

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 november 2018 met nummer RvVb/A/1819/0270  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0794/A

Verzoekende partij	de cva <b>KERKSTOEL IMMO</b>  vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 23 juni 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 9 februari 2010 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een klinkerverharding, een betonverharding en betonnen keermuren op een perceel gelegen te 2220 Heist-op-den-Berg, Leopoldlei 52, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 301/b4, 301/r4, 301/s4 en 305/x.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

2.  
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 februari 2018.

Advocaat Bert VAN WEERDT *loco* advocaat Gregory VERHELST voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.  
Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

### III. FEITEN

1.

Verzoekende partij dient op 16 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van respectievelijk een klinkerverharding, betonnen keermuren voor de opslag van grind en zand en een betonverharding”*.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976, deels in woongebied en deels in industriegebied voor milieubelastende industrie.

De percelen liggen ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling nr. 042/960 van 1 december 1992 (kavel 5).

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 oktober 2009 tot en met 7 november 2009, wordt één collectief bezwaarschrift met 20 handtekeningen en één individueel bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 24 november 2009 gunstig voor het regulariseren van de betonmuren, voorwaardelijk gunstig voor het regulariseren van de betonverharding, en ongunstig voor het regulariseren van de klinkerverharding:

“ ...

*Overwegende dat het ingediende ontwerp stedenbouwkundig aanvaardbaar is voor:*

- *het regulariseren van de betonnen keermuren*
- *het regulariseren van de betonverharding met een oppervlakte van 974 m<sup>2</sup>, op voorwaarde dat de bestaande betonverharding ten noorden over een breedte van minimum 12 meter wordt uitgedrukt, teneinde het opgelegd groenscherm in de milieuvergunning klasse 2 over een minimale breedte van 15 meter aan te planten,*

*Overwegende dat het ingediende ontwerp stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is voor het regulariseren van de klinkerverharding met een oppervlakte van 2.463 m<sup>2</sup> aangezien dit afgesplitst perceel zich deels situeert in een goedgekeurde verkaveling en waarvoor op dit moment geen goedgekeurde verkavelingswijziging bestaat m.b.t. de gewijzigde perceelsvorm, perceelsafmetingen en de bestemming. Voor dit terreingedeelte dient vooreerst een verkavelingswijziging te worden bekomen.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 2 februari 2010 voorwaardelijk gunstig voor het regulariseren van de betonverharding, maar ongunstig voor het regulariseren van de klinkerverharding en de betonnen keermuren:

“ ...

*Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, deels aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

*Derhalve adviseer ik deze aanvraag voor het regulariseren van de klinkerverharding ongunstig, gelet op de motivering in het advies van het college van burgemeester en schepenen.*

*Derhalve adviseer ik deze aanvraag voor het regulariseren van de betonverharding voorwaardelijk gunstig, mits het aanplanten van een groenscherm zoals voorgesteld in het advies van het college van burgemeester en schepenen. Dit moet gebeuren in het eerste plantseizoen en zeker voor 01/07/2010.*

*De betonnen keermuren werden opgericht op de grens met het woongebied op de achterste perceelsgrens van de tuinen van woningen langs de Palmbosstraat. Zowel door het materiaalgebruik als hun functie en zijn deze storend voor het woongenot van die percelen. Deze dienen op minimaal 6 meter uit de perceelsgrens te worden ingeplant, teneinde een voldoende dicht groen zichtscherm te kunnen aanplanten.*

*Ik adviseer de regularisatie van de betonnen keermuren dan ook ongunstig. Door de inplanting op de achterste perceelsgrens van de woningen langs de Palmbosstraat wordt het woongenot geschaad, wat inhoudt dat de goede plaatselijke ordening in het gedrang komt.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 9 februari 2010 (in een eerste beslissing) een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het *“deels regulariseren van een betonverharding (en een aanvraag tot het regulariseren van een klinkerverharding en betonnen keermuren, die niet vergund worden ...)*”:

*“ ...*

*Overwegende dat de te regulariseren keermuren op de perceelsgrenzen door hun materiaalgebruik als hun functie storend zijn voor het woongenot van die percelen;*

*...*

*Overwegende dat volgens het inrichtingsplan gevoegd bij de milieuvergunningsaanvraag de te regulariseren terreinverhardingen aangewend worden voor de opslag van inerte materialen zoals bakstenen, pannen, klinkers, zand, grind, isolatie ...;*

*Overwegende dat de opslag van deze inerte materialen in open lucht niet langer verenigbaar is met de woonfunctie in het centrum van het kleinstedelijk gebied en dient afgebouwd te worden binnen een redelijke termijn en dit enkel maar mogelijk is mits het aanplanten van een groenscherm zoals bepaald in de milieuvergunning klasse 2 d.d. 10/02/2009 voor perceel 301/b4 als volgt:*

- Een 15 meter breed groenscherm langs de noordzijde van het terrein (d.i. langs de zijde van de verkaveling dokter Peeters, waarvan sprake in het collectief bezwaarschrift);*
- Overwegende dat hierdoor de verplichting zal opgelegd worden de bestaande betonverharding ten noorden over een breedte van minimum 12 meter uit te breken teneinde het opgelegd groenscherm over een breedte van 15 meter aan te planten;*
- Een 3 meter breed groenscherm langs de oost- en westzijde van dit perceel 301/b4;*

*Overwegende dat deze onverenigbaarheid van het bedrijf valt te verklaren volgens de beschrijving in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat kleine fragmenten industriegebied voor milieubelastende bedrijven niet gewenst zijn in het stedelijk woongebied en een herbestemming noodzakelijk is; Vandaar ook de verklaring dat de milieuvergunning klasse 2 werd afgegeven voor een maximumperiode van 7 jaar die ten einde loopt op 10/02/2016;*

*Overwegende dat de te regulariseren klinkerverharding met een oppervlakte van 2.463 m<sup>2</sup> zich deels situeert in de goedgekeurde verkaveling d.d. 01/12/1992 en waarbij een perceelsopsplitsing plaats vond zonder dat er hiervoor een wijziging van de verkavelingsvergunning werd goedgekeurd;*

*Overwegende dat dit afgesplitst perceel 305/x een samenvoeging betreft van een deel uit lot 5 uit de goedgekeurde verkaveling en een binnenliggend perceel; Overwegende dat er voor*

*het regulariseren van deze klinkerverharding aldus vooreerst een wijziging van de verkavelingsvergunning dient gekomen te worden aangezien de perceelsvorm, -afmetingen en de bestemming niet in overeenstemming met de goedgekeurde verkaveling;*

*Overwegende dat het college in deze situatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen gunstig advies kan innemen m.b.t. de te regulariseren klinkerverharding met een oppervlakte van 2.463 m<sup>2</sup>;*

*Overwegende dat de bouwaanvraag ook het regulariseren omvat van betonnen keermuren voor de opslag van zand en grind; Hiervan bevinden zich 6 opslagplaatsen met een lengte van 28,5 m en een hoogte van 2,5 m langs de achterste perceelsgrenzen van eigendommen langs de Palmbosstraat, 2 opslagplaatsen met een lengte van 22,7 m en een hoogte van 3 m langs de achterste perceelsgrens van een woning tangs de Leopoldlei en 2 opslagplaatsen met een lengte van 14,9 m en een hoogte van 2,5 m op het terrein zelf naast de groenzone;*

*Gelet op het ongunstig bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar m.b.t. de plaatsing van de keermuren tot op de perceelsgrenzen van de aanpalende kavels bestemd voor woningbouw;*

*...*

*Overwegende dat het ingediende ontwerp stedenbouwkundig aanvaardbaar is voor het regulariseren van de betonverharding op voorwaarde dat de bestaande betonverharding ten noorden over een breedte van minimum 12 meter wordt uitgebroken, teneinde het opgelegd groenscherm in de milieuvergunning klasse 2 over een minimale breedte van 15 meter aan te planten langs deze noordzijde en een 3 meter breed groenscherm langs de oost- en westzijde van dit perceel 301/b4;*

*Overwegende dat het ingediende ontwerp stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is voor het regulariseren van de klinkerverharding met een oppervlakte van 2.463 m<sup>2</sup> aangezien dit afgesplitst perceel zich deels situeert in een goedgekeurde verkaveling en waarvoor op dit moment geen goedgekeurde verkavelingswijziging bestaat m.b.t. de gewijzigde perceelsvorm, perceelsafmetingen en de bestemming. Voor dit terreingedeelte dient vooreerst een verkavelingswijziging te worden bekomen. De regularisatieaanvraag voor de aanwezige betonnen keermuren op de perceelsgrens is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar, gelet op het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar aangezien deze storend zijn voor het woongenot van de aanpalende percelen;*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 9 februari 2010 (in een tweede beslissing), op basis van gelijkaardige motieven als in hoger geciteerde beslissing van 9 februari 2010 nogmaals de stedenbouwkundige vergunning “*tot het regulariseren van de klinkerverharding met een oppervlakte van 2.463 m<sup>2</sup> en het regulariseren van de betonnen keermuren*”.

#### 4.

Verzoekende partij tekent op 19 maart 2010 bij verwerende partij administratief beroep aan tegen “*het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg dd. 9 februari 2010 houdende voorwaardelijke vergunning van het gedeeltelijk regulariseren van een betonverharding enerzijds en houdende de weigering van vergunning van het regulariseren van een klinkerverharding en betonnen keermuren anderzijds*”.

Na de hoorzitting van 4 mei 2010 verklaart verwerende partij het beroep wat betreft de weigering van de regularisatie van de klinkerverharding en de betonnen keermuren bij besluit van 12 mei 2010 ongegrond. Bij besluit van dezelfde datum verklaart zij het beroep wat betreft de voorwaardelijke regularisatie van de betonverharding onontvankelijk, gezien er “*middels één beroepschrift beroep aangetekend wordt tegen twee afzonderlijke beslissingen*”.

Verzoekende partij stelt tegen beide beslissingen van 12 mei 2010 een verzoek tot vernietiging in bij de Raad.

Bij arrest RvVb/A/1516/0746 van 8 maart 2016 wordt de beslissing inzake de betonverharding vernietigd:

“ ...

*De Raad oordeelt ... dat de verzoekende partij één aanvraag heeft ingediend met drie verschillende onderdelen en dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg in minstens één beslissing deze aanvraag volledig onderzoekt.*

*De verzoekende partij heeft administratief beroep aangetekend tegen deze beslissing ... met betrekking tot de drie onderdelen van haar aanvraag.*

...

*De verwerende partij moest het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de voorwaardelijke regularisatie van de betonverharding echter samen behandelen met het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de in dezelfde beslissing geweigerde regularisatie voor de klinkerverharding en de betonnen keermuren.*

*De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de voorwaardelijke regularisatie van de betonverharding kunstmatig afgesplitst van het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigering van een regularisatie voor de klinkerverharding en de betonnen keermuren, en heeft dan ook ten onrechte beslist dat het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de voorwaardelijke regularisatie van de betonverharding onontvankelijk is omwille van de niet-betaling van een dossiervergoeding.*

...

*Bovendien heeft de verwerende partij er totaal willekeurig en niet onderbouwd voor gekozen alleen het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigering van de regularisatie voor de klinkerverharding en voor de betonnen keermuren ten gronde te behandelen en het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de voorwaardelijke regularisatie van de betonverharding onontvankelijk te verklaren.*

...”

Bij arrest RvVb/A/1516/0747 van 8 maart 2016 wordt in het licht van de hierboven geciteerde overwegingen ook de beslissing inzake de klinkerverharding en de betonnen keermuren vernietigd omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer.

5.

In het kader van de herstelbeslissing naar aanleiding van voormelde arresten adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 16 juni 2016 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 21 juni 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 23 juni 2016 ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

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

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen ... situeert het terrein van de aanvraag zich deels in woongebied en deels in milieubelastende industrie.*

...

*Zowel de betonverharding, de betonnen keermuren als de klinkerverharding zijn volledig binnen het woongebied gelegen:*

- *regulariseren betonverharding: 301 B4*
- *regulariseren keermuren: 301 R4 en 301 S4*

- regulariseren klinkerverharding: 305 X

Zoals uit de hiernavolgende overwegingen zal blijken, is de aanvraag niet bestaanbaar met de onmiddellijke omgeving.

De betonverharding (974m<sup>2</sup>) situeert zich op het noorden van de bedrijfssite, namelijk op de westelijke helft het perceel 301 B4. Het perceel grenst aan de percelen van de woningen Leopoldlei 78, Leopoldlei 80, Leopoldlei 82, Roerspaanstraat 7, Palmbosstraat 15 en Palmbosstraat 13 A en aan de speel- en groenzone van de Roerspaanstraat.

De betonverharding, die zal worden gebruikt voor de opslag van bouwmaterialen, wordt voorzien op 3m van de noordelijke perceelsgrens, op 3m van de perceelsgrens en op ongeveer 42m van de oostelijke perceelsgrens.

Zowel in de stedenbouwkundige vergunningsbeslissing d.d. 9 februari 2010 als de milieuvergunningbeslissing d.d. 10 februari 2009 oordeelde het college van burgemeester en schepenen dat de opslag van bouwmaterialen op het perceel 301/B4 enkel mogelijk is mits een aanplanting van een groenscherm bestaande uit streekeigen hoog- en laagstammen. Het groenscherm moet volgens het college langs de noordzijde van het terrein een breedte hebben van 15m en een breedte van 3m langsheen de overige perceelsgrenzen. Deze afstanden zijn volgens het college nodig om de hinder voor de omliggende woonfunctie voldoende te milderen.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat er een groenscherm moet worden voorzien, wordt bijgetreden.

De vrijstaande eengezinswoning Roerspaanstraat 7 bevindt zich immers op korte afstand, ongeveer 3m, van de noordelijke perceelsgrens. De speel- en groenzone (= residentiële functie) van de Roerspaanstraat bevindt zich zelfs tot tegen de noordelijke perceelsgrens. De overige woningen Leopoldlei 78, Leopoldlei 80, Leopoldlei 82, Palmbosstraat 15 en Palmbosstraat 13 A grenzen met hun achtertuinen (= residentiële functie) aan de bedrijfssite.

Omdat de niet overdekte opslag van bouwmaterialen (aan- en afrijden van voertuigen, manoeuvreren van voertuigen tijdens het laden en lossen van materialen, het verplaatsen van bouwmaterialen, ...) onvermijdelijk geluidshinder met zich meebrengt, is het noodzakelijk om hier een volwaardig groenscherm te voorzien.

Een groenscherm zal niet alleen functioneren als geluidsbuffer ten opzichte van de aanpalende woonfunctie maar er ook voor zorgen dat de omwonenden en gebruikers van de speel- en groenzone geen visuele hinder ondervinden ten gevolge van hoger gestapelde materialen. Uit de bij het dossier gevoegde foto's blijkt immers dat dat de materialen vaak hoger dan 6m worden gestapeld.

Een volgroeid groenscherm van 15m breed, bestaande uit een streekeigen beplanting van hoogstammige bomen en een dichte onderbegroeiing van struiken, langsheen alle perceelsgrenzen is dan ook noodzakelijk om alle te verwachte hinder van de opslagplaats te milderen. Het is niet ongebruikelijk om een dergelijke bufferzone te voorzien tussen ambachtelijke zones/sites en aanpalende woongebieden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat een aanvraag die niet aangeeft voor welke materialen (aard, hoeveelheid, hoogte, ...) de opslagplaats zal worden gebruikt, terughoudend moet worden beoordeeld. Bovendien is een dergelijke bufferzone niet onredelijk, omdat er op het betreffende perceel 301 B4 voldoende ruimte over blijft om de opslagplaats meer centraal te voorzien. Deze voorwaarde garandeert dus niet alleen de leefbaarheid van de omliggende woonfuncties, maar waarborgt ook een kwalitatieve bedrijfsvoering van het bedrijf.

Een opslagplaats op deze locatie komt slechts in aanmerking voor een vergunning op voorwaarde dat de aanvraag een gedetailleerd erfbeplantingsplan voorlegt, dat weergeeft hoe

de aanvrager de vereiste bufferzone zal vormgeven. Voorliggende aanvraag kan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet garanderen.

De regularisatie van de betonnen keermuren komt om diezelfde reden niet in aanmerking voor een vergunning.

In het westen van het terrein werden de keermuren opgericht haaks op de grens met de percelen 300 B2 en 300 D. Hierop bevinden zich de eengezinswoningen Leopoldlei 76 en 78. De keermuren vormen hier 2 opslagplaatsen voor zand. Ze grenzen aan de achtertuinen van deze woningen. In het oosten werden de betonnen keermuren opgericht haaks op de grens met de percelen 287D en 287H. Hierop bevinden zich de eengezinswoningen Palmbosstraat 13 en 13A. De keermuren vormen hier 6 opslagplaatsen voor zand en grind. Ze grenzen aan de achtertuinen van deze woningen. In het midden van het terrein werden er 2 opslagplaatsen voor grind gerealiseerd. De keermuren grenzen hier aan de groenzone op het perceel 301 64.

Het is onaanvaardbaar dat de aanvraag geen bufferzone voorziet op het eigen terrein om de aan de niet overdekte opslagplaatsen gerelateerde activiteiten (aan- en afrijden van voertuigen, manoeuvreren van voertuigen tijdens het laden en lossen van materialen, machine voor laden en lossen van zand en grind, ...) af te schermen van de omliggende woonfuncties.

Deze activiteiten zorgen niet alleen voor geluidshinder, maar ook voor visuele hinder en stofhinder. Gelet op de ligging pal tegen de perceelsgrenzen volstaan de in het beroepschrift voorgestelde maatregelen (goederen op voorhand klaarzetten, sproei-installatie, ...) niet om de hinder voor de omliggende woonfunctie voldoende te milderen. Het volstaat vanuit diezelfde invalshoek ook niet om als voorwaarde op te leggen dat de hoogte van de te stockeren materialen moet beperkt worden tot de hoogte van de keermuren.

Ook ter hoogte van de te regulariseren klinkerverharding (2.463m<sup>2</sup>) op het zuiden van de bedrijfssite voorziet de aanvraag geen enkele bufferzone ten opzichte van de aanpalende, in woongebied gelegen percelen. Het met klinkers verharde terrein, dat zal gebruikt worden voor de opslag van bouwmaterialen, grenst nochtans aan de tuinen van de woningen Leopoldlei 46, 44 en 42A, aan het braakliggende perceel 305Y en aan het perceel 305W waarop zich een gebouw van het gemeentebestuur van Heist-op-den-Berg bevindt.

Opnieuw moet worden geoordeeld dat de niet overdekte opslag van bouwmaterialen (aan- en afrijden van voertuigen, manoeuvreren van voertuigen tijdens het laden en lossen van materialen, het verplaatsen van bouwmaterialen, ...) onvermijdelijk geluidshinder met zich meebrengt en dat het daarom noodzakelijk is om een volwaardig groenscherm te voorzien langsheen alle perceelsgrenzen. Een groenscherm zal niet alleen functioneren als geluidsbufter ten opzichte van de aanpalende woonfunctie, maar er ook voor zorgen dat de omwonenden en gebruikers van de speel- en groenzone geen visuele hinder ondervinden ten gevolge van hoger gestapelde materialen. Uit de bij het dossier gevoegde foto's blijkt immers dat de materialen vaak hoger dan 6m worden gestapeld. Hierbij dient te worden opgemerkt dat een aanvraag die niet aangeeft voor welke materialen (aard, hoeveelheid, hoogte, ...) de opslagplaats zal worden gebruikt, terughoudend moet worden beoordeeld. Omdat deze gestapelde materialen voor visuele hinder zorgen.

Een opslagplaats op deze locatie komt slechts in aanmerking voor een vergunning op voorwaarde dat de aanvraag een gedetailleerd erfbeplantingsplan voorlegt, dat weergeeft hoe de aanvrager de vereiste bufferzone zal vormgeven. Voorliggende aanvraag kan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet garanderen.

De aanvrager kan de bestaande groenschermen op de aanpalende percelen niet in rekening brengen. Het is zijn verantwoordelijkheid om op het eigen terrein de noodzakelijke maatregelen te treffen.

*Het argument van beroeper dat de aanvraag slechts een fractie van het gehele woongebied betreft waardoor het woongebied duidelijk blijft overheersen kan niet bijgetreden worden. Het feit dat het bedrijf relatief gezien slechts een beperkte oppervlakte van het volledige woongebied inneemt, zegt niets over de hinder die het bedrijf kan veroorzaken ten opzichte van de rechtstreeks aanpalende percelen. Op basis van het gewestplan kan duidelijk vastgesteld worden dat het een historisch gegroeid bedrijf betreft, vandaar de geïsoleerde ligging in woongebied. Gelet op deze ligging dient het bedrijf een bufferzone te voorzien om de leefbaarheid van de woonfuncties te beschermen.*

*Het standpunt van beroeper (cfr, pagina 8 van de schriftelijke replieknota d.d. 21 juni 2016) dat de voorgestelde interne buffer binnen een woongebied niet hoeft te worden voorzien, wordt om diezelfde reden niet bijgetreden. Hierboven werd immers beargumenteerd dat de activiteiten op de bedrijfssite - die zich deels situeert in woongebied - geluidshinder, visuele hinder en stofhinder zal veroorzaken ten opzichte van de omliggende woonfuncties (= onmiddellijke omgeving). Dit komt door de specifieke ligging van de bedrijfssite, namelijk pal tegen de perceelsgrenzen. De in het beroepschrift voorgestelde maatregelen volstaan niet om de hinder voor de omliggende woonfunctie voldoende te milderen. De specifieke ligging van de bedrijfssite noodzaakt een bufferzone. De omzendbrief waarnaar in de replieknota wordt verwezen, staat hier volledig los van.*

*Een deel van de klinkverharding is niet in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften.*

*Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning nr. 042/960 d.d. 1 december 1992 overlapt de klinkerverharding deels met lot 5 van deze verkaveling.*

*Het betreffende lot 5 is bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning. De overlapping heeft betrekking op de tuinstrook van lot 5, die niet in aanmerking komt voor het stockeren van (bouw)materialen. Het betreft dus een strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften.*

*De verkavelingsvergunning is niet vervallen. Uit geen enkel dossierstuk blijkt dat er binnen de in de wet voorziene termijn niet werd overgegaan tot registratie van de verkoop van ten minste tweede derde van de kavels. Het college van burgemeester en schepenen heeft dit reeds meermaals bevestigd.*

*Zowel voor de loten 1 en 2 werd er een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften. Voor loten 3a en 3b (het oorspronkelijke lot 3 werd door middel van een vergunning voor een verkavelingswijziging d.d. 22 oktober 2002 opgedeeld in 2 loten voor halfopen bebouwing) inmiddels stedenbouwkundige vergunningen verleend voor het bouwen van woningen overeenkomstig de gewijzigde verkavelingsvoorschriften.*

*Loten 4 en 5 zijn eigendom van CVA Kerkstoel Immo. Zonder dat hiervoor een wijziging van de verkavelingsvergunning werd verleend, werd een deel van lot 5 afgesplitst en, in strijd met het verkavelingsontwerp, bij het perceel 305 X gevoegd.*

*...*

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

*Hierboven werd toegelicht dat de aanvraag onvoldoende maatregelen op het eigen terrein voorziet om de bedrijfsactiviteiten voldoende af te schermen van de omliggende woonfuncties. De voorgestelde bufferzone in het noorden van de site is ontoereikend. Ter hoogte van de betonnen keermuren, alsook in het zuiden van de site worden er zelfs helemaal geen bufferzones voorzien. De aanvraag brengt op die manier de leefbaarheid van het omliggende woongebied in het gedrang.*

*In ondergeschikte orde kan meegedeeld worden dat het college van burgemeester en schepenen op 21 juni 1994 een weigering voor een verkavelingswijziging heeft afgeleverd voor het wijzigen van de loten 4 en 5, omwille van volgende redenen: "het oprichten van een*



*stapelplaats voor bouwmaterialen is niet verenigbaar met het woonklimaat van een residentiële omgeving".*

*Op 12 juli 1994 heeft het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het verharderen van een deel van perceel 305 X, maar dit was een tijdelijke vergunning die ten einde liep op 1 april 1999. Het college van burgemeester en schepenen heeft met andere woorden nooit de intentie gehad om dit deel van de klinkerverharding te bestendigen.*

*De in de schriftelijke replieknota d.d. 21 juni 2016 voorgestelde aanpassingen volstaan niet om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening.*

*In de schriftelijke replieknota stelt de beroepende partij voor om de ter beoordeling voorgelegde plannen aan te passen ter hoogte van de betonnen keerwanden. Meer bepaald wordt voorgesteld om deze keerwanden te verplaatsen naar het perceel 301/b4 en een groenzone van 3m langsheen de perceelsgrenzen te voorzien.*

*De voorgestelde aanpassing heeft enkel betrekking op een nieuwe groenbuffer ter hoogte van de oostelijke keermuren.*

*Ter hoogte van de westelijke keermuren (2 opslagplaatsen voor zand) wordt niet voorgesteld om de initiële plannen aan te passen, hoewel werd beargumenteerd dat de bedrijfssite hier grenst aan de achtertuinen van de eengezinswoningen Leopoldlei 76 en 78 en dat de bedrijfsactiviteiten zonder degelijke groenbuffer onaanvaardbare hinder zullen veroorzaken ten opzichte van deze woningen. Het is onaanvaardbaar dat de aanvraag hier een opslagzone met keerwanden tot tegen de perceelsgrens voorziet, zonder op het eigen terrein een buffer te voorzien. Het beperken van de hinder moet door toedoen van de aanvrager kunnen worden verwezenlijkt. De aanvrager kan dan ook geen beroep doen op bestaande groenstructuren of constructies op de aanpalende percelen.*

*Ook de initiële groenzone van 3m rond de betonverharding blijft behouden, hoewel reeds werd opgemerkt dat de bedrijfssite hier pal naast de woning Roerspaanstraat 7 en een speel- er groenzone is gelegen en dat hier een ruimere bufferzone moet worden voorzien.*

*Ter hoogte van de klinkerverharding (perceel 305X) stelt de beroepende partij niet voor om de ter beoordeling voorgelegde plannen te wijzigen, hoewel reeds werd beargumenteerd dat de bedrijfssite hier grenst aan de tuinen van de woningen Leopoldlei 46, 44 en 42A en dat de niet overdekte opslag van bouwmaterialen zonder enige groenbuffer onaanvaardbare hinder zal veroorzaken. Het is dan ook onaanvaardbaar dat de aanvraag hier een klinkerverharding tot tegen de perceelsgrenzen voorziet, zonder om het eigen terrein een buffer te voorzien. Het beperken van de hinder moet door toedoen van de aanvrager kunnen worden verwezenlijkt. De aanvrager kan dan ook geen beroep doen op bestaande groenstructuren of constructies op de aanpalende percelen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

6.

Verzoekende partij stelt ter zitting, in antwoord op de vraag van de Raad met betrekking tot de stand van zaken van de milieuvergunning voor de inrichting, dat zij ondertussen, in navolging van de tijdelijke milieuvergunning klasse 2 van 10 februari 2009, die gold voor een maximumperiode van 7 jaar (en ten einde liep op 10 februari 2016), bij beslissing van verwerende partij in graad van beroep van 21 september 2017 een nieuwe tijdelijke milieuvergunning verkreeg voor een periode van 7 jaar. Deze milieuvergunning maakt geen onderdeel uit van het dossier bij de Raad.

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

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

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

### **A. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

Verzoekende partij voert in haar verzoekschrift en haar toelichtende nota de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiverings- en zorgvuldigheidsprincipe, evenals de ontstentenis van de rehtens vereiste feitelijke en juridische grondslag. Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

*Doordat, de verwerende partij ten onrechte oordeelt dat de aanvraag van verzoekende partij niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening;*

*Dat de verwerende partij hierbij ten onrechte oordeelt dat de door verzoekster bijgebrachte planaanpassingen niet zouden volstaan om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening;*

...

*Overwegende dat artikel 4.3.1, §1 VCRO bevestigt dat via een voorwaarde beperkte planaanpassingen kunnen worden opgelegd om een aanvraag in overeenstemming te brengen met de stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften, de decretale beoordelingselementen en de goede ruimtelijke ordening;*

*Dat de vroegere vereiste dat de planaanpassing betrekking moet hebben op kennelijk bijkomstige zaken, derhalve vervangen is door drie voorwaarden opgenomen in het derde lid van paragraaf 1;*

...

*Dat de vergunningsaanvrager zich thans beroept op deze regeling en de PSA niet overgaat tot toetsing van de drie voorwaarden; dat de deputatie in het bestreden besluit het verslag volgt van de PSA door te stellen dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, doch zelf niet over gaat tot toetsing van de drie voorwaarden opgenomen in het derde lid van paragraaf 1 van art. 4.3.1 VCRO;*

*Dat in de replieknota op omstandige wijze wordt aangetoond dat de voorgestelde planaanpassing volstaat om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening en dat bijgevolg voldaan is aan de drie voorwaarden zoals opgesomd in het derde lid van §1 van art. 4.3.1 VCRO;*

*Dat wat betreft de betonnen keerwanden verzoekende partij een beperkte planaanpassing voorstelt; dat meer bepaald wordt voorgesteld om deze keerwanden te verplaatsen naar het perceel Afd. 3, sectie B, nr. 301/b4, palend aan de te regulariseren betonverharding, zijnde een perceel dat thans op de plannen als een groenzone staat aangeduid, en waarachter een kerkhof gelegen is; dat op die manier de betonnen keerwanden volledig ontnomen worden aan het zicht van de bewoners aan de Palmboomstraat, gelet op de reeds aanzienlijke begroeiing op dit perceel, die uiteraard gedeeltelijk behouden kan blijven teneinde vermeende hinder naar omwonenden toe te vermijden en waarbij hoe dan ook wordt voorzien in een groenzone langsheen deze perceelsgrenzen om eventuele hinder naar omwonenden toe te vermijden (zie bijgevoegde planaanpassing);*

...

*Dat wat betreft de betonverharding en de klinkerverharding geen beperkte planaanpassing wordt voorgesteld, nu rondom deze verhardingen thans reeds ruime groenbuffers zijn voorzien die vermeende hinder naar omwonenden toe vermijden, zodat deze alleszins verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening en hierdoor tegemoet wordt gekomen aan eventuele bezwaren dienaangaande (stuk 7);*

*Dat de drie voorwaarden van opgesomd in het derde lid van §1 van art. 4.3.1 VCRO dienen te worden getoetst als volgt;*

*Dat de eerste voorwaarde opdat, in graad van beroep, planaanpassingen kunnen aanvaard worden en als voorwaarde door de vergunningverlenende overheid kunnen opgelegd/aanvaard worden, is dat de wijzigingen geen afbreuk mogen doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

*Dat de eerste voorwaarde derhalve impliceert dat wijzigingen die de impact van het project voor de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening niet verzwaren of juist verminderen, mogelijk zijn; Dat hieraan te dezen is voldaan;*

*Dat wanneer de betonnen keerwanden worden verplaatst naar het perceel palend aan de betonverharding, deze volledig worden ontnomen aan het zicht van de bewoners aan de Palmboomstraat, gelet op de reeds aanzienlijke begroeiing op dit perceel, die uiteraard gedeeltelijk behouden kan blijven teneinde vermeende hinder naar omwonenden toe te vermijden (stukken 7 en 8);*

*Dat vermeende hinder naar omwonende toe hierdoor vermeden wordt, nu op het perceel achter het perceel waarnaar deze betonnen keerwanden zullen verplaatst worden, een kerkhof aanwezig is;*

*Dat bovendien dit achtergelegen perceel gekenmerkt wordt door tal van hoogstammige bomen die er mede voor zorgen dat het zicht op deze keerwanden ontnomen wordt, zodat van enige vermeende hinder geen sprake kan zijn, en integendeel deze beperkte planaanpassing verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;*

*Dat het perceel Afd. 3, sectie B, nr. 301/b4 zo omwald wordt door een "groene muur", en hinder naar omwonenden toe op die manier vermeden wordt;*

*Dat de tweede voorwaarde inhoudt ... dat deze wijzigingen tevens tegemoet dienen te komen aan de adviezen of aan de standpunten, bezwaren en opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend, of, dienen zij betrekking te hebben op kennelijk bijkomstige zaken;*

*Dat met de voorgestelde wijzigingen tegemoet wordt gekomen aan de voornaamste grieven die men heeft laten gelden gedurende de procedure, nl. dat de constructies dienen afgeschermd te worden van de omwonenden;*

*Dat uit de tweede voorwaarde volgt dat het noodzakelijk maar voldoende is dat met de wijzigingen een oplossing wordt aangebracht voor een zgn. probleem dat werd opgeworpen; dat nergens in het decreet wordt vereist dat volledig tegemoet zou worden gekomen aan het bezwaar, noch dat uitsluitend de oplossing die bijv. een bezwaarindiener in gedachten had, als voorwaarde zou worden opgelegd ...*

...

*Dat het dan ook de taak blijft van de vergunningverlenende overheid om na te gaan of de voorgestelde planaanpassing in redelijkheid een oplossing kan bieden, zonder dat er volledig dient tegemoet gekomen te worden aan de grieven;*

*Dat in casu middels de planaanpassingen volledig dan wel in zeer ruime mate tegemoet wordt gekomen aan de grieven die in eerste aanleg als in het verslag van de PSA worden*

*opgeworpen, zodat in alle redelijkheid en in het licht van de doelstelling van de decreetgever, nl. oplossingsgericht vergunnen, een vergunning dient verleend te worden aan beroepster;*

*Dat tenslotte de derde voorwaarde van art. 4.3.1, §1, derde lid VCRO vereist dat de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen; dat ook aan deze voorwaarde is voldaan, nu de vooropgestelde plannen geen enkele impact hebben op derden, doch integendeel met deze planaanpassingen wordt tegemoet gekomen aan de opgeworpen grieven;*

*Dat evenwel dient opgemerkt te worden dat een vergunningverlenende overheid niet bevoegd is om te oordelen of een vergunningsaanvraag al dan niet afbreuk doet aan de burgerlijke rechten van derden, nu geschillen omtrent burgerlijke rechten op grond van art. 144 Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken behoren; ...*

*Dat hoger reeds werd aangetoond dat de vooropgestelde planaanpassing op geen enkele wijze enig nadeel inhoudt ten aanzien van noch de bezwaarindieners noch derden, nu rondom deze keerwanden een groenbuffer zal worden voorzien, en op de percelen achter deze keerwanden een kerkhof aanwezig is, alsook tal van hoogstammige bomen, zodat eventuele (zicht)hinder wordt vermeden;*

*Dat uit voorgaande volgt dat overeenkomstig het recent gewijzigde artikel 4.3.1, §1 VCRO de vergunningverlenende overheid in graad van beroep een vergunning dient te verlenen nu middels de vooropgestelde planaanpassing waarbij voldaan is aan de drie voorwaarden zoals opgesomd in het derde lid van §1 van art. 4.3.1 VCRO, de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt;*

*Dat de deputatie in bestreden beslissing geen toetsing heeft gedaan zoals opgesomd in art. 4.3.1, §1, lid 3 VCRO ...*

*Dat nergens in de bestreden beslissing de toetsing terug te vinden is aan de drie voorwaarden, ondanks het feit dat verzoekende partij zich beroept op een beperkte planaanpassing voor wat betreft de betonnen keerwanden op de site;*

*Dat door verzoekende partij in de replieknota elke voorwaarde afzonderlijk en concreet wordt afgetoetst; dat hieruit blijkt dat wel degelijk aan de drie voorwaarden voldaan is zoals opgesomd in het derde lid van §1 van art. 4.3.1 VCRO;*

*...*

*Dat de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening; dat nergens uit het bestreden besluit blijkt dat verwerende partij een concrete toets heeft gedaan aan de onmiddellijke omgeving, of toch geen rekening houdt met de concrete gegevens;*

*Dat reeds rondom de betonverharding en de klinkerverharding een ruime groenbuffer is voorzien; dat op het perceel reeds een tal van hoogstammige bomen aanwezig zijn; dat deze derhalve de hinder naar omwonenden toe vermijden;*

*Dat met de planaanpassing tegemoet wordt gekomen aan de goede ruimtelijke ordening; dat het verschuiven van de betonnen keermuur een oplossing is ten aanzien van de grootste grief in hangende procedure; dat de betonnen keerwanden volledig worden ontnomen aan het zicht van de bewoners aan de Palmboomstraat; dat de reeds bestaande begroeiing wordt behouden op het perceel teneinde vermeende hinder te vermijden en waarbij hoe dan ook wordt voorzien in een groenzone langsheen deze perceelsgrenzen om eventuele hinder naar omwonenden toe te vermijden;*

*Dat met andere woorden de leefbaarheid van omliggende woongebied niet in het gedrang komt zoals verwerende partij beweert en de vergunningsaanvraag in het geheel overeenstemt met de goede ruimtelijke ordening;*

*Overwegende dat het bestreden besluit ogenschijnlijk de voorgestelde planaanpassing bespreekt, maar in werkelijkheid de planaanpassing vooreerst niet heeft getoetst aan de drie voorwaarden die de wetgever heeft ingevoerd om deze toets te objectiveren, teneinde willekeur zoals in deze te vermijden; dat daarenboven in de bespreking van de planaanpassing als doorslaggevend motief om de voorgestelde planaanpassing af te wijzen opnieuw en op meerdere plaatsen verwezen wordt naar de zogezegde verplichting om binnen de percelen van de aanvraag bijkomende buffering te voorzien, terwijl er geen enkele wettelijke noch reglementaire verplichting dienaangaande bestaat voor percelen gelegen in woongebied; ...*

*Dat met andere woorden niet alleen in het kader van de verplichting tot planologische toets (zie eerste middel), maar ook in het kader van de verplichting tot toets aan de goede ruimtelijke ordening, met inbegrip van de verplichting tot beoordeling van de voorgestelde planaanpassing om tegemoet te komen aan mogelijke bezwaren van goede ruimtelijke ordening, diende uit gegaan te worden van de ligging van de percelen in woongebied en niet in industriegebied, zodat het motief om de planaanpassing te weigeren, zijnde het zogenaamd ontbreken van buffering op het eigen terrein van verzoekster rechtens niet relevant is;*

*Dat zulks a fortiori het geval is wanneer dat motief in feite bovendien onjuist is, aangezien ter hoogte van de klinkerverharding er reeds buffering aanwezig is in de vorm van een groenscherm en dat de gronden palend aan deze klinkerverharding in eigendom zijn van verzoekster en steeds als buffer zijn opgegeven in alle aanvragen;*

*Dat ter hoogte van de betonnen verharding en de keermuren de passage in het bestreden besluit, met name zogenaamd dat het voorstel van planaanpassing niet zou voldoen omdat er geen voorstel tot planaanpassing zou voorliggen aan de westelijke kant ter hoogte van de opslagplaatsen voor zand, evenmin afbreuk doet aan voormelde vaststellingen dat geen en minstens geen correcte en zorgvuldige toets werd gedaan aan de goede ruimtelijke ordening;*

*Dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is door voor wat betreft dit laatste aspect niet voorgesteld te hebben bij wijze van stedenbouwkundige voorwaarden op te leggen om de in de voorgestelde planaanpassing op te leggen buffering te modaliseren;*  
...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zij meent dat de bestreden beslissing, in het licht van de argumentatie in haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet afdoende motiveert waarom en kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, en dat hieraan niet kan worden verholpen door het opleggen van de door verzoekende partij voorgestelde dan wel ambtshalve planaanpassingen als voorwaarde.

2.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

*...*

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door*

*het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

*Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

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

- 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*
  - 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand ...*
- ... ”*

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij - als vergunningverlenende overheid - op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift en de replieknota, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* inzonderheid de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de omliggende percelen die grenzen aan de aanvraagpercelen.

Verwerende partij ‘kan’ de aanvraag daarbij in beginsel in overeenstemming brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening middels het opleggen van de voorwaarde dat de ingediende bouwplannen beperkt moeten worden aangepast, zonder dat zij daarmee de leemten van een onvolledige of vage aanvraag mag opvangen, en mits de opgelegde planwijzigingen voldoen aan welbepaalde voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden. Artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO bevat derhalve geen verplichting tot het opleggen van een voorwaarde, en de beslissing daaromtrent behoort tot de (ruime) discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt met betrekking tot deze mogelijkheid dat “*met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 een aanpassing werd doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen*”, en dat “*de voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken toen werd behouden, maar het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak*

*onmogelijk maakt”, zodat “teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO wordt aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden” (Parl. St. VI. Parl. 2013-14, nr. 2371/1, 34-35).*

Vermits artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO een uitzondering vormt op het principe in artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, dient dit artikel restrictief te worden geïnterpreteerd en toegepast. Deze vaststelling vindt steun in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waarin onder de titel *“Uitzonderingsregeling : het opleggen van voorwaarden”* wordt overwogen dat *“indien het aangevraagde in beginsel geweigerd moet worden ... kan uitzonderlijk toch een vergunning worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde”* (Parl. St. VI. Parl., 2008-09, 2011/1, p. 128, nr. 409, lid 1).

Gelet op de vaststelling dat de decreetgever (in het licht van het statuut van uitzonderingsregeling) strikte grenzen stelt aan de mogelijkheid van de vergunningverlenende overheid om voorwaarden te verbinden aan de afgifte van een vergunning, is verwerende partij in dergelijk geval gehouden om afdoende te onderzoeken en te motiveren in hoeverre de aanvraag desgevallend in overeenstemming kan worden gebracht met het recht en de goede ruimtelijke ordening middels het opleggen van de voorwaarde dat het bouwplan beperkt moet worden aangepast. Verwerende partij dient alsdan op concrete wijze, en met inachtneming van de bezwaren en adviezen, respectievelijk te onderzoeken en te motiveren of de betreffende planaanpassing (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO) kan worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen en niet dient om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, evenals of de opgelegde planwijziging (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO) voldoet aan de vereisten die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening en van de conformiteit van een gebeurlijke planaanpassing met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening en desgevallend met de opgelegde planaanpassing verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat *“de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening”* doordat *“de aanvraag onvoldoende maatregelen op het eigen terrein voorziet om de bedrijfsactiviteiten voldoende af te schermen van de omliggende woonfuncties”*, gezien *“de voorgestelde bufferzone in het noorden van de site ontoereikend is”* en gezien *“er ter hoogte van de betonnen keermuren, alsook in het zuiden van de site zelfs helemaal*

*geen bufferzones worden voorzien”, waardoor “de aanvraag op die manier de leefbaarheid van het omliggende woongebied in het gedrang brengt”. Voorts oordeelt zij dat de door verzoekende partij “in de schriftelijke replieknota d.d. 21 juni 2016 voorgestelde aanpassingen niet volstaan om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening”, gezien “de voorgestelde aanpassing enkel betrekking heeft op een nieuwe groenbuffer ter hoogte van de oostelijke keermuren”.*

Zoals blijkt uit geciteerde tekstfragmenten wordt de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in essentie beoordeeld aan de hand van de hinderaspecten voor de omwonenden (inzonderheid geluids-, stof- en visuele hinder). Het wordt door verzoekende partij niet betwist dat de hinderaspecten een voor de aanvraag relevant aandachtspunt betreffen, terwijl dit gelet op de aard van de inrichting evenmin ernstig kan worden betwist. Verzoekende partij voert op zich evenmin (ernstige) betwisting omtrent de vaststelling door verwerende partij dat de aanvraag (zoals onderworpen aan het openbaar onderzoek) *“de leefbaarheid van het omliggende woongebied in het gedrang brengt”,* doordat deze aanvraag *“onvoldoende maatregelen op het eigen terrein voorziet om de bedrijfsactiviteiten voldoende af te schermen van de omliggende woonfuncties”.* Wel meent zij dat de weerhouden onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening afdoende wordt geredigeerd door de in haar replieknota voorgestelde planaanpassing, waarbij de oostelijk gelegen betonnen keerwanden worden verplaatst en er aldaar een groenbuffer van 3 meter wordt voorzien, zodat *“de vergunningverlenende overheid in graad van beroep een vergunning dient te verlenen nu middels de vooropgestelde planaanpassing waarbij voldaan is aan de drie voorwaarden zoals opgesomd in het derde lid van §1 van art. 4.3.1 VCRO, de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt”.*

4.

Ongeacht de discussie in hoeverre de door verzoekende partij in haar replieknota voorgestelde planaanpassing inzake de oostelijke keermuren al dan niet voldoet aan de drie voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO en de bestreden beslissing daaromtrent al dan niet een afdoende motivering bevat, wordt vastgesteld dat deze planaanpassing slechts ten dele tegemoetkomt aan de in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerhouden en in de bestreden beslissing overgenomen onverenigbaarheden van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Naast de betreffende keermuren worden immers ook de westelijke keermuren, de betonverharding en de klinkerverharding onverenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening omwille van hun ligging tegenaan meerdere woonpercelen en de ontstentenis van een afdoende buffer, terwijl er daaromtrent in de replieknota van verzoekende partij geen planaanpassingen worden voorgesteld.

In het licht van deze vaststelling wordt in de bestreden beslissing geoordeeld dat er *“ter hoogte van de westelijke keermuren (2 opslagplaatsen voor zand) niet wordt voorgesteld om de initiële plannen aan te passen, hoewel werd beargumenteerd dat de bedrijfssite hier grenst aan de achtertuinen van de eengezinswoningen Leopoldlei 76 en 78 en dat de bedrijfsactiviteiten zonder degelijke groenbuffer onaanvaardbare hinder zullen veroorzaken ten opzichte van deze woningen”,* zodat *“het onaanvaardbaar is dat de aanvraag hier een opslagzone met keerwanden tot tegen de perceelsgrens voorziet, zonder op het eigen terrein een buffer te voorzien”,* terwijl *“de aanvrager geen beroep kan doen op bestaande groenstructuren of constructies op de aanpalende percelen”.* Voorts wordt in gelijkaardige zin geoordeeld dat *“de beroepende partij ter hoogte van de klinkerverharding niet voorstelt om de ter beoordeling voorgelegde plannen te wijzigen, hoewel reeds werd beargumenteerd dat de bedrijfssite hier grenst aan de tuinen van de woningen Leopoldlei 46, 44 en 42A en dat de niet overdekte opslag van bouwmaterialen zonder enige groenbuffer onaanvaardbare hinder zal veroorzaken”.* Tenslotte wordt in dit kader geoordeeld dat *“ook de initiële groenzone van 3m rond de betonverharding behouden blijft, hoewel reeds werd opgemerkt dat de bedrijfssite hier pal naast de woning Roerspaanstraat 7 en een speel- er groenzone is gelegen en dat hier een ruimere bufferzone moet worden voorzien”.* Verzoekende



partij toont niet aan dat geciteerde motieven om de aanvraag ondanks de door haar voorgestelde planaanpassing toch te weigeren, foutief zijn dan wel kennelijk onredelijk.

Verzoekende partij toont vooreerst niet aan dat de vaststelling van verwerende partij dat de westelijke keermuren grenzen *“aan de achtertuinen van de eengezinswoningen Leopoldlei 76 en 78 en dat de bedrijfsactiviteiten zonder degelijke groenbuffer onaanvaardbare hinder zullen veroorzaken ten opzichte van deze woningen”* foutief is dan wel kennelijk onredelijk. Uit haar replieknota blijkt integendeel minstens impliciet dat zij deze vaststelling onderschrijft, gezien zij daarin voor de gelijkaardige keermuren tegenaan de oostelijke perceelgrens, die *“werden opgericht haaks op de grens met de percelen 287D en 287H”* waarop *“zich de eengezinswoningen Palmbosstraat 13 en 13A bevinden”* en die eveneens *“grenzen aan de achtertuinen van deze woningen”*, wel een planaanpassing voorstelde in functie van het garanderen van de leefbaarheid van het omliggende woongebied. Verzoekende partij geeft geen redelijke verantwoording waarom zij meent dat de westelijk gelegen keermuren, in tegenstelling tot de gelijkaardige oostelijk gelegen keermuren, wel conform zijn met de goede ruimtelijke ordening, zodat er in dit kader niet eveneens een planaanpassing was vereist. Zij beperkt zich tot de opmerking *“dat het voorstel van planaanpassing niet zou voldoen omdat er geen voorstel tot planaanpassing zou voorliggen aan de westelijke kant ter hoogte van de opslagplaatsen voor zand, evenmin afbreuk doet aan voormelde vaststellingen dat geen en minstens geen correcte en zorgvuldige toets werd gedaan aan de goede ruimtelijke ordening”*. Zij stelt tevens *“dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is door voor wat betreft dit laatste aspect niet voorgesteld te hebben bij wijze van stedenbouwkundige voorwaarden op te leggen om de in de voorgestelde planaanpassing op te leggen buffering te modaliseren”*, zonder te concretiseren welke bijkomende (regelmatige) planaanpassing aldaar in het licht van de argumentatie terloops de beroepsprocedure redelijkerwijze mogelijk was. De kritiek van verzoekende partij betreft derhalve eerder opportunitetskritiek, waarbij zij haar visie inzake (het beperken van) de hinderaspecten van de keermuren stelt tegenover die van verwerende partij (evenals van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar). Zij toont daarbij evenwel niet aan dat de betwiste beoordeling in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk is, en dat verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend, terwijl het zoals gesteld niet aan de Raad toekomt om zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van deze van verwerende partij, die terzake over een (ruime) discretionaire bevoegdheid beschikt. In die optiek kan verzoekende partij verwerende partij evenmin verwijten dat zij geen (ambtshalve) voorwaarde oplegde om de westelijk gelegen keermuren alsnog te conformeren aan de goede ruimtelijke ordening aldaar, temeer gezien dit (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO) een mogelijkheid en geen verplichting betreft. De aanvraag kon derhalve reeds om die reden worden geweigerd.

Verzoekende partij toont evenmin aan dat de vaststelling van verwerende partij dat de klinkerverharding *“grenst aan de tuinen van de woningen Leopoldlei 46, 44 en 42A en dat de niet overdekte opslag van bouwmaterialen zonder enige groenbuffer onaanvaardbare hinder zal veroorzaken”* foutief is dan wel kennelijk onredelijk. Haar opmerking dat er aldaar *“geen beperkte planaanpassing wordt voorgesteld, nu rondom deze verhardingen thans reeds ruime groenbuffers zijn voorzien die vermeende hinder naar omwonenden toe vermijden, zodat deze alleszins verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening en hierdoor tegemoet wordt gekomen aan eventuele bezwaren dienaangaande”* betreft wederom opportunitetskritiek, waarbij zij haar visie inzake (het beperken van) de hinderaspecten van (het gebruik van) de klinkerverharding stelt tegenover die van verwerende partij. Bovendien stelt zij ten onrechte dat *“het zogenaamd ontbreken van buffering op het eigen terrein rechtens niet relevant is”* ingevolge van de ligging van de bouwpercelen in woongebied (en niet in industriegebied), gezien dit motief wel degelijk pertinent is in het licht van de beoordeling van de hinderaspecten, als onderdeel van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Het staat derhalve aan

verwerende partij om terzake te oordelen dat een voldoende buffer is vereist opdat de aanvraag aldaar in het licht van de kenmerken van de omgeving inpasbaar zou zijn.

Verzoekende partij toont tenslotte ook niet aan dat de vaststelling van verwerende partij dat *“de initiële groenzone van 3m rond de betonverharding behouden blijft, hoewel reeds werd opgemerkt dat de bedrijfssite hier pal naast de woning Roerspaanstraat 7 en een speel- er groenzone is gelegen en dat hier een ruimere bufferzone moet worden voorzien”* foutief is dan wel kennelijk onredelijk. Vooreerst gelden voormelde overwegingen inzake de klinkerverharding eveneens wat betreft de betonverharding. Bovendien maakt verzoekende partij abstractie van het pertinent weigeringsmotief in de bestreden beslissing dat er aldaar ook volgens de (gekoppelde) milieuvergunning van 10 februari 2009 *“een groenscherm bestaande uit streekeigen hoog- en laagstammen”* moet worden aangelegd, dat *“langs de noordzijde van het terrein een breedte moet hebben van 15m en een breedte van 3m langsheen de overige perceelsgrenzen”*, teneinde *“de hinder voor de omliggende woontfunctie voldoende te milderen”*. De vaststelling dat er terloops voorliggende procedure op 21 september 2017 een nieuwe tijdelijke milieuvergunning werd verleend doet daaraan geen afbreuk, temeer deze vergunning niet wordt voorgelegd en uit niets blijkt dat daarin geen gelijkaardige bufferzone werd opgelegd.

5.

Er wordt nog opgemerkt dat verzoekende partij in het kader van de discussie in hoeverre de in haar replieknota voorgestelde planaanpassing inzake de oostelijke keermuren al dan niet voldoet aan de drie voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO klaarblijkelijk abstractie maakt van de vereiste in artikel 4.3.1 §1, lid 2 VCRO dat de ingediende bouwplannen slechts ‘beperkt’ mogen worden aangepast, zonder dat daarmee de leemten van een onvolledige of vage aanvraag worden opgevangen. Uit niets blijkt waarom zij meent dat haar voorgestelde planaanpassing redelijkerwijze moet worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Nochtans worden er zes opslagplaatsen met betonnen keermuren met een breedte van telkens 4,70 meter (en een totale breedte van 28,50 meter) en een diepte van telkens 10 meter ingeplant op een locatie op het bedrijventerrein die op de (aan het openbaar onderzoek onderworpen) bouwplannen wordt beschreven als *“groenzone”*, waarbij deze opslagplaatsen bovendien niet toegankelijk zijn vanop de bestaande betonverharding, maar vanop de groenzone, die derhalve voor een groot deel verdwijnt.

6.

Gelet op voormelde uiteenzetting toont verzoekende partij niet aan dat het weigeringsmotief inzake de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onjuist of kennelijk onredelijk is. Zij maakt evenmin aannemelijk dat verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid wat betreft de facultatieve mogelijkheid tot het opleggen van planaanpassingen als voorwaarde niet naar behoren heeft uitgeoefend.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Eerste en tweede middel**

1.

Indien de bestreden beslissing op verschillende (determinerende) motieven steunt, die deze beslissing elk op zich kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging wegens gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden. Verzoekende partijen dienen alsdan de onwettigheid van alle determinerende motieven aan te tonen. De ontstentenis van gegronde grieven tegen één van de determinerende weigeringsmotieven leidt noodzakelijk tot de vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart, en dat

iedere kritiek op de bestreden beslissing in principe moet worden beschouwd als kritiek op een overtollig motief.

2.

Zoals blijkt uit de bestreden beslissing, weigerde verwerende partij de aanvraag onder meer omwille van haar onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid op basis van het relevante aandachtspunt inzake de hinderaspecten voor de omwonenden. Gelet op de bespreking hierboven van het derde middel, toont verzoekende partij niet aan dat dit weigeringsmotief onjuist of kennelijk onredelijk is.

Vermits de onverenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, b) VCRO) een determinerend weigeringsmotief betreft, dat op zichzelf volstaat om de bestreden beslissing te dragen, vormen de overige middelen kritiek op overtollige motieven. De gebeurlijke ontvankelijkheid en gegrondheid van deze middelen moet dan ook niet worden onderzocht, gezien ze niet kunnen leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, die nog steeds wordt gedragen door het determinerend weigeringsmotief op basis van de hinderaspecten voor de omwonenden. In die optiek heeft verzoekende partij geen belang bij deze middelen, gezien verwerende partij de aanvraag, in de hypothese dat de Raad (één van) deze middelen gegrond zou verklaren, nog steeds zal weigeren.

Het eerste en tweede middel worden verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De vordering tot vernietiging wordt verworpen.
2. De kosten van het beroep, begroot op 175 euro uit hoofde van het rolrecht, worden ten laste gelegd van verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 november 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE