoetst. De aanvraag is gelegen tegen de grenslijn van het RUP dat dus de naastgelegen percelen ordent. Een toetsing zoals de gemeente doet van de goede ruimtelijke ordening met de voorschriften van het naastgelegen RUP is daarom niet onwettelijk en noodzakelijk, temeer omdat het betrokken eigendom zelf niet beschikt over specifieke voorschriften, maar wel dezelfde bestemming heeft."

Dit is noch een correcte noch een wettige redenering. Immers blijkt duidelijk uit de bestreden beslissing dat men de aanvraag niet enkel heeft getoetst aan het gewestplan maar onterecht ook aan het RUP Gierlebaan. Bovendien lijkt verwerende partij meer

waarde te hechten aan de toetsing van de aanvraag aan het RUP "Gierlebaan" dan aan de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1, § 2 VCRO. Dit blijkt uit het feit dat de bestreden beslissing nog voor zij de de goede ruimtelijke ordening bespreekt de toetsing van de aanvraag met het RUP "Gierlebaan" wettig en noodzakelijk verklaart.

(vgl. Farde I, Stuk 1, p. 8 en 9)

Verwerende partij argumenteert ook nog dat zulke toetsing legitiem zou zijn omdat de eigendom van verzoekende partij niet beschikt over specifieke voorschriften. Deze redenering is fout. Ook het gewestplan bevat specifieke voorschriften voor KMO — gebieden. Het is niet omdat geen specifiek RUP werd goedgekeurd voor het perceel dat de voorschriften van een ander nabijgelegen RUP plots zouden kunnen gelden. Indien dit werkelijk de beleidsvisie van de bevoegde plannende overheid was geweest, had men deze percelen moeten opnemen in het grafisch plan van het RUP "Gierlebaan" of had men dit beleid op één of andere wijze duidelijk moeten formaliseren in een reglementair besluit en niet plots toepassen in een individuele vergunningsbeslissing.

Bovendien is het op grond van deze motivering duidelijk dat de verwerende partij een niet van toepassing zijnde RUP laat prevaleren op de duidelijke gewestplanvoorschriften waarmee de aanvraag in overeenstemming is. In de plaats van de aanvraag goed te keuren en te vergunnen, wordt de vergunning geweigerd op grond van een niet van toepassing zijnde "visie" en "principes" van een RUP. Voormeld RUP is van toepassing op aangrenzende percelen, maar niet op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. De toetsing van de aanvraag aan het RUP is volstrekt onwettig.

Dit blijkt uit de rechtspraak van de Raad van State, die bevestigt dat de vergunningverlenende overheid geen beoordelingsvrijheid heeft bij de beoordeling van een aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften en enkel het van toepassing zijnde plan moet toepassen:

(...)

Deze principes werden bevestigd in het arrest Hamers van 28 september 2011:

(...)

Dat de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan niet verder reiken dan de contouren van het bijbehorend grafisch plan werd op 5 februari 2016 bevestigd door de Raad van State in twee duidelijke arresten.

"Overeenkomstig artikel 2.2.2, § 1, eerste alinea, VCRO, bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan "een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is" en "de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer [...]". Luidens de vierde alinea van dit artikel "[hebben] [h]et grafische plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften [...] verordenende kracht". Het middel dat ervan uitgaat dat de voorschriften van het gewestelijk RUP ook toepassing vinden op verzoeksters percelen die buiten het plangebied zijn gelegen, mist grond." (...)

De Raad van State stelt tevens dat in geval een perceel niet geregeld wordt door een RUP, in dat geval de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan gelden.

"Met het provinciaal RUP "afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier" wordt enkel de afbakeningslijn van dit kleinstedelijk gebied op verordenende wijze vastgelegd. Het RUP omvat een enig artikel met betrekking tot die afbakeningslijn en negen

kaartbladen die elk een segment van de afbakeningslijn in detail vastleggen. Kaart 1, waarop de verzoekende partij zich in het middel beroept, betreft geen verordenend bestemmingsplan maar een indicatieve overzichtskaart met de 'gewenste ruimtelijke structuur' voor het grondgebied van Lier. Bij de gekleurde zones en de andere aanduidingen op deze kaart horen geen stedenbouwkundige voorschriften. Wel stedenbouwkundige voorschriften omvat het provinciaal RUP "Antwerpsesteenweg te Lier". De verwerende partij toont aan dat dit RUP de site waar de verzoekende partij wil bouwen evenmin regelt. Zodoende zijn de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen, dat het kwestieuze terrein in woongebied situeert, van toepassing." (...)

Daarenboven kan men niet zomaar zonder verdere duiding de "principes" van een RUP van een nabijgelegen zone alsnog toepassen en recupereren als "beleidsmatig gewenste ontwikkeling" in het kader van de beoordeling van de "goede ruimtelijke ordening" in de zin van artikel 4.3.1 VCRO. De rechtspraak van Uw Raad is hierover duidelijk.

"De parlementaire voorbereiding bij de VCRO voorziet hierbij dat een overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek wenst te voeren, deze politiek vooreerst bekend moet maken en dit niet enkel aan de aanvrager van een vergunning maar aan de ganse bevolking." (...)

*Dit is thans niet het geval, integendeel zelfs, nu NV Jeni Holding een waaier aan vergunningsbeslissingen voorlegt waarin de gemeente Kasterlee gelijkaardige projecten wél heeft vergund.
(Farde III, Stukken 5, 6, 7 en 8)*

Ook de verwerende partij heeft deze toetsing aan de voorschriften van een RUP op percelen waarop dit RUP niet van toepassing is, niet gecommuniceerd en kan dit dus evenmin toepassen als beleidslijn.

De handelwijze van verwerende partij en de motivering die is opgenomen in de bestreden beslissing is onwettig. Uit het voorgaande blijkt namelijk dat de verwerende partij de gevraagde vergunning op vlak van overeenstemming met de planologische voorschriften moest goedkeuren. Het perceel van de aanvraag ligt immers in KMO - gebied volgens het gewestplan Turnhout (...).

Immers, uit artikel 4.3.1 §1, 1° a) en §2, 3° van de VCRO en de hiervoor geciteerde rechtspraak volgt dat een vergunningverlenende overheid verplicht is om een vergunningsaanvraag te toetsen aan de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften (dit is het gewestplan, bij ontstentenis van een RUP). Bij deze toetsing moet verplicht rekening worden gehouden met de stedenbouwkundige voorschriften die op de betrokken percelen zelf van toepassing zijn. De bepalingen van een in de nabijheid gelegen RUP zijn geen toetsingsgrond en al zeker geen weigeringsgrond zoals voorzien in de VCRO.

Bovendien is de voormelde motivering in de bestreden beslissing onwettig, want in strijd met de vaste rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De verordenende werking van de voorschriften van een RUP kan maar gelden voor de gronden die vallen binnen de perimeter van dit RUP.

Dat, daarnaast, eveneens niet van de bindende bepalingen van het gewestplan kan worden afgeweken op grond van feitelijke evoluties in een bestemmingsgebied werd ook bevestigd door de Raad van State.

(...)

Het feit dat "een toetsing zoals de gemeente doet van de goede ruimtelijke ordening met de voorschriften van het naastgelegen RUP daarom niet onwettelijk en noodzakelijk is", zoals de verwerende partij motiveert (Farde I, Stuk 1, p. 8), kan als feitelijke evolutie dan ook niet als een wettig weigeringsmotief worden gebruikt en kan zeker niet de van toepassing zijnde gewestplanvoorschriften ter zijde schuiven.

Bovendien bevestigde Uw Raad dat niet-concrete beleidsmaatregelen uit een aanpalend RUP die niet duidelijk de beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de aanpalende gebieden weergeven géén wettige weigeringsmotieven kunnen zijn voor een vergunning.

