

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0602 van 26 augustus 2014  
in de zaak 1011/0845/A/8/0793

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Christian LEMACHE  
kantoor houdende te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
de heer Tom LOOSE

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 30 mei 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 27 april 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van **de nv ..... (hierna genoemd: de aanvrager)** tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bocholt van 22 december 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een werkplaats en magazijn.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te **.....**

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 7 juli 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 juli 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Leen VANBRABANT die verschijnt voor de verzoekende partij en de heer Tom LOOSE die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij doet ter zitting afstand van de exceptie met betrekking tot het belang en de procesbevoegdheid van de verzoekende partij.

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

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

### **III. FEITEN**

1.

Deze zaak heeft een voorgeschiedenis.

De bouw van een hal bestemd als voorraadwinkel voor fietsen en magazijn werd een eerste maal vergund door de verwerende partij op 8 mei 2002, onder voorwaarde dat de bedrijfshal enkel dient als assemblageruimte en opslagplaats van producten voor toelevering (distributie) als groothandel, conform de bepalingen van artikel 7 en 8 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De vergunning voor het bouwen van een eerste bedrijfshal voor het assembleren en stockeren en verkopen van fietsen op het perceel werd opnieuw toegestaan in beroep bij besluit van de verwerende partij van 10 maart 2005, onder de voorwaarde dat het winkelgedeelte beperkt blijft tot 400m<sup>2</sup>, dat de bedrijfshal (20 bij 65 meter) helemaal onderkelderd is en 2 bouwlagen omvat met zadeldak en een kroonlijsthoogte van 6.10 meter, en dat op het gelijkvloers een voorraadwinkel voor fietsen, motorfietsen en dergelijke, kantoorruimte en een beperkte werkplaats voorzien is voor herstellingen en montage en een grote open ruimte in de kelder en de eerste verdieping bestemd als magazijn.

Op 30 juni 2005 weigert de verwerende partij een vergunning voor het bouwen van een nieuwe assemblagehal met magazijn voor fietsen omdat de aanvraag verder gaat op een fragmentaire ontwikkeling van het gebied. De verwerende partij motiveert haar weigeringsbeslissing als volgt:

“ ...

*dat aangezien aanvrager eigenaar is van het ganse gebied een verder uitbouw van dit bedrijf pas aanvaard kan worden indien er perspectieven geboden worden omtrent de afbouw van de kleinhandel en heroriëntering van het ganse gebied in functie van lokale bedrijvigheid; dat de voorgestelde ontwikkeling van een mogelijk bedrijvencentrum veel te vrijblijvend is en het ontwerp uitgaat van het behoud van de bestaande gebouwen en bestemmingen.*

...

Op 14 december 2009 werd proces-verbaal opgesteld voor het uitvoeren van werken zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

2.

Op 13 september 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bocholt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een werkplaats (assemblage) en magazijn en de regularisatie van een bestaand gebouw”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO’s.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 oktober 2010 tot en met 8 november 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bocholt verleent op 24 november 2010 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

*Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een werkplaats (assemblage) en magazijn en de regularisatie van een bestaand gebouw;*

*Overwegende dat de aanvraag enerzijds de nieuwbouw van een werkplaats en magazijn betreft, namelijk een uitbreiding van het bestaande bedrijf – gericht op de assemblage en verkoop van land- en tuinbouwmachines, fietsen en elektrische scooters;*

*Overwegende dat het nieuwe gebouw enkel zal dienen voor assemblage en opslag van deze goederen en dat het verkoopgedeelte wordt ondergebracht in de reeds bestaande gebouwen waar momenteel al een showroom/magazijn voor fietsen aanwezig is;*

*Overwegende dat de oppervlakte voor detailhandel op het gelijkvloers van de bestaande gebouwen slechts 30 % van de totale productie- en opslagruimte mag beslaan, d.w.z. 1821 m<sup>2</sup> voor de volledige site;*

*Overwegende dat de nieuwbouw tegen een bestaand gebouw opgericht zal worden; dat dit bestaande gebouw (opslagruimte) gedeeltelijk wordt gesloopt maar dat de hoogspanningscabine intact zal blijven; dat Infrax akkoord gaat met deze verbouwing mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan (zie bijlage);*

*Overwegende dat anderzijds de regularisatie van een bestaand gebouw wordt aangevraagd; dat het een uitbreiding aan de achterzijde van ■■■■■ betreft, gevestigd op perceelnummer 64D2;*

*Overwegende dat de regularisatie ruimtelijk aanvaardbaar is gezien de aansluiting bij het bestaande gebouw en de afstand tot de achterste perceelsgrenzen (tussen circa 5 m en 7 m);*

**BESLUIT:**

***GUNSTIG ONDER VOORWAARDEN voor de bouw van een werkplaats (assemblage) en magazijn en de regularisatie van een bestaand gebouw***

**voorwaarden:**

- het ondergrondse infiltratiesysteem dient vergroot te worden van 16 m<sup>3</sup> naar 20 m<sup>3</sup> (zie advies Watering De Vreenebeek);
  - de ruimte voor detailhandel op het gelijkvloers wordt beperkt tot 30 % van de totale productie- en opslagruimte, d.w.z. 1821 m<sup>2</sup> voor de volledige site;
  - het advies van Infrax dient strikt gevolgd te worden en voor de aanvang der werken dient de bouwheer de dan geldende liggingsplannen van de leidingen bij Infrax aan te vragen (zie advies Infrax);
  - er dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden en aandachtspunten vermeld in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij (zie bijlage);
  - voor de start der werken dient een gunstig brandweeradvies voorgelegd te worden
- ...

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 5 november 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partij verleent op 9 december 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 24/11/2010 een voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik niet kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

Overwegende dat de aanvraag volgens het gewestplan NEERPELT - BREE (KB 22/03/1978) gelegen is in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s; dat in deze zone de stedenbouwkundige voorschriften gelden van art. 7.2.0. + 8.2.1.3. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

Overwegende dat de aanvraag hiermee niet in overeenstemming is voor wat betreft de handelsruimte;

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is voor wat betreft de werkplaats en magazijn; dat volgens artikel 19 van voornoemd inrichtingsbesluit, vergunningen echter dienen geweigerd, indien niettegenstaande er geen tegenstrijdigheid is met de gewestplannen de uitvoering van de werken en handelingen niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een werkplaats en magazijn en de regularisatie van een wederrechtelijk opgericht gebouw;

Overwegende dat het voorgestelde niet in overeenstemming is met bepalingen van de omzendbrief van 8 juli 1997 en latere wijzigingen betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat binnen het gebied voor ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s onvoldoende buffer is voorzien; dat deze gebieden een bufferzone moeten omvatten welke onafhankelijk is van de bufferzone die op het ontwerp-gewestplan aangegeven is; dat in het huidig geval het niet gaat om een zelfstandig bestemmingsgebied, maar het een strook betreft binnen het industriegebied met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie; dat om die reden ze moet aangebracht worden op het gebied voor ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s zelf; dat het huidig voorstel van buffer te miniem is; dat de omzendbrief een richtinggevend cijfer geeft van 15m dat zelfs moet verdubbeld worden wanneer het paalt aan een woongebied;

Overwegende dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning volgens de bepalingen van artikel 4.3.1. §1 b) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet

*geweigerd worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;*

*Overwegende dat 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, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*Overwegende dat het voorgestelde gesitueerd is op het terrein dat de "Oude Kazerne" wordt genoemd; dat vroeger dit gebied militair domein was; dat het later werd ingekleurd als ambachtelijke zone op het gewestplan; dat het gebied met de gebouwen van de oude legerkazerne nooit voor KMO is ontwikkeld en zonder de nodige vergunningen werd omgevormd tot een winkelcentrum; dat de vergunningsaanvragen voor nieuwbouw of verbouwen steeds zijn geweigerd omwille van de tegenstrijdigheid van de handelsbestemming met de voorschriften van het gewestplan;*

*Overwegende dat volgens de meest recente visie van de gemeente de huidige bestemming van ambachtelijke zone dient behouden te blijven; dat het bestaande bedrijventerrein zal fungeren als lokaal bedrijventerrein; dat bepaalde zones zullen geoptimaliseerd worden in functie van lokale bedrijvigheid; dat dit betekent dat functies zoals kleinhandel en grootschalige detailhandel geweerd moet worden; dat de ontwikkeling zich moet richten op lokale ambachtelijke bedrijfjes; dat de site zich hiervoor leent;*

*Overwegende dat de nieuwe hal verder gaat op de bestaande ruimtelijke indeling; dat de aanvrager ook verantwoordelijk is voor de onvergunde handelsbestemming in de bestaande gebouwen; dat het plan door haar inplanting de bestendiging van deze kleinhandel inhoudt zonder dat hiervoor enige maatregelen voorzien worden;*

*Overwegende dat de aanvraag een toekomstvisie vervat; dat deze echter niet kan worden bijgetreden; dat nog bijkomende ruimte voor showroom wordt voorzien; dat gelet op de grootte van de parking onmogelijk kan worden aangenomen dat hier de activiteit van assemblage de belangrijkste activiteit is maar dat de handel zal primeren;*

*Overwegende dat met deze toekomstvisie niet akkoord kan gegaan worden; dat een verdere uitbouw van het bedrijf pas aanvaard kan worden indien er goede stedenbouwkundige perspectieven geboden worden omtrent de afbouw van de kleinhandel en heroriëntering van de ganse site in functie van lokale bedrijvigheid; dat de bijgevoegde toekomstvisie veel te vrijblijvend is;*

*Overwegende dat uit bovenstaande elementen blijkt dat de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat de ruimtelijke ordening er op gericht is een duurzame ruimtelijke ontwikkeling te voorzien waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden; dat daarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden; dat er rekening gehouden wordt met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen ten einde hierdoor te streven naar ruimtelijke kwaliteit.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bocholt weigert op 22 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager overeenkomstig het bindend ongunstig advies van de verzoekende partij.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 21 januari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 maart 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

#### *Deel 2. Stedenbouwkundige beoordeling*

*Het aanpalende bedrijf [REDACTED] werd opgenomen in het BPA zonevreemde bedrijven. Het achterliggende agrarisch gebied werd in functie van de uitbreiding van dit bedrijf omgezet tot KMO-zone.*

*Ten opzichte van het achterliggend perceel dient derhalve planologisch geen grote bufferzone voorzien te worden. Wel dient voor een aangepaste groenaanleg en inkleding gezorgd te worden.*

*De aanvraag is gesitueerd op het terrein dat de ‘Oude Kazerne’ wordt genoemd. Vroeger was dit gebied militair domein. Later werd het ingekleurd als ambachtelijke zone op het gewestplan. Het gebied met de gebouwen van de oude legerkazerne is nooit voor KMO ontwikkeld en werd zonder de nodige vergunningen omgevormd tot een winkelcentrum. Vergunningsaanvragen voor nieuwbouw of verbouwen zijn steeds geweigerd omwille van de tegenstrijdigheid van de handelsbestemming met de voorschriften van het gewestplan.*

*Door de gemeente Bocholt werd een ontwerp-BPA ‘Oude Kazerne’ dat voorzag in de omzetting van dit KMO-gebied naar een kleinhandelszone met ruime parkeerfaciliteiten werd ongunstig geadviseerd en stopgezet.*

*Volgens het ontwerp ruimtelijk structuur plan gemeente dient de huidige bestemming van ambachtelijke zone behouden te blijven.*

*Op p. 45 wordt gesteld dat de bestaande bedrijventerreinen, met o.a. “steenweg op Kleine Brogel” fungeren als lokale bedrijventerreinen. De bestaande zones worden geoptimaliseerd in functie van lokale bedrijvigheid. Voor de zone ‘steenweg op Kleine Brogel’ betekent dit concreet dat functies zoals kleinhandel of grootschalige detailhandel geweerd worden. De ontwikkeling moet zich richten op lokale ambachtelijke bedrijfjes. De site waar nu de oude kazerne staat biedt hiervoor mogelijkheden.*

#### *Het verslag van het overleg met R&E 15/7/2010*

*Aanwezig [REDACTED], R&E Limburg.*

- De ontwikkeling moet zich richten op lokale ambachtelijke bedrijfjes.*
- Op termijn zal enkel handel kunnen in functie van een productie of assemblage ter plaatse.*
- De opwaardering van deze site kan als positief beschouwd worden en ook de functie van assemblage hoort thuis op deze site.*
- Het aandeel showroom mag niet de overhand nemen.*
- Voorstel om de showroom af te scheiden van de andere bedrijfsruimten. Zo ontstaat er 1 showroom voor de verschillende activiteiten en is de rest van de bedrijfsruimten niet toegankelijk voor bezoekers.*

- De opmaak van een RUP wordt nog steeds aanbevolen gelet op de geringe geloofwaardigheid van het voorgestelde inrichtingsplan.

*De nieuwe hal gaat verder op de bestaande ruimtelijke indeling.*

*Volgens het inplantingsplan is de ganse zone eigendom van de aanvrager.*

*De aanvrager is derhalve tevens verantwoordelijk voor de onvergunde handelsbestemmingen in de bestaande gebouwen. Het plan voorziet door haar inplanting de bestendiging van deze kleinhandel zonder dat hiervoor enige maatregelen voor voorzien worden.*

*De aanvraag omvat zelfs nog een uitbreiding van het gebouw [REDACTED], aangeduid als export en import van kleding, verpakkingsafdeling met showroom, dewelke momenteel een handelsbestemming heeft.*

*Er wordt een inrichtingsplan bijgevoegd, met beperkte landschappelijke inkleding en bufferzones.*

*De aanvraag gaat tevens verder op een fragmentaire ontwikkeling voor dit gebied.*

*Aangezien aanvrager eigenaar is van het ganse gebied kan een verder uitbouw van dit bedrijf pas aanvaard worden indien er perspectieven geboden worden omtrent de afbouw van de kleinhandel en heroriëntering van het ganse gebied in functie van lokale bedrijvigheid.*

*De voorgestelde ontwikkeling van een mogelijk bedrijvencentrum is te vrijblijvend.*

*Prioriteit dient gegeven aan het vervangen van de oude gebouwen en handelsbestemmingen door nieuwe bedrijfsgebouwen. Er werden door de deputatie reeds toegevingen gedaan door het verlenen van een vergunning voor een bedrijfsloods op het perceel. Ondertussen is echter nog steeds geen werk gemaakt van het vervangen van de bestaande handelsbestemmingen.*

*Het feit dat door de BD een vergunning werd verleend voor het bouwen van een hal (die reeds eerder werd vergund) kan niet als argument dienen om verdere onsamenvhangende ontwikkelingen op het terrein toe te staan.*

*Het gebouw wordt veel te kort bij de perceelsgrens ingeplant, waardoor geen ruimte meer overblijft voor groenaanleg. Tevens dient rekening gehouden met mogelijke circulatieruimte achter het gebouw.*

#### Regularisatie uitbreiding kledingmagazijn

*De regularisatie dient met dezelfde criteria beoordeeld te worden als een nieuwe bouwaanvraag. Het kan immers niet zijn dat de regularisatie soepeler zou beoordeeld worden, om reden dat de werken reeds uitgevoerd zijn.*

*In dat geval zou de overtreder beloond worden.*

*Dit betekent in feite dat de aanvrager gestimuleerd wordt om te bouwen zonder vergunning.*

*Deze regularisatie heeft betrekking op de uitbreiding van een handelsbestemming die binnen de KMO-zone niet aanvaardbaar is.*

*De uitbreiding wordt te kort bij de perceelsgrens voorzien waardoor er geen ruimte meer overblijft voor een degelijke groenbuffer.*

*De uitbreiding voldoet verder niet aan de gewestelijke verordening inzake opvang en buffering van hemelwater.*

*Het beroepschrift wordt ongunstig geadviseerd.*

*De vergunning kan niet worden verleend.  
..."*

Na de hoorzitting van 8 maart 2011 beslist de verwerende partij op 27 april 2011 om het beroep gedeeltelijk en voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*"...*

*Overwegende dat volgens het goedgekeurd gewestplan het perceel gelegen is binnen een gebied voor ambachtelijke bedrijven of een gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen; dat deze overeenkomstig art.*

*7.2.0. deze bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven; dat ze een bufferzone omvatten; dat voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel kunnen omvatten; dat tevens in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven worden toegelaten, namelijk : bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop;*

*Overwegende dat de louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, niet thuishoren in industriegebied;*

*Overwegende dat er ter plaatse geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn; dat overeenkomstig artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 dient de vergunning slechts afgegeven, ook al is de aanvraag niet in strijd met de voorschriften van het gewestplan, indien de uitvoering van de werken en handelingen verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening;*

*Overwegende dat de aanvraag niet gelegen is binnen een overstromingsgevoelig gebied, maar wel een omvangrijke oppervlakte heeft; dat door de watering de Vreenebroek een gunstig advies werd verleend onder de voorwaarde dat de buffercapaciteit vergroot wordt van 16 m<sup>3</sup> tot 20 m<sup>3</sup>; dat door de VMM een gunstig advies verleend werd onder voorwaarden; dat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is mits rekening gehouden wordt met de opgelegde voorwaarden;*

*Overwegende dat er geen openbaar onderzoek vereist is aangezien het gebouw gelegen is binnen een KMO-gebied;*

*Overwegende dat door het agentschap Wegen en Verkeer een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend; dat de voorwaarden bindend zijn en bij een vergunning dienen opgelegd te worden;*

*Overwegende dat het aanpalende bedrijf [REDACTED] werd opgenomen in het BPA zonevreemde bedrijven; dat het achterliggende agrarisch gebied in functie van de uitbreiding van dit bedrijf werd omgezet tot KMO-zone;  
dat ten opzichte van het achterliggend perceel derhalve planologisch geen grote bufferzone dient voorzien te worden; dat wel voor een aangepaste groenaanleg en inkleding dient gezorgd te worden;*



Overwegende dat de aanvraag gesitueerd is op het terrein dat de 'Oude Kazerne' wordt genoemd; dat vroeger dit gebied militair domein was; dat later het werd ingekleurd als ambachtelijke zone op het gewestplan;

dat door de gemeente Bocholt een ontwerp-BPA 'Oude Kazerne' dat voorzag in de omzetting van dit KMO- gebied naar een kleinhandelszone met ruime parkeerfaciliteiten ongunstig werd geadviseerd en stopgezet;

Overwegende dat volgens het ontwerp ruimtelijk structuurplan van de gemeente de huidige bestemming van ambachtelijke zone dient behouden te blijven; dat op pagina 45 wordt gesteld dat de bestaande bedrijventerreinen, waaronder "steenweg op Kleine Brogel", fungeren als lokale bedrijventerreinen; dat de bestaande zones worden geoptimaliseerd in functie van lokale bedrijvigheid; dat voor de zone 'steenweg op Kleine Brogel' dit concreet betekent dat functies zoals kleinhandel of grootschalige detailhandel geweerd worden; dat de ontwikkeling zich moet richten op lokale ambachtelijke bedrijfjes; dat de site waar nu de oude kazerne staat hiervoor mogelijkheden biedt;

Overwegende dat door de gemeente het verslag van het overleg met de administratie Ruimte en Erfgoed van 15/7/2010 werd overgemaakt met volgende afspraken:

- de ontwikkeling moet zich richten op lokale ambachtelijke bedrijfjes;
- op termijn zal enkel handel kunnen in functie van een productie of assemblage ter plaatse;
- de opwaardering van deze site kan als positief beschouwd worden en ook de functie van assemblage hoort thuis op deze site;
- het aandeel showroom mag niet de overhand nemen;
- voorstel om de showroom af te scheiden van de andere bedrijfsruimten. Zo ontstaat er 1 showroom voor de verschillende activiteiten en is de rest van de bedrijfsruimten niet toegankelijk voor bezoekers;
- de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt nog steeds aanbevolen gelet op de geringe geloofwaardigheid van het voorgestelde inrichtingsplan;

Overwegende dat de nieuwe hal verder gaat op de bestaande ruimtelijke indeling; dat volgens het inplantingsplan de ganse zone eigendom is van de aanvrager;

Overwegende dat uit de aanvraag blijkt dat het gebouw een functie krijgt als assemblagehal en magazijn voor de bouw van land- en tuinbouwmachines, fietsen en elektrische scooters; dat in deze nieuwbouw geen verkoopsruimte voorkomt; dat het verkoopsgedeelte wordt ondergebracht in de bestaande gebouwen; dat deze bestemming van assemblagehal en magazijn ter plaatse wel aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag tevens nog een uitbreiding omvat van het gebouw aangeduid als export en import van kleding, verpakkingsafdeling met showroom, dewelke momenteel een handelsbestemming heeft; dat deze uitbreiding strijdig is met de bestemmingsvoorschriften en derhalve niet aanvaard kan worden;

Overwegende dat er een inrichtingsplan wordt bijgevoegd, met landschappelijke inkleding en bufferzones;

Overwegende dat het gebouw te kort bij de perceelsgrens wordt ingeplant, waardoor geen ruimte meer overblijft voor groenaanleg; dat tevens rekening dient gehouden met

*mogelijke circulatieruimte achter het gebouw; dat het perceel hier grenst aan een aanpalend woongebied; dat het aangewezen is dat het gebouw in te planten op minimum 8 meter van de perceelsgrens; dat het bestaande gebouw tegen de perceelsgrens dient afgebroken te worden met uitzondering van de electriciteitscabine;*

*Overwegende dat naar aanleiding van de hoorzitting van 8 maart 2011 door de aanvrager een aangepast plan werd opgemaakt met volgende aanpassingen:*

- inplanting van de loods op 8m van de perceelsgrens;*
- afbraak van het bestaande gebouw tegen de perceelsgrens;*
- de elektriciteitscabine wordt behouden;*

*Overwegende dat door de VMM en AWW adviezen werden verleend met voorwaarden die bij een vergunning dienen opgelegd te worden;*

*Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd voor de bouw van een werkplaats en magazijn onder volgende voorwaarden:*

- het bestaande gebouw tegen de perceelsgrens dient integraal afgebroken te worden, met uitsluiting van de elektriciteitscabine;*
- de nieuwe parking moet kunnen afwateren naar de onverharde randzones, zoniet moet het hemelwater aangesloten worden op een infiltratievoorziening in overeenstemming met de voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening terzake;*
- het ondergrondse infiltratiesysteem dient vergroot te worden van 16 m<sup>3</sup> naar 20 m<sup>3</sup> (zie advies Watering De Vreenebeek);*
- de ruimte voor detailhandel op het gelijkvloers wordt beperkt tot 30 % van de totale productie- en opslagruimte, dit geldt voor de volledige site;*
- het advies van Infrax dient strikt gevolgd te worden en voor de aanvang der werken dient de bouwheer de dan geldende liggingsplannen van de leidingen bij Infrax aan te vragen (zie advies Infrax);*
- de voorwaarden in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer dienen nageleefd te worden*
- voor de start der werken dient een gunstig brandweeraadvies voorgelegd te worden*

*dat het beroep niet kan worden ingewilligd voor de regularisatie van de uitbreiding van het bestaande gebouw aangeduid als [REDACTED];*

*Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en late wijzigingen) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;*

*Gehoord het verslag van [REDACTED], lid van het college;*

#### **BESLUIT**

Artikel 1 Het door de heer [REDACTED], [REDACTED], 3930 Hamont-Achel ingesteld beroep wordt gedeeltelijk en voorwaardelijk ingewilligd.

Vervolgens wordt aan [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een werkplaats en magazijn onder volgende voorwaarden:

- het bestaande gebouw tegen de perceelsgrens dient integraal afgebroken te worden, met uitsluiting van de elektriciteitscabine binnen het jaar na afgifte van*

*onderhavige vergunning en vooraleer de nieuwe constructies in gebruik worden genomen;*

- *de nieuwe parking moet kunnen afwateren naar de onverharde randzones, zoniet moet het hemelwater aangesloten worden op een infiltratievoorziening in overeenstemming met de voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening terzake;*
- *het ondergrondse infiltratiesysteem dient vergroot te worden van 16 m<sup>3</sup> naar 20 m<sup>3</sup> (zie advies Watering De Vreenebeek);*
- *de ruimte voor detailhandel op het gelijkvloers wordt beperkt tot 30 % van de totale productie- en opslagruimte, dit geldt voor de volledige site;*
- *het advies van Infrax dient strikt gevolgd te worden en voor de aanvang der werken dient de bouwheer de dan geldende liggingsplannen van de leidingen bij Infrax aan te vragen (zie advies Infrax);*
- *de voorwaarden in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer dienen nageleefd te worden*
- *voor de start der werken dient een gunstig brandweeradvies voorgelegd te worden*

*de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van de uitbreiding van het bestaande gebouw aangeduid als [REDACTED];*  
...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 3 mei 2011. Het beroep van 30 mei 2011 is tijdig.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereist belang en over de vereiste procesbevoegdheid om een vordering in te dienen bij de Raad.

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

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

*Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 4.7.15 en 4.7.18 VCRO, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat de werkwijze van de verwerende partij die een vergunning aflevert voor plannen die in graad van administratief beroep zijn gewijzigd en waarbij bijkomende voorwaarden opgelegd worden, strijdig is met het verbod op machtsoverschrijding, met de

artikelen 4.3.1 en 4.7.18 VCRO en met de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet. Artikel 4.3.1 VCRO laat zulks slechts toe wanneer de aanpassing betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

De verwerende partij die op basis van aanpassingen, doorgevoerd in graad van beroep, dit beroep inwilligt, overtreedt volgens de verzoekende partij de bevoegdheidsregels. De schending hiervan moet zelfs ambtshalve opgeworpen worden. Conform art. 4.7.18 VCRO is het voorwerp van het beroep immers de bij het college van burgemeester en schepenen ingediende aanvraag.

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek maar niet de wijzigingen die in graad van administratief beroep werden doorgevoerd. Aldus heeft de verwerende partij volgens haar de substantiële formaliteit van het openbaar onderzoek en artikel 4.7.15 VCRO geschonden.

2.

De verwerende partij wijst op de wijziging van de oorspronkelijke bepaling van artikel 4.3.1, §1 VCRO door artikel 11 van het Decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de VCRO en de ratio legis van deze wijziging. In de oorspronkelijke bepaling van artikel 4.3.1, §1 VCRO was opgenomen dat de verwerende partij niet langer kleine planwijzigingen kon opleggen. Door deze beperking werden aanvragers vaker verplicht om nieuwe aanvragen in te dienen, hetgeen niet alleen leidde tot tijdverlies, maar ook extra kosten met zich bracht. Om hieraan tegemoet te komen werd de beperking opgeheven.

De verwerende partij stelt dat zij sinds de decreetswijziging alsnog een vergunning kan afleveren waarbij in voorkomend geval voorwaarden worden opgelegd met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, zonder dat een nieuwe aanvraag moet ingediend worden en terug ter beoordeling worden voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

De door verzoeker geciteerde rechtspraak vindt volgens de verwerende partij geen toepassing omdat deze betrekking heeft op het geval waarin er door de planwijziging 'essentiële' wijzigingen werden aangebracht aan de oorspronkelijke aanvraag. In het voorliggende geval moest bovendien geen openbaar onderzoek georganiseerd worden aangezien het vergunde gebouw gelegen is binnen een KMO – gebied.

Volgens de verwerende partij betreffen de planwijziging en de opgelegde voorwaarden kennelijk bijkomstige zaken. Waar de nieuwbouw aanvankelijk was ingeplant op een afstand van 5 meter van de perceelsgrens, werd geadviseerd om een planwijziging uit te voeren waardoor het gebouw werd ingeplant op 8 meter afstand van de perceelsgrens. Een verschil in afstand van 3 meter kan bezwaarlijk worden opgevat als zijnde geen wijziging van een slechts 'kennelijk bijkomstige zaak' in de zin van artikel 4.3.1 §1 VCRO.

De verwerende partij stelt dat artikel 4.3.1 §1 VCRO een uitdrukkelijke rechtsgrond verschaft om als administratief beroepsorgaan alsnog een vergunning te kunnen afleveren onder voorwaarden, voor zover deze voorwaarden niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen en de voorwaarde die erin bestaat een planwijziging uit te voeren, enkel betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

Volgens de verwerende partij miskent de verzoekende partij bovendien de bepaling van artikel 4.3.1 §1 VCRO door de opgelegde algemene voorwaarde(n) niet te onderscheiden van de specifieke voorwaarde in het geval van een planwijziging. Waar voor alle voorwaarden die

opgelegd worden in toepassing van artikel 4.3.1 §1 VCRO geldt dat zij *'niet mogen dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen'*, en geldt voor een planwijziging de specifieke voorwaarde dat zij enkel betrekking mag hebben op *'kennelijk bijkomstige zaken'*.

De verzoekende partij maakt volgens haar ten onrechte abstractie van dit onderscheid waardoor zij voorwaarden toevoegt aan een duidelijke decretale bepaling. De verzoekende partij licht op geen enkele wijze concreet toe waarom de gestelde voorwaarden niet beantwoorden aan de vereiste van artikel 4.3.1, §1 VCRO.

3.

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij nog dat de verwerende partij een verkeerde en selectieve lezing geeft van haar eigen beslissing en de argumentatie zoals opgenomen in het verzoekschrift niet weerlegt. De bestreden beslissing is zonneklaar over het feit dat de initiële aanvraag niet voor vergunning in aanmerking kwam. De verwerende partij miskent de realiteit waar zij thans in haar antwoordnota voorhoudt dat het louter kennelijk bijkomstige zaken betreft.

De verzoekende partij stelt dat het verweer dat de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek moest onderworpen worden feitelijke grondslag mist. De aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen immers wel degelijk aan een openbaar onderzoek onderworpen en nadien werd de aanvraag in administratief beroep gewijzigd. Dit impliceert een schending van het plaatsgevonden openbaar onderzoek.

In de mate de verwerende partij verwijst naar de ligging in KMO-gebied als redengeving voor haar stelling dat er een geen openbaar onderzoek diende plaats te vinden, repliceert de verzoekende partij dat het besluit van 5 mei 2000 niet bepaalt dat in dat geval nooit een openbaar onderzoek moet plaatsvinden. De ligging in KMO-gebied impliceert enkel dat er voor de werken vermeld in 2°, 3° en 4° van het besluit van 5 mei 2000 geen openbaar onderzoek moet plaatsvinden. Het beïnvloedt niet de verplichting tot openbaar onderzoek voor de werken vermeld in 1° en vervolgens vanaf 5° tot 14°. De verwerende partij toetst de concrete werken niet aan het besluit van 5 mei 2000, laat staan dat zij dit specifiek zou motiveren.

Artikel 4.3.1 VCRO stelt volgens de verzoekende partij duidelijk als algemene vereiste dat voorwaarden niet kunnen dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. T.a.v. de voorwaarde die planaanpassingen behelst is er nog een bijkomende specifieke vereiste, nl. dat deze voorwaarde enkel betrekking kan hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Volgens de verzoekende partij blijft ook onder de VCRO het algemeen principe van toepassing dat planaanpassingen niet in graad van administratief beroep kunnen worden vergund via voorwaarden. Als de verwerende partij van de uitzondering die de decreetgever heeft voorzien gebruik wil maken, dan is het aan haar om specifiek en afdoende te motiveren dat aan de decretale voorwaarden voldaan is. Zij moet die motivering spontaan aanbrengen. Voor wat de opgeworpen schending van de motiveringsplicht betreft gaat de verwerende partij in haar antwoordnota volgens de verzoekende partij uit van een verkeerd uitgangspunt waar zij voorhoudt dat de verzoekende partij niet bewijst dat de planwijzigingen art. 4.3.1. §1, tweede lid, VCRO schenden.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De mogelijkheid tot het opleggen van voorwaarden in het kader van de vergunningverlening wordt geregeld door artikel 4.2.19, § 1 en artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

Art. 4.2.19, §1 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden kan verbinden wanneer zij voldoende precies en redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen en kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van de vergunning voorwaarden opleggen om de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening te waarborgen, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Sinds de decreetswijziging van 16 juli 2010 kunnen voorwaarden zowel in eerste aanleg als in het kader van het administratief beroep opgelegd worden. De verwerende partij is als orgaan van actief bestuur bijgevolg bevoegd om voorwaarden op te leggen binnen het toepassingskader van artikel 4.2.19, §1 en artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

2.

De verwerende partij verbindt aan de vergunning de verplichting tot afbraak van een bestaand gebouw tegen de perceelsgrens binnen het jaar en vooraleer de nieuwe constructies in gebruik genomen worden. Tevens wordt opgelegd om de voorziene loods in te planten op minimaal 8 meter van de perceelsgrens in plaats van de oorspronkelijk voorziene 5 meter. De plannen worden hiertoe aangepast. De verwerende partij motiveert de opgelegde voorwaarde om groenaanleg achteraan mogelijk te maken en omdat het perceel achteraan paalt aan een woongebied.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij duidelijke en precieze voorwaarden koppelt aan de toegekende vergunning, die bestemd zijn om de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving te optimaliseren. In dat opzicht maakt de verwerende partij op correcte wijze gebruik van de mogelijkheid voorzien in artikel 4.2.19, §1 VCRO om de vergunning te koppelen aan bijkomende voorwaarden. De verzoekende partij toont niet aan dat deze voorwaarden onvoldoende precies of onredelijk zijn.

In de mate dat de opgelegde voorwaarden een vermindering van het bouwprogramma inhouden (afbraak van een bestaand gebouw) en een grotere bouwvrije zone impliceren aan de achterzijde van het perceel, hetgeen eventuele hinder t.a.v. de achterliggende woonzone nog bijkomend beperkt, is de Raad van oordeel dat zij slechts betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, die geen essentiële wijziging van de plannen of het bouwprogramma inhouden en de belangen van derden niet kunnen schaden en bijgevolg geen nieuw openbaar onderzoek noodzaken. De Raad merkt op dat het openbaar onderzoek wat betreft het oorspronkelijk (en uitgebreider) bouwprogramma niet geleid heeft tot het indienen van bezwaarschriften.

De bestreden beslissing is afdoende gemotiveerd en houdt geen schending in van de artikelen 4.3.1, 4.7.15 en 4.7.18 VCRO.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 8.2.1.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna genoemd: inrichtingsbesluit) en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen.

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat het voorzien van detailhandel niet in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 8.2.1.3. van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. Aanvullend op de schending van het gewestplan merkt de verzoekende partij op dat het vergunnen van 30% oppervlakte van detailhandel op geen enkele wijze gemotiveerd wordt. De voorwaarde houdt ook niet in dat deze handelsoppervlakte in functie moet staan van het assemblagebedrijf voor fietsen zodat de mogelijkheid bestaat dat zich nieuwe detailhandel kan vestigen. Gelet op de grootte van het parkeerterrein is het volgens de verzoekende partij niet aannemelijk dat de kernactiviteit van het bedrijf zich toespitst op de assemblage van fietsen. Het parkeerterrein is zo groot dat moet aangenomen worden dat de hoofdactiviteit ligt op handel. De opvallende grootte van het parkeerterrein is door de verzoekende partij bovendien expliciet vermeld als grief in het negatief advies van 9 december 2010. De verwerende partij biedt ter zake geen motivering, laat staan een afdoende motivering.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het begrip 'detailhandel' in concreto verwijst naar de toonzaal/showroom die deel uitmaakt van de nieuwbouw bestaande uit een assemblagehal met magazijn. Deze is niet onverenigbaar met de bestemming van het gebied conform het gewestplan Neerpelt-Bree (KB 22 maart 1978) voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.

Volgens de verwerende partij blijkt het feit dat er geen overtreding van het gewestplan is niet alleen uit de motivering van de bestreden beslissing maar ook uit de motivering van de verzoekende partij in haar advies van 9 december 2010. Zij benadrukt dat het begrip 'handelsruimte' slaat op de regularisatie van het bestaande gebouw dat een uitbreiding aan de achterzijde van [REDACTED] betreft en in de oorspronkelijke aanvraag werd beoogd, doch door de verwerende partij opnieuw afgewezen werd.

De verwerende partij wijst erop dat de specifieke voorwaarde dat de ruimte voor detailhandel op het gelijkvloers wordt beperkt tot 30% van de totale productie- en opslagruimte voor de volledige site, precies een tegemoetkoming inhoudt ten aanzien van de conclusie die werd gemaakt na het overleg dat op 15 juli 2010 plaatsvond onder meer in aanwezigheid van de verzoekende partij. De voorwaarde werd bovendien overgenomen van het oorspronkelijk besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 24 november 2010.

Volgens de verwerende partij is de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd. De beslissing verwijst naar de concrete juridische grondslag voor het toekennen van een vergunning onder voorwaarden, te weten artikel 4.3.1,§1 VCRO; bovendien blijkt uit de feitelijke overwegingen dat de verwerende partij door het opleggen van de voorwaarde dat de detailhandel moet beperkt blijven tot 30%, precies beoogde tegemoet te komen aan de conclusie van het overleg dat heeft plaatsgevonden met onder meer de verzoekende partij op 15 juli 2010, waarbij de gemaakte afspraken eveneens uitdrukkelijk opgenomen werden in de motivering van de bestreden beslissing.

De verwerende partij stelt dat het standpunt van de verzoekende partij louter een appreciatie van de bestreden beslissing inhoudt zonder dat er sprake is van een concrete miskennis van

regelgeving of een miskening van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij is bovendien niet verplicht te antwoorden op alle opmerkingen van het advies van de verzoekende partij.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij andermaal een verkeerde en selectieve lezing geeft van haar eigen beslissing en de argumentatie zoals opgenomen in het verzoekschrift niet weerlegt. De opgelegde voorwaarde spreekt duidelijk van "detailhandel", het is dan ook handel dat wordt toegestaan, dit voor een oppervlakte gelijk aan 30% van de totale productie- en opslagruimte, hetgeen in strijd is met de gewestplanbestemming. De verwerende partij haalt in haar antwoordnota één zinnetje uit het advies van de verzoekende partij en geeft er een verkeerde draagwijdte aan. Zij geeft tenslotte ook een verkeerde weergave van de inhoud van het driepartijenoverleg. De verzoekende partij verwijst naar de weergave van de feiten zoals opgenomen in haar inleidend verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De aanvraag is volgens het gewestplan Neerpelt-Bree, vastgesteld bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. In deze zone zijn de stedenbouwkundige voorschriften op industriegebied van toepassing zoals bepaald in artikel 7.2.0 en 8.2.1.3 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. De omzendbrief van 8 juli 1997 die toelichting verschaft bij het inrichtingsbesluit vermeldt dat louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, niet thuishoren in industriegebied.

2.

De bestreden beslissing weigert de gevraagde uitbreiding van het gebouw [REDACTED] omwille van de voorziene handelsbestemming hetgeen terecht strijdig wordt geacht met de gewestplanbestemming en kent enkel een vergunning toe voor de bouw van een werkplaats en magazijn, hetgeen op zich een gewestplanconforme bestemming is.

Uit de bestreden beslissing blijkt evenwel dat het showroomgedeelte verhuist naar een reeds bestaand gebouw, en 30% van de totale productie- en opslagruimte conform de toegekende vergunning als detailhandel aanvaard wordt.

De Raad stelt vast dat de vergunning niet motiveert waarom 30%, hetzij bijna 1/3 van de totale vloeroppervlakte als detailhandel aanvaardbaar wordt geacht in een zone voor ambachtelijk gebied. Het aangegeven percentage lijkt bijgevolg arbitrair te zijn bepaald, waarbij evenmin enige complementariteit is opgelegd met de vergunde hoofdfunctie, zodat de bestreden beslissing de facto bijkomende detailhandel mogelijk maakt op de site die niet subsidiair of complementair is met de gewestplanconforme bestemming.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO laat niet toe af te wijken van bestemmingsvoorschriften. Het toelaten van detailhandel ten belope van 30% van de totale gelijkvloerse oppervlakte van de site, zonder enige motivering van het toegestane percentage en zonder enige beperking naar de aard van de toegelaten detailhandel is strijdig met het gewestplan.

Het middel is gegrond.



## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 april 2011, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een werkplaats en magazijn op de percelen gelegen te [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de nv [REDACTED] en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Jelleke ROOMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Jelleke ROOMS

Marc VAN ASCH