(...)

In concreto liggen er, in toepassing van voormelde rechtspraak van Uw Raad, géén concrete beleidsmaatregelen voor die de toepassing van het RUP Gierlebaan verplicht zouden maken. De "duidelijke visie" waarnaar de verwerende partij verwijst, met name de kwaliteitsvereisten in verband met de aanleg van groen, blijkt echter uit geen enkel document, en de verwerende partij kan, in overeenstemming met voormelde rechtspraak, niet dienstig verwijzen naar het RUP Gierlebaan om de aanvraag te weigeren. In die mate schendt de bestreden beslissing artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet.

Daarnaast merkt NV Jeni Holding ook nog op dat, om toch zoveel als mogelijk tegemoet te komen aan de wensen en bezorgdheden van de gemeente Kasterlee, men de aanvraag heeft afgestemd op en volledig heeft geconformeerd aan het RUP Gierlebaan wat betreft de afstand tussen gebouwen, collectieve parkeervoorzieningen en groenstrook langsheen Kemelbeekstraat, fietsstalplaatsen, etc. Dit gebeurde n.a.v. de bezorgdheden van de gemeente Kasterlee die bij de voorbesprekingen van het project ter sprake kwamen. Deze elementen worden volledig over het hoofd gezien in de bestreden beslissing en komen niet naar voor in de motivering over de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen een manifeste inbreuk betekent op de Motiveringswet, het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Noch de gemeente Kasterlee, noch de verwerende partij geven overigens aan waarom precies het RUP Gierlebaan geschonden zou zijn in dit dossier, hetgeen trouwens niet klopt want de aanvraag is conform. Er wordt niet verwezen naar een welbepaald artikel of voorschrift. Men stelt louter dat de schaal en het ruimtegebruik niet aanvaardbaar zijn en dat het perceel een te grote verharde oppervlakte zou hebben. Echter is er geen enkel voorschrift in het RUP "Gierlebaan" dat meegeeft welk percentage aan oppervlakte verhard zou mogen worden. Het RUP bepaalt enkel dat in de voortuinzone een bouwvrije voortuinstrook voorzien moet worden van 10%.

(Farde III, Stuk 9, p. 9)

De aanvraag voldoet hier ruimschoots aan. Thans is 140m² van de 503m² voortuinzone groen, i.e. 28 %. Dit blijkt duidelijk uit het inplantingsplan.

[...]

Er is helemaal geen strijdigheid met dit RUP, als het dan al van toepassing zou zijn. NV Jeni Holding kan zulks ook concreet aantonen aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtende nota van dit RUP.

(Farde III, Stukken 9 en 10)

In de toelichtende nota bij het RUP lezen we de principes inzake buffering en duurzaamheid

als volgt.

(Farde III, Stuk 10, p. 44)

(...)

Dit principe werd verankerd in artikel 2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Gierlebaan.

Niet alleen de principes inzake de voortuinstroken worden m.a.w. correct toegepast. Er moet geen buffering worden voorzien ten opzichte van het bestaande bedrijventerrein ten oosten en ten noorden van de percelen van de aanvraag. Er is in casu geen omliggende woonzone. Het betreffende terrein ligt naast de KMO-zone van Ijsboerke en tussen deze percelen moet niet gebufferd worden. Net zoals er niet gebufferd dient te worden ten opzichte van een bestaand bedrijventerrein zoals de percelen, gelegen binnen het RUP "Gierlebaan".

Het valt dan ook niet te begrijpen dat de bestreden beslissing stelt dat aan de rechterzijde van het perceel een voortuinstrook gelegen is waar een groenzone voorzien zou moeten worden. Deze groenzone zou een bufferzone zijn tussen twee bedrijventerreinen. Dit argument in de bestreden beslissing klopt dus niet. Er moet louter en alleen een groenzone worden aangelegd tussen het aangevraagde en het zuidelijk gelegen natuurgebied wat ook gebeurde.

Locatie aanvraag (witte pijl) met groenzone en zuidelijk gelegen natuurgebied.

(afbeelding)

[...]

Men beweert dus wel dat het ruimtegebruik van de aanvraag niet aanvaardbaar is wegens een vermeende strijdigheid met het RUP, maar duidt deze niet concreet aan. Dit is ook logisch. De aanvraag strijdt simpelweg niet met de voorschriften van het RUP Gierlebaan wat andermaal de strijdigheid van de bestreden beslissing met de Motiveringswet, het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel aantoon. Van een vergunningverlenende overheid mag verwacht worden dat deze de feitelijke en juridische context volledig correct inschat.

De toepassing van het RUP "Gierlebaan" werd onterecht en tevens foutief meegenomen in de besluitvorming. Dit blijkt uit het feit dat de verwerende partij rechtstreeks ingaat tegen deze elementen door verkeerdelijk te motiveren dat de aanvraag niét in overeenstemming - quod non - zou zijn met het RUP Gierlebaan (dat in casu zelfs niet van toepassing is). Ook omwille van deze reden is de bestreden beslissing onwettig.

Dit alles klemmt des te meer nu vlakbij het perceel van verzoekende partij een vergunning werd verleend door de gemeente Kasterlee aan NV Mebes op 24 oktober 2016.

(Farde III, Stuk 7)

In deze vergunningsbeslissing van de gemeente Kasterlee wordt het minimumvereiste inzake groen in de voortuinzone niet getoetst, noch gerespecteerd (minimaal 10%) . Op onderstaande foto is erg duidelijk te zien dat de aanvraag van NV MEBES niet voldoet aan dit vereiste alsook dat quasi het volledige perceel verhard is:

[...]

Groen in de voortuinstrook van BVBA Mebes werd voorzien aan de buitenkant van het perceel, gelegen op het openbaar domein en tussen de voorziene parking en het gebouw zelf op een tamelijk beperkte ruimte van tweemaal drie parkeerplaatsen breed.

Het perceel waarop voormelde vergunning werd afgeleverd ligt nochtans wel binnen de contouren van het toepassingsgebied van het RUP "Gierlebaan". Dat in dit dossier de

vergunningverlenende overheid meende te kunnen volstaan met een standaardformulering, verbaast.

(Farde III, Stuk 7, p.2 en 4)

(...)

Waar de verwerende partij de verzoekende partij verwijt geen groenzone te hebben aangelegd aan de rechterzijde van het perceel, moet vastgesteld worden deze verplichting klaarblijkelijk niet gold voor de vergunningsaanvraag van NV Mebes, een bedrijf dat zich nota bene vestigde binnen de contouren van het RUP "Gierlebaan" en volgens de verwerende partij een voortuinstrook zou moeten voorzien op de linkerzijde van haar perceel.

Deze beslissing staat in schril contrast met dit vergunningsdossier.

...

2.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog:

" ...

Voor zover beweerd zou worden dat:

- de aanvraag niet werd beoordeeld op haar verenigbaarheid met de voorschriften van het RUP "Gierlebaan",

- maar deze voorschriften wel op wettige wijze betrokken werden bij de toets aan de goede ordening en / of

- dat het RUP "Gierlebaan" de beleidsmatig gewenste ontwikkeling zou betreffen voor (o.a.) de percelen van verzoekende partij;

wenst verzoekende partij het volgende uiteen te zetten.

Het kan niet de bedoeling zijn dat stedenbouwkundige voorschriften van een RUP onrechtstreeks toepasbaar zijn op percelen die niet gelegen zijn binnen de contouren van een ruimtelijke uitvoeringsplan en een aanvraag geweigerd wordt, precies omwille van het feit dat deze niet zou overeenstemmen met voormelde voorschriften. Dit is niet de bedoeling geweest van de wetgever bij het introduceren van "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen" als beoordelingsgrond van vergunningsaanvragen in artikel 4.3.1 VCRO.

Als een overheid al zou menen dat de voorschriften van een (in opmaak zijnde) RUP de beleidsmatig gewenste ontwikkeling van een aanpalend perceel zou betreffen, zou men logischerwijze het perceel hebben opgenomen binnen de contouren van het recent tot stand gekomen RUP "Gierlebaan".

De rechtsleer en rechtspraak hebben aanvaard dat een RUP een gecodificeerde vorm uitmaakt van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Uiteraard gaat dit niet zover dat een RUP de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in zich heeft voor andere percelen dan waarvoor het RUP geldt. Dit zou ingaan tegen alle beginselen van behoorlijk bestuur in het bijzonder, het rechtszekerheids-, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Mocht dit wel zo zijn zou elke eigenaar met percelen in de buurt van een RUP volledig in het ongewisse zijn van de ontwikkelingsmogelijkheden van diens perceel.

Het is bovendien vaststaande rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat de voorschriften van een in opmaak zijnde RUP niet onder het mom van een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats kunnen komen van de bestaande voorschriften en de facto bijvoorbeeld een oneigenlijke bestemmingswijziging doorvoeren. (...)

A fortiori moet dan ook worden geoordeeld dat de stedenbouwkundige voorschriften (die onder meer de visie vertolken voor een afgebakend lot gronden) niet de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kunnen uitmaken voor percelen die geen deel uitmaken van het RUP, ook niet onder het mom van een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Doordat er bij de opmaak van het RUP "Gierlebaan" in 2010 bewust voor gekozen werd om het betrokken perceel niet mee op te nemen binnen de grenzen van het RUP, blijkt duidelijk dat het RUP niet de visie kan vertolken over het aanpalende perceel.

Als dat al zo was, dan had men de contouren van het RUP wel anders uitgetekend. Er wordt geen enkele verklaring gegeven waarom dit niet is gebeurd.

Het is duidelijk dat het RUP "Gierlebaan" geen gecodificeerde beleidsmatige gewenste ontwikkelingen in zich heeft voor het perceel van verzoekende partij.

Het is niet rechtszeker of zorgvuldig dat tussenkomende partij louter beweert dat "de principes van ontwikkeling" voor de percelen "gekend zijn door de vergunningverlenende overheid" of dat de "vergunningverlenend overheid weet hoe de KMO - zone er zal uitzien aangezien het RUP Gierlebaan de principes heeft vastgesteld". Dit gaat lijnrecht in tegen de geldende rechtspraak en rechtsleer.

In de parlementaire voorbereiding bij de invoering van de VCRO leest men dat het de bedoeling was dat beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voldoende bekendgemaakt moeten worden.

(...)

Zulk standpunt kan niet overtuigen. Het is onvoldoende dat een bestuur zou kunnen volstaan met de stedenbouwkundige politiek en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zelf te kennen of te weten hoe een KMO - Zone er in de toekomst zal uitzien.

Uw Raad stelt steevast dat er maar sprake is van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling indien de overheid deze heeft bekendgemaakt aan de ganse bevolking en niet de aanvrager."

Tussenkomende partij toont op geen enkele wijze aan dat er enige vorm van beleidsmatig gewenste ontwikkeling bestaat voor het perceel van verzoekende partij, laat staan dat deze al zou zijn bekendgemaakt in de vorm van een masterplan, een structuurschets, stedenbouwkundige studie of algemeen geldende normen, etc.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

In de bestreden beslissing, onder het rechtmatigheidsonderzoek, overweegt de verwerende partij dat de aanvraag bestaanbaar is met de gewestplanbestemming van kleine en middelgrote ondernemingen.

De door de verzoekende partij gewraakte overwegingen maken geen deel uit van die in artikel 4.3.1, §1, 1°, a VCRO verplicht gestelde toets aan de geldende bestemmingsvoorschriften. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, geeft de geciteerde passage uit de bestreden beslissing er geen blijk van dat de verwerende partij de voorschriften van het RUP onrechtstreeks op de gewestplanvoorschriften zou hebben laten prevaleren.

Een aan de goede ruimtelijke ordening ontleend weigeringsmotief is dat de schaal en het ruimtegebruik van de aanvraag, met een verharde oppervlakte van 2.1.20 m² op een perceeloppervlakte van 2.260 m², onaanvaardbaar zijn. Waar de verwerende partij overweegt dat het ruimtegebruik “niet aanvaardbaar” is en dat de verharding hoe dan ook (“sowieso”) te grootschalig is, geeft zij op duidelijke wijze te verstaan dat alleen al het ruimtebeslag van de aanvraag op zichzelf een reden uitmaakt om geen vergunning te verlenen. Die motivering staat los van het RUP en drukt een beoordeling van de impact van de aanvraag op de bestaande toestand uit, geen beleidsmatig gewenste ontwikkeling. De door de verzoekende partij gehekeld overwegingen hadden kunnen worden weggelaten zonder dat de motivering betreffende het onaanvaardbare ruimtegebruik aan draagkracht ingeboet zou hebben.

Zomin als in het derde middel, reikt de verzoekende partij in het eerste middel geen argumenten aan die van de onjuistheid of onredelijkheid van die beoordeling overtuigen. De verwijzing naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee van 24 oktober 2016 tot afgifte van een stedenbouwkundige vergunning aan een naburig bedrijf doet niet van die conclusie afzien.

2.

Het middel wordt verworpen.

C. Tweede middel

Standpunt van de partijen

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1, §1, a VCRO *juncto* artikel 2.2, §1 van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening van de gemeente Kasterlee, *juncto* artikel 4.2.25 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

“
...
Volgens artikel 4.3.1, §1, a) VCRO dient een vergunningsaanvraag te worden beoordeeld op grond van de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften.

De bestreden beslissing stelt dat de aanvraag in overeenstemming is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De verzoekende partij volgt deze redenering in die zin dat deze verordening niet van toepassing is in dit geval, laat staan dat deze geschonden zou worden.

(Farde I, Stuk 1, p. 7)

Toch bevreemdt de beslissing van de deputatie op dit punt, want de bestreden beslissing stelt aldus dat de aanvraag ook voldoet aan artikel. 2.2, §1 van voormelde verordening dat bepaalt dat:

(Farde III, Stuk 11)

"Bij verkavelingsaanvragen, stedenbouwkundige aanvragen inzake groepswooningbouwprojecten en stedenbouwkundige aanvragen waarbij de aanleg van een nieuwe weg is geïntegreerd, moet deze nieuwe weg worden uitgevoerd met een rooilijnbreedte van minimum 12 meter. In uitzonderlijke gevallen kan een minimale rooilijnbreedte van 8 meter worden toegestaan."

De bestreden beslissing impliceert zodoende dat de aanvraag voorzien zou zijn van een wegenistracé van minstens 8 of 12 meter rooilijnbreedte. Dit is echter niet het geval. De aanvraag bevat geen wegenistracé. Waarom oordeelt de deputatie in dit geval zo en in het eerste vergunningsdossier anders? Dat is volstrekt onduidelijk, niet rechtzeker en tegenstrijdig.

Immers is op het inplantingsplan duidelijk te zien dat de verharde in- en uitrit 5 meter breed is. De verharding links van het perceel is 7 meter breed. De verharding aan de achterzijde van het perceel is 5 meter breed. Verzoekende partij herhaalt dat de ingetekende wegenis op onderstaand inplantingsplan niet behoorde tot de aanvraag waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

[...]

Dit was duidelijk voor de gemeente Kasterlee vermits in de weigeringsbeslissing van 10 juli 2017 met geen woord werd gerept over de wegenis.

(Farde I, stuk 2)

Dit was ook duidelijk voor de verwerende partij nu zij ook het administratief beroep van verzoekende partij tegen de vergunningsbeslissing voor het aanpalende perceel heeft behandeld en de ingetekende wegenis uitvoerig werd behandeld in de beslissing van de deputatie van 29 juni 2017.

(Farde II, Stuk 7, p. 7-8)

In het besluit van 29 juni 2017 argumenteerde verwerende partij als volgt:

(Farde II, Stuk 7, p. 7)

De aanvraag is strijdig met art. 2.2, § 1 — minimale wegbreedte (6m i.p.v. 12m) van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening.

Dit is volstrekt tegenstrijdig met de bestreden beslissing waarbij de breedte van bepaalde wegenis (die geen wegenis is) varieert tussen de 5 en de 7 meter. Deze argumentatie is onzorgvuldig, ongemotiveerd en tekenend voor dit dossier waarbij argumenten uit de lucht worden gegrepen om een wettige vergunningsaanvraag te weigeren.

Bovendien en dit is nog essentiëler stelt de bestreden beslissing manifest foutief dat de "weg en parking" een semi - publiek karakter zou moeten worden toegeschreven en om die reden een gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen vereist was voor de aanvraag.

(Farde I, Stuk 1, p.7)

(...)

Artikel 2.2, § 1 van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening moet worden samen gelezen met artikel 2.4. (Aanleg openbare weg) van deze verordening, dat duidelijk specificeert dat het moet gaan op een openbare weg. Dit artikel luidt als volgt:

"De nieuw in te richten openbare weg dient in duurzame materialen te worden uitgevoerd met verplichte uitvoering van de pesticidentoets.(...)."

Uit een samenlezing van de voormelde artikelen blijkt duidelijk dat de betreffende verordening niet van toepassing is op dit vergunningsdossier. De verordening heeft immers enkel betrekking op nieuwe openbare wegen en niet op verhardingen (of private wegen). Dit is overigens ook logisch. De gemeenteraad, die de algemene stedenbouwkundige verordening heeft vastgesteld, is immers krachtens artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet enkel bevoegd om uitspraak te doen over de aanleg van openbare wegen (en evident niet over private wegen, laat staan over private verhardingen).

Bovendien bevat artikel 2.2, §1 van de verordening de verplichting om wegen uit te voeren met een rooilijnbreedte van minimum 12 meter. Het rooilijndecreet definieert het begrip als volgt:

(...)

Aldus kan art. 2.2 van de algemene stedenbouwkundige verordening niet anders dan wetsconform geïnterpreteerd worden dan dat deze bepaling betrekking heeft op de aanleg van een openbare weg. Gezien de voorliggende aanvraag louter de aanleg van een verharding beoogt, is art. 2.2 van de algemene stedenbouwkundige verordening hier niet van toepassing.

In de vergunningsaanvraag werden er verschillende elementen opgenomen waaruit duidelijk blijkt dat er in casu geen wegenis wordt aangelegd maar slechts een private verharding die géén openbaar karakter heeft en nooit zal krijgen. Dit is zeer duidelijk ook de intentie en de wil van de verzoekende partij zoals blijkt uit de volgende elementen uit de verklarende nota en de bijkomende nota bij de vergunningsaanvraag:

(...)

Ook uit de verordende voorschriften van het RUP "Gierlebaan" blijkt dat de wegenis en parkings op de bedrijventerreinen niet aanzien worden als openbare wegenis. Dit RUP is dan wel niet van toepassing, doch wensen beide vergunningverlenende overheden kennelijk dat een aanvraag op de percelen van verzoekende partijen zich hier zoveel als mogelijk aan conformeert. In de verordende voorschriften van dit RUP, opgemaakt door de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK) worden deze zones als volgt beschreven.

(Farde III, Stuk 9, p. 9 - 12)

(...)

Uit de bewoordingen van het RUP blijkt duidelijk dat het de bedoeling is dat de in te richten KMO zones private domeinen zijn, ondanks het feit dat deze (deels) een semi publiek karakter hebben.

Het RUP bevestigt dat ook niet - openbare wegen voor het publiek toegankelijk moeten zijn. Uit dit alles blijkt dat de plannende overheid nooit de bedoeling heeft gehad om openbare wegen aan te (laten) leggen binnen de gebieden die geregeld worden door het RUP (en al zeker niet in de gebieden die zich naar mening van de vergunningverlenende overheid zouden moeten conformeren aan het RUP. Het is de verzoekende partij een raadsel waarom de gemeente en de provincie dit vergunningsdossier zo anders behandelen, ook rekening houdend met andere vergunningsdossiers en voormelde bewoordingen.

Zoals verzoekende partij in de aanvraag én op de hoorzitting heeft aangetoond, is artikel 4.2.25 VCRO niet van toepassing op dit dossier en kan de verwerende partij er dus ook nooit een wettige weigeringsgrond uit putten. Dit was overigens ook het standpunt van de gemeente Kasterlee, omdat nooit een standpunt van de gemeenteraad werd gevraagd over het wegenisdossier. Er is namelijk onomstotelijk aangetoond dat door de verzoekende partij geen "wegenis" wordt voorzien. Bovendien zijn de aangebrachte verhardingen, voor zover

dit al een wegenis zou uitmaken quod non geenszins publiek. Een gemeenteraadsbeslissing over zaak der wegen was dan ook te allen tijde uitgesloten.

Uit het dossier blijkt dat de verwerende partij ten onrechte heeft gemeend dat de aanvraag gepaard gaat met de aanleg van een wegenis. Bovendien is het extra grievend dat verwerende partij niet opwerpt dat die wegenis niet voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Hier is geen enkele logische verklaring voor gelet op het besluit van 29 juni 2017 waarbij de gekozen breedtes van de wegen klaarblijkelijk een belangrijk issue waren.

De enige verklaring is dat de verwerende partij een reden heeft gezocht om deze vergunning te weigeren zonder ook maar enige moeite te doen om dit te motiveren.

Ten onrechte aanziet verwerende partij de verhardingen als een openbare wegenis en bezigt zij aldus een onwettige weigeringsgrondslag.

*Verzoekende partij had in de procedure voor het aanpalende perceel reeds uitvoerig uiteengezet in een nota na het PSA - verslag dat de wegenis en de verhardingen op het terrein niét kan worden beschouwd als openbare wegenis. Deze argumentatie geldt ook voor de verhardingen van de huidige aanvraag nu de bestreden beslissing quasi dezelfde argumentatie heeft gebruikt om te besluiten tot het semi - publieke karakter van de "weg en parking".
(Farde II, stuk 6, p. 4-5).*

*De volgende elementen werden hierin opgenomen die de motivering, uit de toenmalige bestreden beslissing, volledig weerleggen:
(...)*

*Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt niet dat al deze belangrijke, bijkomende elementen, die ook op de hoorzitting grondig uiteen werden gezet, werden betrokken bij de besluitvorming. De aanvraag bevat geen openbare wegenis. Hieruit blijkt een schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, alsook uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel viseert uitsluitend het weigeringsmotief dat het "private of publieke karakter van de wegenis" onduidelijk is en dat zonder verduidelijking een beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen vereist is.

Zoals onder de bespreking van de overige middelen geoordeeld is, slaagt de verzoekende partij er niet in de rechtmatigheid van het motief te weerleggen dat de aanvraag vanwege het ruimtegebruik onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dat weigeringsmotief volstaat om de bestreden weigeringsbeslissing te verantwoorden.

Het tweede middel komt neer op kritiek op een overtollig motief. De eventuele onregelmatigheid van een overtollige motivering kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

2.

Het middel wordt verworpen.

VI. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet worden de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht, ten laste van de verzoekende partij gelegd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 augustus 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF