

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb-A-1819-0176
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0561-A

Verzoekende partijen	1. de heer Lodewijk DE MOT 2. de heer Benoit DE MOT vertegenwoordigd door advocaten Jan GHYSELS en Yves SACREAS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1170 Brussel, Terhulpssteenweg 187
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de bvba MEGAVOLT vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE GREEF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek van 24 oktober 2016 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een loods (na afbraak van twee opslagplaatsen) op een perceel gelegen te 1701 Dilbeek, Lossebaan 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 232C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 13 november 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 juli 2018.

Advocaat Jorien VAN BELLE voert het woord voor de verzoekende partijen. De verwerende partij en de tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 23 juni 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een loods” op een perceel gelegen te 1701 Dilbeek, Lossebaan 17.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 augustus 2016 tot en met 1 september 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 24 oktober 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

De loods uit de vergunningsaanvraag zal een oppervlakte hebben van 24 x 13,82 m². De kroonlijsthoogte zal 4,95 m bedragen; de nokhoogte 8,99 m. De parkeerverdieping bevindt zich volledig ondergronds en zal enkel zichtbaar zijn door de 4 m brede inrit vanaf de Lossebaan. De afmetingen van de loods zijn dus redelijk beperkt en zijn vergelijkbaar met deze van twee gekoppelde woningen. De gevels van het gebouw worden afgewerkt met gevelsteen (en niet met bijvoorbeeld betonpanelen zoals vaak in industriebouw) en hebben enkele raamopeningen, waardoor het gebouw geen industrieel uitzicht zal hebben. Rondom het gebouw worden er bijna geen verhardingen aangelegd, enkel een 4 m brede inrit naar de ondergrondse garage vanaf de Lossebaan en een 5 m brede inrit naar het gelijkvloers niveau vanaf de Plankenstraat. Er zal dus geen buitenopslag van materialen en voertuigen kunnen plaatsvinden (dit wordt nog expliciet opgelegd in de voorwaarden van de vergunning). Door zijn afmetingen, materiaalgebruik en voorziene omgevingsaanleg past het gebouw zich bijgevolg in tussen de bestaande bebouwing uit de omgeving. De term 'industriële loods' die in het bezwaarschrift gebruikt wordt, schetst geen correct beeld van het gebouw uit de aanvraag.

Het perceel is volledig gelegen in woongebied. Binnen woongebied kunnen ambacht en kleinbedrijf worden toegelaten voor zover ze om redenen van goede ruimtelijke ordening

niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (zie omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen).

Het gebouw vormt een uitbreiding van de firma bvba Megavolt, dat zelfs na uitbreiding nog steeds onder de noemer van 'ambacht en kleinbedrijf' zal vallen en volgens de omzendbrief in woongebied kan worden toegelaten.

De toename van het verkeer zal beperkt zijn doordat in het gebouw 8 parkeerplaatsen worden voorzien. Deze parkeerplaatsen zullen ook gebruikt worden voor het reeds bestaande wagenpark van het gebouw. In open lucht worden er geen parkeerplaatsen voorzien.

De kapel op de hoek van de Lossebaan en Plankenstraat wordt behouden.

Het bezwaar wordt bijgevolg niet gevolgd.

...

Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c artikel 5 (woongebied) van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Binnen woongebied kunnen ambacht en kleinbedrijf worden toegelaten voor zover ze om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (zie omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen). Het gebouw vormt een uitbreiding van de firma bvba Megavolt, dat zelfs na uitbreiding nog steeds onder de noemer van 'ambacht en kleinbedrijf' zal vallen en volgens de omzendbrief in woongebied kan worden toegelaten.

o De afmetingen van de loods zijn dus redelijk beperkt en zijn vergelijkbaar met deze van twee gekoppelde woningen. De gevels van het gebouw worden afgewerkt met gevelsteen (en niet met bijvoorbeeld betonpanelen zoals vaak in industriebouw) en hebben enkele raamopeningen, waardoor het gebouw geen industrieel uitzicht zal hebben. Rondom het gebouw worden er bijna geen verhardingen aangelegd, enkel een 4 m brede inrit naar de ondergrondse garage vanaf de Lossebaan en een 5 m brede inrit naar het gelijkvloers niveau vanaf de Plankenstraat. Er zal dus geen buitenopslag van materialen en voertuigen kunnen plaatsvinden (dit wordt nog expliciet opgelegd in de voorwaarden van de vergunning). Door zijn afmetingen, materiaalgebruik en voorziene omgevingsaanleg past het gebouw zich bijgevolg in tussen de bestaande bebouwing uit de omgeving.

o Het gebouw wordt voorzien van een ondergrondse garage met 8 parkeerplaatsen waardoor de parkeerbehoefte op het eigen terrein kan worden opgevangen.

o Het ingediend project is verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Algemene conclusie

- Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord mits naleving van de gestelde voorwaarden.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 2 december 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 januari 2017 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Er wordt geen hoorzitting georganiseerd. De verwerende partij verklaart het beroep op 9 februari 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.3 Beschrijving van de aanvraag

De voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een nieuwe loods, na afbraak van de bestaande 2 opslagplaatsen.

Het voorliggend ontwerp voorziet voor de nieuwe loods een rechthoekig grondplan van 24.00m bij 13.82m, ingeplant op ±5.77m van de Lossebaan, op minstens 6.04m van de Plankenstraat en op 3.00m van de noordelijke zijdelingse perceelsgrens. De afstand tot de westelijke perceelsgrens neemt toe van 8.91m tot 11.08m. De nieuwe loods is opgevat als één grote open ruimte, onderverdeeld in vijf traveeën, die ook langs de buitengevels zichtbaar zijn. Deze benedenverdieping is bestemd als opslagruimte voor allerlei materiaal en materieel voor het elektriciteitsbedrijf. Op de benedenverdieping is enkel een afzonderlijk toilet voorzien en een afgesloten trappenhal naar de kelderverdieping. Het gebouw is namelijk over de volledige oppervlakte onderkelderd. Deze kelderverdieping wordt bestemd als parkeerruimte, waarin 8 plaatsen zijn opgetekend voor kleine bestelwagens.

Het ontworpen gebouw wordt afgewerkt met een zadeldak in de langse richting (parallel met de Plankenstraat), met een kroonlijst- en nokhoogte van 4.95m respectievelijk 8.99m. De afwerking van de gevels is voorzien met een rode gevelsteen, de dakafwerking bestaat uit geïsoleerde dakplaten. In de twee lange gevels wordt in elke travee een bandraam van 1.00m hoog voorzien, op een hoogte van 3.00m van de vloerpas. In de beide kopgevels wordt op verdiepingshoogte een kleine raamopening voorzien. De benedenverdieping is toegankelijk vanaf de Plankenstraat, met een grote poort- en deuropening in het midden van de voorgevel, de kelderverdieping wordt langs de achterzijde toegankelijk gemaakt met een inrit vanaf de Lossebaan, op 3.00m van de westelijke perceelsgrens. Deze hellende inrit wordt gestut met betonnen keerwanden die net boven het maaiveld uitsteken. Naast de twee inritten vanaf de beide straten voorziet de voorliggende aanvraag geen bijkomende verharding. Het niet-bebouwde gedeelte van het perceel wordt groen ingekleurd, zonder verdere specificaties.

...

5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift ontvangen. Dit bezwaarschrift handelt voornamelijk over de grootte van de nieuwe loods, over de nodige grondwerken en de belasting hiervan voor de omgeving, over de uitbreiding van het kleinbedrijf waardoor het als industrie moet beschouwd worden die niet past binnen het woongebied, over het residentieel karakter van de omliggende straten, over een toename van het verkeer en verstoring van het rustige karakter van de straten, over de visuele verstoring van de loods, versterkt door het verdwijnen van de muur en de verstoring van de omgeving van de kapel ter hoogte van het kruispunt en over de invloed op de waarde van de omliggende percelen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft dit bezwaarschrift behandeld en gemotiveerd niet in aanmerking genomen.

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. In functie van een totale afwaterende oppervlakte van 445.53m² voorziet de aanvraag in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10.000l en het hergebruik van het hemelwater voor een toilet en een buitenkraan en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 9.640l en een totale infiltratieoppervlakte van 15.45m². De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht: ...

De bouw van een loods als uitbreiding van een kleinbedrijf, in dit geval een elektriciteitsbedrijf, is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied, voor zover het bedrijf verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

c) In verband met het begrip kleinbedrijf dient verwezen te worden naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Hierin wordt verduidelijkt dat met kleinbedrijf industrie op kleine schaal wordt bedoeld. Bij de beoordeling van de vraag of een inrichting al dan niet als kleinbedrijf kan worden beschouwd, kan dan ook rekening worden gehouden met de omvang van het bedrijf, dit is zowel met de oppervlaktebehoefte als met de omzet en het aantal personeelsleden dat er tewerkgesteld wordt, alsmede met de (objectieve) aard van de ongemakken die de activiteit meebrengt voor de omgeving. Als kleinbedrijf kan bijvoorbeeld worden beschouwd een kleinschalige drukkerij. Er wordt in de omzendbrief ook aan toegevoegd dat de vraag naar de aard van de onderneming zich niet enkel stelt bij zijn eerste inplanting, maar zich ook kan stellen naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Een uitbreiding van een kleinbedrijf kan er toe leiden dat deze niet langer als een kleinbedrijf kan worden beschouwd, zodat de uitbreiding binnen het woongebied niet toelaatbaar is. Ambacht en kleinbedrijf kunnen

worden toegelaten in het woongebied voor zover ze om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

d) In dit geval kan het betrokken bedrijf met de beoogde uitbreiding met de nieuwe loods nog steeds als een kleinbedrijf beschouwd worden dat toelaatbaar is binnen het betrokken woongebied. Het bedrijf is weliswaar gevestigd in een eerder landelijke, residentiële wijk aan de rand van Sint-Anna-Pede, doch het goed maakt wel degelijk deel uit van een volrood woongebied waar vanuit planologisch standpunt een vermenging van functies mogelijk is. Belangrijk hierbij is ook de concrete bestemming die aan de beoogde nieuwbouw wordt gegeven. De nieuwe loods wordt namelijk bestemd als stockageruimte enerzijds voor allerlei materiaal en materieel van het elektriciteitsbedrijf van de aanvrager en als garage anderzijds voor de kleine bestelwagens voor de werknemers. De activiteit die ter plaatse zal plaatsvinden blijft dan ook erg beperkt, de werknemers/elektriciens komen hier hun materiaal halen om dan op verplaatsing werken te gaan uitvoeren. De eventuele hinder van de beoogde activiteit in de loods beperkt zich dan ook tot het aan- en afrijden dagelijks van de bestelwagens en het leveren van de nodige materialen. Dit is aanvaardbaar binnen het betrokken woongebied.

Daarbij kan ook opgemerkt worden dat de inrit naar de ondergrondse parkeergarage voorzien is langs de Lossebaan, naast de andere bedrijfsgebouwen van de betrokken aannemer algemene elektriciteitswerken. Hiermee worden de vervoersbewegingen maximaal gebundeld. Daarnaast is het ontwerp ook zo opgevat dat alle activiteiten zich binnen afspelen, er worden geen voertuigen geparkeerd noch materiaal of materieel gestockeerd in openlucht. Dit is zeker een pluspunt inzake integratie binnen de betrokken omgeving. Zowel de parkeerbehoefte als de noodzakelijke manoeuvreerruimte wordt volledig op het eigen terrein opgevangen, en zelfs op de inritten na volledig binnen het gebouw. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de mogelijke hinder naar de omwonenden toe dan ook maximaal beperkt wordt.

e) Daarnaast is het concrete project ook stedenbouwkundig-technisch aanvaardbaar op het betrokken hoekperceel. Zo wordt de nieuwbouw op voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingeplant en met volwaardige achteruitbouwstroken ten opzichte van de beide straten. De veel centralere inplanting op het hoekperceel dan de ondertussen afgebroken opslagplaatsen betekent ook een verbetering van het zicht op het kruispunt van de Lossebaan en de Plankenstraat. Ook de terreinbezetting en het ruimtegebruik zijn aanvaardbaar. De nieuwbouw zal samen met de twee inritten een oppervlakte beslaan van $\pm 445\text{m}^2$ op het perceel van $\pm 1040\text{m}^2$. Dit wil zeggen dat meer dan 50% van het perceel onbebouwd en onverhard zal zijn. Dit is qua terreinbezetting en ruimtegebruik voor een hoekperceel zeker aanvaardbaar.

f) Ook de schaal van de nieuwbouw is aanvaardbaar binnen de betrokken omgeving. Het ontworpen bouwvolume is qua grootteorde erg vergelijkbaar met dat van twee gekoppelde woningen, zoals er in de nabije omgeving, noordwaarts langs de Plankenstraat, verschillende voorkomen. De totale breedte van het gebouw is met 24.00m niet overdreven, net als de totale bouwhoogte van 9.00m. Daarnaast werd in het ontwerp voldoende aandacht geschonken aan de concrete uitwerking en materialisatie van het gebouw. Zo worden de gevels afgewerkt met een klassieke gevelsteen en visueel opgedeeld in kleinere traveeën door de terugspringende gevelvlakken met daarin telkens een vensteropening. Het gaat hier dus niet om een klassieke loods met een industriële uitstraling. Integendeel, er wordt maximaal gebruik gemaakt van materialen van de

woningarchitectuur. Dit draagt zeker bij tot een goede inpassing van het gebouw in het straatbeeld en de integratie in de betrokken bebouwde omgeving.

g) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende aanvraag tot bouw van een loods, als uitbreiding bij het elektriciteitsbedrijf van de aanvrager, zowel bestaanbaar is met de planologische bestemming van het woongebied als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke impact van het betrokken terrein wordt niet overschreden door de voorliggende aanvraag. De vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van Dilbeek kan dan ook bijgetreden worden. De voorwaarden die bij de bestreden beslissing van 24 oktober 2016 werden opgelegd kunnen eveneens worden bijgetreden en zullen dan ook opnieuw opgenomen worden bij de vergunning.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorliggende aanvraag tot bouw van een loods, als uitbreiding bij het elektriciteitsbedrijf van de aanvrager op het aanpalend perceel langs de Lossebaan, is zowel bestaanbaar met de planologische bestemming van het woongebied als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;
- het betrokken aannemersbedrijf algemene elektriciteitswerken kan met de beoogde uitbreiding met de nieuwe loods nog steeds als een kleinbedrijf beschouwd worden dat toelaatbaar is binnen het betrokken woongebied;
- door de concrete bestemming van de nieuwbouw, meer bepaald stockageruimte en parkeergarage, blijft de activiteit ter plaatse erg beperkt, net als de mogelijke hinder naar de omgeving toe;
- zowel de parkeerbehoefte als de noodzakelijke manoeuvreerruimte worden ook volledig op het eigen terrein opgevangen, met op de inritten na zelfs volledig in het gebouw;
- daarnaast is het concrete project ook stedenbouwkundig-technisch aanvaardbaar op het betrokken hoekperceel, met een centrale inplanting met voldoende afstand tot de perceelsgrenzen en een niet overdreven terreinbezetting en ruimtegebruik;
- het gebouw integreert zich goed in het straatbeeld en in de betrokken bebouwde omgeving, door de schaal van het bouwvolume, vergelijkbaar met gekoppelde woningen, en de concrete materialisatie en uitwerking, die maximaal refereert aan de woningarchitectuur;
- de ruimtelijke impact van het betrokken terrein wordt niet overschreden door de voorliggende aanvraag.

...

BESLUIT

...

De aanvraag ingediend door Megavolt BVBA ... te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de volgende voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 24 oktober 2016 worden stipt nageleefd:
- Enkel de op plan aangeduide verhardingen mogen worden aangelegd.
- Het stallen en opslaan van voertuigen en materialen in buitenlucht rondom het gebouw is niet toegelaten.
- De uitgebrachte adviezen van de brandweer, Farys, Openbare ruimte en Eandis moeten strikt worden nageleefd.

- Tussen de rooilijn en de boordsteen van de wegenis moet door en op kosten van de eigenaar een voetpad worden aangelegd volgens de technische bepalingen uit bijlage B.
 - De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten en het hergebruik van hemelwater moeten worden nageleefd. In navolging van de gemeentelijke verordening is het hergebruik van het in de hemelwaterput opgevangen water door middel van een pompinstallatie met een aansluiting van minstens één WC en/of wasmachine verplicht. Ook moet de overloop van de hemelwaterput worden afgeleid naar een infiltratievoorziening, die volgens de code van de goede praktijk aangelegd wordt.
 - De aansluiting aan de openbare riolering moet uitgevoerd worden volgens het gemeentelijk algemeen reglement van 25 november 2008 inzake de rioolaansluitingen door Farys (voormalig TMVW). De bouwheer neemt voor de uitvoering van werken contact op met Farys.
 - Het begin en einde van de bouwwerken moeten gemeld worden bij de dienst Ruimtelijke Ordening zodat de uitvoering volgens de goedgekeurde plannen en de naleving van de voorwaarden kunnen gecontroleerd worden.
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.1

De verzoekende partijen voeren in een eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

"...
Doordat

Het bestreden besluit besluit tot de planologische verenigbaarheid van de aanvraag met het bestemmingsvoorschrift van toepassing in de woongebieden en het in dat verband enerzijds besluit tot de verenigbaarheid met de in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing en anderzijds stelt dat de omgeving hoofdzakelijk residentiële is van aard met een vermenging van vrijstaande en gekoppelde woningen zonder dat de typologie en de kenmerken van de in de onmiddellijke omgeving bestaande residentiële bebouwing in de beoordeling wordt betrokken minstens daarvan een voldoende concrete beschrijving wordt gegeven.

Dat onder de beschrijving van de plaats in het bestreden besluit wel wordt verwezen naar de op het aanpalende perceel aan de noordzijde gelegen woning met één bouwlaag en een zadeldak en de op het andere hoekperceel van de Lossebaan en de Plankenstraat gelegen landelijke woning met twee bouwlagen en een zadeldak en een lagere aanbouw (zie stuk 7) doch dat onder de beoordeling van de aanvraag enkel wordt verwezen naar de verderop gelegen in de Plankenstraat gekoppelde woningen. Dat onder de beoordeling van de aanvraag dan ook volledig wordt voorbijgegaan aan de aan de linker- en rechterkant van de bouw aanvraag gelegen bebouwing en tevens aan de bebouwing gelegen op het andere hoekperceel van de Lossebaan en de Plankenstraat en enkel wordt verwezen naar de verderop in de Plankenstraat gelegen gekoppelde woningen waarmee de aanvraag vergelijkbaar zou zijn zonder dat ook daarvan een voldoende concrete feitelijke beschrijving wordt gegeven.

...

Dat het bestreden besluit dan ook besluit dat de aanvraag verenigbaar is met de planologische bestemming van woongebied zonder dat de in de onmiddellijke omgeving bestaande residentiële bebouwing gelegen aan weerszijden van de aanvraag en aan het andere hoekperceel van de Lossebaan en de Plankenstraat, als tevens de verderop gelegen bebouwing, aan de hand van een voldoende concrete beschrijving in de beoordeling wordt betrokken.

Terwijl

...

Dat enkel aan het inrichtingsbesluit reglementaire waarde toekomt en niet aan de omzendbrief 8 juli 1997 waarnaar het bestreden besluit nog verwijst. Dat in dat verband zowel de Raad van State als de Raad voor Vergunningsbetwistingen reeds oordeelden dat (R.v.St, 16 maart 2009, nr. 191.453; RvVb, 15 juli 2014, A/2013/0487) wat betreft de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving die residentiële is van aard rekening dient te worden gehouden met de residentiële woningbouw die zich bevindt in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag, en met name ook met de bebouwing gelegen aan weerszijden van de aanvraag. Dat de concrete kenmerken en typologie van de in onmiddellijke omgeving liggende residentiële bebouwing dan ook in de beoordeling dienen te worden betrokken aan de hand van een voldoende concrete feitelijke omschrijving die moet toelaten de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving te beoordelen en de overweging van het bestreden besluit dat er verder op in de Plankenstraat nog enkele gekoppelde woningen voorkomen ter zake dan ook geenszins volstaat zeker nu de bebouwing op de naast gelegen percelen en de bebouwing op het andere hoekperceel van de Lossebaan en de Plankenstraat niet in de beoordeling wordt betrokken.

Dat los van het volume van het gebouw de loods daarnaast door de grote centrale toegangspoort in plaats van een inkomdeur en de grootte en plaats van vensteropeningen (3,0 meter boven het maaiveld) aan de Plankenstraat, de materiaalkeuze voor het dak, de omvang van de inrit aan de Lossebaan en de materiaalkeuze voor het dak ook geenszins

de typologie en de kenmerken zal hebben van de residentiële woningbouw die in de onmiddellijke omgeving gangbaar is maar weldegelijk het uitzicht zal hebben van een industrieel gebouw en dus ook om die reden onverenigbaar moet worden geacht met de in de onmiddellijke omgeving bestaande residentiële bebouwing.

Dat dan ook ten onrechte wordt besloten tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de conformiteit met het bestemmingsvoorschrift van toepassing in de woongebieden niet naar behoren is gemotiveerd aan de hand van een juiste en voldoende concrete omschrijving van de in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing, minstens deze bebouwing maar voor een deel in de beoordeling wordt betrokken.

Dat ook door de vervoersbewegingen die de loods met zich zal brengen, zoals verder onder het tweede middel uiteengezet, het aangevraagde niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Dat om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving te kunnen beoordelen er daarnaast ook rekening dient te worden gehouden met de gehele bedrijfsoppervlakte en de terreinbezetting van het bedrijf in zijn geheel (zijnde de percelen 232c + 232d + 232e) en dus ook met het bedrijf van de aanvrager dat gelegen is te Lossebaan 19 waarvan de loods de uitbreiding vormt en dus niet enkel met het kadastrale perceel waarop de loods wordt gebouwd (perceel 232c). Dat de deputatie de verenigbaarheid van de loods met de onmiddellijke omgeving dan ook op zich heeft beschouwd zonder rekening te houden met het bedrijf waarvan de loods de uitbreiding vormt.

..."

1.2

De verzoekende partijen voeren in een tweede middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, artikel 4.3.1, §2 VCRO, van artikel 2 en 3 Motiveringswet en van het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

"...

Doordat

Inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het bestreden besluit stelt dat de hinder die door de activiteit zal worden teweeggebracht door de beperkte vervoersbewegingen die zullen plaatsvinden al bij al beperkt zal blijven en dat ook inzake de terreinbezetting en het ruimtegebruik een positief oordeel mogelijk is. Inzake de schaal wordt verwezen naar de verderop gelegen gekoppelde woningen waardoor de loods, die geenszins een industrieel uitzicht zou hebben, functioneel inpasbaar zou zijn in de omgeving.

...

Terwijl

...

Dat inzake de functionele inpasbaarheid, de inplanting en de schaal de loods in tegenstelling tot wat in het bestreden besluit wordt gesteld weldegelijk het architecturaal uitzicht heeft van een bedrijfsgebouw.

Een grote centrale toegangspoort in plaats van een inkomdeur en de grootte en plaats van vensteropeningen (3,0 meter boven het maaiveld) aan de Plankenstraat, de

materiaalkeuze voor het dak, de omvang van de inrit aan de Lossebaan en de materiaalkeuze voor het dak laten er geen twijfel over bestaan dat de constructie zowel qua bestemming als qua gebruik een bedrijfsgebouw betreft.

Toch wordt het bedrijfsgebouw ingeplant op ongeveer 6,0 m achter de rooilijn van de Plankenstraat en van de Lossebaan zijnde de strook die normaal bestemd is voor de inplanting van het hoofdgebouw van de woning. In de strook langsheen de Lossebaan en de Plankenstraat, waar uitsluitend woningbouw werd gerealiseerd, werd middels het bestreden besluit de toelating verleend voor de oprichting van een bedrijfsgebouw.

Het bedrijfsgebouw heeft een gevel (kant Plankenstraat) van 24,00 m, een kroonlijsthoogte van 5,0 m en een nokhoogte van 9,0 meter.

Het heeft hiermee, zoals in het bestreden besluit wordt gesteld, een bouwvolume vergelijkbaar met deze van twee gekoppelde woningen. Het betreft door zijn bouwvolume en inplanting dan ook geen bijgebouw bij de woning maar een volwaardige zelfstandig gebouw dat weldegelijk het uitzicht heeft van een bedrijfsgebouw.

Het nieuw op te richten bedrijfsgebouw is door zijn volume niet te vergelijken met de opslagplaatsen die werden gesloopt. Deze hadden niet alleen een veel kleiner bouwvolume maar werden eveneens ten opzichte van de voorliggende weg aan het zicht onttrokken door groenaanplanting en de afsluiting in betonplaten. Hetzelfde geldt voor de bouwwerken die gelegen zijn op het links en rechts aanpalende perceel en aan het andere hoekperceel van de Lossebaan en de Plankenstraat en die, zoals onder het eerste middel gesteld, niet in de beoordeling worden betrokken.

Inzake het ruimtegebruik en de bouwdichtheid dient te worden vastgesteld dat het bedrijfsgebouw wordt ingeplant op de bouwlijn van de woningen, de bouwvrije zone rechts maar drie meter bedraagt, en het terrein voor het overige (met uitzondering van de voortuinstrook en de bouwvrije zone rechts) dan ook volledig wordt ingenomen door het gebouw zelf en de inrit naar de ondergrondse garage. Dat de deputatie dienaangaande ook rekening had moeten houden met de gehele bedrijfsoppervlakte en terreinbezetting (percelen 232c + 232d + 232e) en niet enkel met het kadastrale perceel waarop de loods wordt gebouwd (232c).

Dat inzake de visueel-vormelijke elementen het bedrijfsgebouw een gevel heeft (kant Plankenstraat) van 24,00 m, een bouwdiepte van 13,82 m, een kroonlijsthoogte van 5,0 m en een nokhoogte van 9,0 meter. Het bestreden besluit vergelijkt het bouwvolume van het bedrijfsgebouw dan ook met deze van twee gekoppelde woningen.

De bouwdiepte van woningen op de verdieping wordt echter meestal beperkt tot 12,0 m wat hier niet het geval is. De bouwdiepte van het nieuw op te richten bedrijfsgebouw bedraagt 13,82 of 1,82 m meer dan hetgeen gebruikelijk is bij woningbouw. De bouwplaats is daarnaast ook een hoekperceel, duidelijk zichtbaar vanaf ruime afstand op de vier zijden, zijnde van links en rechts aan de Plankenstraat en van links en rechts aan de Lossebaan. Door de locatie van het bouwterrein, de inplanting en het bouwvolume van het nieuw op te richten bedrijfsgebouw zal het gebouw dan ook beeldbepalend zijn voor de omgeving. Het bedrijfsgebouw zal dan ook een grote visuele impact hebben op de omgeving die een zuiver landelijk en residentieel karakter heeft en zal het uitzicht van deze omgeving dan ook bepalen, zo niet veranderen. Het bestreden besluit heeft zulks ten onrechte niet in de beoordeling betrokken.

Ook inzake de hinderaspecten heeft het bestreden besluit de aanvraag niet naar behoren beoordeeld. Voor het gelijkvloerse niveau van het bedrijfsgebouw wordt toegang

genomen via de toegangspoort in de gevel aan de kant gelegen aan de Plankenstraat en voor het ondergrondse niveau via de inrit Lossebaan. Het gebouw is dienstig voor de opslag van goederen en deze goederen worden met vrachtwagens of bestelwagens geleverd. Er wordt een parkeergarage voorzien voor minstens 8 bestelwagens, de brede toegang van 5 meter voorzien voor de stockageruimte wijst erop dat er ook regelmatige belevring zal zijn door vrachtwagens. Het bedrijfsgebouw wordt ingeplant op 6 meter achter de rooilijn van de Lossebaan en de Plankenstraat. Rondom het gebouw worden bijna geen verhardingen aangelegd. De breedte van de rijweg van de Lossebaan en de Plankenstraat bedraagt ongeveer 4 meter. Gelet op het ontbreken van verhardingen op het terrein dient dan ook in redelijkheid te worden aangenomen dat het manoeuvreren van de vrachtwagens en bestelwagens deels op de openbare weg zal plaatsvinden. Dit zal dan ook een verkeersonveilige situatie en hinder voor de buurt teweegbrengen. Dat de nodige manoeuvreerruimte op het terrein zelf zal worden opgevangen zoals in het bestreden besluit wordt gesteld is dan ook een bewering die van elke feitelijke grondslag is ontbloeit.

Het bestreden besluit oordeelt dan ook ten onrechte dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening op het vlak van de functionele inpasbaarheid, de inplanting en de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten, minstens worden een aantal voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening noodzakelijke gegevens niet in de beoordeling betrokken zodat niet kan worden nagegaan of het vergunningverlenende bestuur in het kader van de haar toekomstige appreciatiemarge inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op grond van de voorliggende feiten in redelijkheid tot haar oordeel is kunnen komen

...

2.1

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel:

“ ...

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing wel degelijk rekening gehouden met de in de onmiddellijke en ruimere omgeving bestaande toestand, en heeft die ook in concreto beschreven. Bovendien heeft zij in de bestreden beslissing ontegensprekelijk op een afdoende en pertinente wijze gemotiveerd waarom zij de stedenbouwkundige aanvraag wel verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening.

Zo stelt zij in de bestreden beslissing immers uitdrukkelijk het volgende: ...

Onmogelijk kan dan ook aangenomen worden dat verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening zou hebben gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, noch dat zij niet afdoende gemotiveerd zou hebben waarom zij de aanvraag verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening.

Van enige schending van art. 4.3.1 VCRO, van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en/of van art. 5 van het Inrichtingsbesluit kan er in casu derhalve geenszins sprake zijn.

Evenmin schendt de bestreden beslissing het materiële en/of formele motiveringsbeginsel. Zoals gezegd, werd de bestreden beslissing afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet en precies gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft zij de determinerende

feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing aldus wel degelijk afdoende en uitdrukkelijk gemotiveerd waarom zij afwijkt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Van enige schending van het motiveringsbeginsel en/of van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Daarnaast houdt de bestreden beslissing geen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel in. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. Daarnaast heeft verwerende partij de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft zij de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft zij haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft zij op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft zij bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing kunnen nemen. Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

...

2.2

De verwerende partij antwoordt op het tweede middel:

“ ...

In de bestreden beslissing bespreekt verwerende partij elk van bovengenoemde aspecten uit art. 4.3.1 VCRO uitvoerig en uitdrukkelijk, en motiveert zij hierbij ook telkens waarom zij de aanvraag toch verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening. Zo stelt verwerende partij in de bestreden beslissing meer bepaald het volgende: ...

Onmogelijk kan dan ook aangenomen worden dat verwerende partij in de bestreden beslissing niet alle van bovenvermelde beoordelingscriteria uit art. 4.3.1 VCRO in haar beoordeling zou hebben betrokken.

...

Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Van enige schending van het formele en/of materiële motiveringsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing geenszins het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk het administratief beroepschrift, de aanvraag en de onmiddellijke omgeving afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht, dat zij op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht heeft kunnen krijgen op de aanvraag en bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing heeft kunnen nemen.

Tenslotte schendt de bestreden beslissing ook zeker niet het redelijkheidsbeginsel. De bestreden beslissing komt, in het licht van de vermelde motieven, geenszins als onredelijk

voor, doch uit de bestreden beslissing blijkt daarentegen op ontegensprekelijke wijze dat verwerende partij in alle redelijkheid tot de genomen beslissing is gekomen. Daarenboven wordt er door de bestreden beslissing geen kennelijk onredelijke situatie voor verzoekende partijen gecreëerd.

...

3.1

De tussenkomende partij voegt omtrent het eerste middel toe:

“ ...

2.

In tegenstelling met hetgeen verzoekers voorhouden, wordt de onmiddellijke omgeving van de aanvraag wel degelijk voldoende concreet beschreven in het bestreden besluit p.

3:

...

Het bedrijf van de tussenkomende partij is dus aan het aanpalend perceel (Lossestraat 19) gevestigd.

Verzoekster in tussenkomst wenst op te merken dat de heer Eric CALLEBAUT, zaakvoerder van de BVBA MEGAVOLT, eveneens eigenaar is van het aanpalend perceel aan de noordzijde, Plankenstraat 54. Hij woont er met zijn gezin.

De bebouwing aan weerszijden van de aanvraag wordt dus voldoende beschreven en in de beoordeling betrokken.

Hetzelfde is het geval met de andere bebouwing in de iets verdere onmiddellijke omgeving.

3.

De deputatie gaat uitvoerig in op de verenigbaarheid van de onmiddellijke omgeving p. 5 en 6 van het bestreden besluit: ...

4.

Het is volkomen terecht dat de deputatie zich beroept op de Omzendbrief van 08 juli 1997. Als orgaan van actief bestuur dient zij immers de richtlijnen en interpretatie die de minister aan het inrichtingsbesluit geeft, te volgen.

5.

Het is niet zonder belang te onderlijnen dat de loods in de plaats komt van 2 opslagplaatsen.

Bovendien heeft de nieuwbouw het uitzicht van twee aan elkaar gekoppelde residentiële woningen en geenszins van een industriële loods.

Er is dus verbetering van de bestaande toestand.

6.

Er is geen uitbreiding van de activiteit van het kleinbedrijf van verzoekster in tussenkomst doch wel een meer ordentelijke huisvesting ervan.

7.

Tenslotte dient benadrukt dat in eerste instantie het vergunningverlenende bestuur dient te oordelen over de verenigbaarheid van het kleinbedrijf in het woongebied en dat noch verzoekers noch uw Raad zich in de plaats kunnen stellen van dit bestuur.
...

3.2

De tussenkomende partij antwoordt op het tweede middel:

“...
De tussenkomende partij merkt op dat de toetsingsbevoegdheid van uw Raad beperkt is tot een marginale toetsingsbevoegdheid, in welk kader uw Raad slechts een “kennelijk onredelijke” beslissing kan schorsen dan wel vernietigen.

...
Dit is in casu zeker niet het geval.

3.

Het loutere feit dat de verzoekende partij een andere beoordeling maakt zonder dat hieruit blijkt dat de door het vergunningverlenende orgaan gegeven beoordeling niet correct is, betreft een loutere opportuiniteitskritiek die niet van aard is om aan te tonen dat het vergunningverlenend orgaan foutief of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.
(RvVb, A/2012/156, 24 april 2012)

4.

Men mag ook niet vergeten dat het oordeel van de deputatie voortging op het eensluidend advies van de PSA.

Bovendien waren ook het CBS van de gemeente Dilbeek en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel dat het project in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

5.

Verzoekster in tussenkomst sluit zich aan bij de oordeelkundige beoordeling van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening p. 5 en 6 van de bestreden beslissing die reeds uitvoerig geciteerd werd bij de bespreking van het eerste middel en die niet kennelijk onredelijk en afdoende is.
...”

4.1

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota omtrent het eerste middel toe:

“...
Vastgesteld dient te worden dat in het bestreden besluit onder 5.2. ‘beschrijving van de plaats’ naast de verwijzing naar de verderop gelegen gekoppelde woningen tevens een verwijzing voorkomt naar het aan de noordzijde aanpalende perceel met vrijstaande woning met één bouwlaag en een zadeldak als tevens naar de op het andere hoekperceel van de Lossebaan en de Plankenstraat staande oude landelijke woning met twee bouwlagen en een zadeldak. Onder de beoordeling van de aanvraag en dus tevens onder de beoordeling van de verenigbaarheid van de activiteit van bedrijf met de onmiddellijke omgeving (overweging f) wordt echter enkel verwezen naar de gekoppelde woningen waarvan sprake onder 5.2. ‘beschrijving van de plaats’, waarmee de aanvraag vergelijkbaar zou zijn, en niet naar de in onmiddellijke omgeving gelegen vrijstaande woningen waarvan tevens sprake is onder 5.2. ‘beschrijving van de plaats’.

De deputatie mag dan wel een feitelijke omschrijving geven van deze woningen doch deze woningen werden geenszins betrokken in de beoordeling door de deputatie inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving, minstens bevat het bestreden besluit geen motivering waaruit deze verenigbaarheid, waartoe de deputatie besluit, moet blijken (zie o.m. R.v.St, 16 maart 2009, nr. 191.453; RvVb, 15 juli 2014, A/2013/0487 en RvVb, 17 oktober 2017, A/1718/0156 waaruit blijkt dat de motivering inzake de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving zich niet mag beperken tot de woningen waarmee een aanvraag verenigbaar zou zijn terwijl andere woningen die tevens gelegen zijn in de onmiddellijke omgeving, niet in de beoordeling worden betrokken).

Er is dan ook weldegelijk sprake van een schending van artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen in samenhang genomen met de motiveringsverplichting als tevens het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur nu de vergunningverlenende overheid geen zorgvuldige belangenafweging heeft gedaan door een aantal vrijstaande en dus niet gekoppelde ééngezinswoningen wel onder de beschrijving van de plaats te vermelden maar niet in de beoordeling van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving te betrekken.

...

4.2

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota toe omtrent het tweede middel:

“ ...

Dat in de mate de beoordeling die in het bestreden besluit voorkomt onder de toetsing aan het bestemmingsvoorschrift moet gelden als beoordeling inzake de functionele inpasbaarheid van de aanvraag in het kader van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ook voor deze beoordeling geldt dat een aantal feitelijke gegevens die weliswaar worden vermeld onder ‘beschrijving van de plaats’, zijnde de aanwezigheid van een aantal vrijstaande woningen in de onmiddellijke omgeving, niet worden betrokken onder de beoordeling van de aanvraag.

Dat wanneer gesteld wordt dat er geen kennelijk onredelijke beoordeling is en er evenmin een schending van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel zou zijn, vastgesteld dient te worden dat op grond van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen in samenhang genomen met het redelijkheidsbeginsel als behoorlijk bestuur de vergunningverlenende overheid wel moet motiveren hoe zij op basis van de door haar weergegeven feitelijke gegevens tot haar beoordeling komt. Dat deze motivering in voorliggend geval gebrekkig is nu bepaalde feitelijke gegevens niet in de motivering inzake de beoordeling worden betrokken zodat er weldegelijk sprake is van een schending van de motiveringsverplichting in samenhang genomen met het redelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

Verder wordt in het bestreden besluit zoals aangegeven in het verzoek tot vernietiging ook de toetsing aan de in artikel 4.3.1. § 2. 1° VCRO vermelde beoordelingscriteria inzake het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten niet naar behoren doorgevoerd, minstens worden de ter zake relevante feitelijke criteria niet op correcte wijze weergegeven, en dient in het licht van deze beoordelingscriteria dan ook weldegelijk besloten te worden dat de vergunningverlenende

*overheid haar besluit inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op grond van de voorliggende feitelijke gegevens niet naar redelijkheid verantwoordt. Verzoekende partijen verwijzen wat dat betreft naar het tweede middel van hun verzoekschrift zoals hernomen in deze nota. Dat de toetsing aan deze beoordelingscriteria niet relevant of noodzakelijk zou zijn kan verder niet in redelijkheid gesteld worden nu deze criteria allen in direct verband staan met het criterium van de functionele inpasbaarheid en het criterium van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving die in woongebied weldegelijk relevant zijn.
...”*

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een opslagplaats in woongebied.

In het eerste middel houden de verzoekende partijen in essentie voor dat de verwerende partij niet afdoende en niet zorgvuldig heeft onderzocht of het aangevraagde verenigbaar is met de voorschriften van het gewestplan.

In hun tweede middel bekritisieren de verzoekende partijen de beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening.

2.

Artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit bepaalt:

“ ...

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

...”

Uit deze bepaling volgt dat in een woongebied “*wonen*” de hoofdbestemming is en dat “*handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf*” als nevenbestemmingen slechts worden toegelaten onder de dubbele voorwaarde dat deze bestaanbaar zijn met de hoofdbestemming wonen, wat inhoudt dat deze nevenbestemmingen om reden van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het onderzoek naar de bestaanbaarheid van het aangevraagde met het woongebied en de vraag of er redenen van goede ruimtelijke ordening zijn die verantwoorden of noodzaken dat de gevraagde nevenbestemming eventueel in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd is een onderzoek naar de ruimtelijke draagkracht van de functie wonen in het specifieke bestaande woongebied en de impact daarop door de gevraagde nevenbestemming, *in casu* een elektriciteitsbedrijf.

Bij dit onderzoek zal de verwerende partij rekening moeten houden met het ruimtebeslag, de aard en de omvang van het aangevraagde en het eventueel hinderlijk karakter van de activiteiten van de tussenkomen partij moeten afwegen aan de specifieke kenmerken van het bestaande woongebied. Bij de aard en de omvang van het aangevraagde zal tevens rekening moeten gehouden worden met de omvang van het volledige bedrijf.

3.

Het voormeld onderzoek naar de bestaanbaarheid van het aangevraagde met de bestemming woongebied is een onderdeel van het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid met het bestemmingsgebied en vergt een andere beoordelingswijze dan de beoordeling van de goede

ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de 'onmiddellijke omgeving' zoals bepaald in artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit.

Waar artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit het heeft over de 'onmiddellijke' omgeving, dient de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening sinds de inwerkingtreding van de VCRO beoordeeld te worden aan de hand van de aandachtspunten, criteria en beginselen zoals opgesomd in artikel 4.3.1, §2 VCRO. Het zijn dus niet meer uitsluitend de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die bij de beoordeling moeten betrokken worden, maar alle relevante elementen van de in de omgeving bestaande toestand. Uiteraard zullen de onmiddellijk aanpalende percelen, in het licht van de te onderzoeken hinderaspecten, een relevant aspect van de omgeving vormen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid, zodat de Raad op dit onderzoek slechts een marginale controle uitoefent. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct en voldoende concreet heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is niet verplicht rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet tevens rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Het is aan de verzoekende partijen, die de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwisten, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De aandachtspunten en de criteria uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO dienen slechts onderzocht te worden voor zover zij noodzakelijk of relevant zijn voor de aanvraag. De verzoekende partijen dienen dan ook concreet aan te tonen dat de verwerende partij mogelijke relevante aandachtspunten zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, niet afdoende in aanmerking heeft genomen. Zij kunnen zich niet beperken tot een loutere bewering dat 'de functionele inpasbaarheid, de inplanting, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten' naar hun oordeel niet onderzocht werden, noch tot vage kritiek en beweringen of het voeren van een betoog waaruit louter een tegengesteld standpunt blijkt.

4.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet

steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de 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 de verwerende partij de 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 op de verwerende partij rustende motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

De artikelen 2 en 3 Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

5.

Op zich lijken de verzoekende partijen niet te betwisten dat het huidige elektriciteitsbedrijf van de tussenkommende partij bestaanbaar is met het woongebied. Wel stellen zij dat, ingevolge de nieuwe opslagplaats, het bedrijf niet meer thuishoort in het woongebied. Uit de titel '5.7 *Beoordeling*' van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij een onderzoek heeft gevoerd naar de planologische bestaanbaarheid van de aanvraag met het woongebied.

De verwerende partij wijdt in de bestreden beslissing een uitvoerige motivering aan de vraag of het bedrijf – na de werken – nog beschouwd kan worden als een 'kleinbedrijf' dat bestaanbaar is met het betrokken woongebied. Anders dan de verzoekende partijen aanvoeren, heeft de verwerende partij in haar beoordeling wel degelijk rekening gehouden met de omvang van het gehele bedrijf (en dus met inbegrip van de reeds bestaande bedrijvigheid ter hoogte van Lossebaan 19). Het loutere feit dat de verwerende partij melding maakt van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, betekent nog niet dat zij hieraan een reglementaire waarde zou hebben toegekend.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de concrete kenmerken van het woongebied en de impact van het bedrijf op dit gebied. De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing een uitvoerige beschrijving van het voorwerp van de aanvraag en verwijst naar de bestemming van de nieuwbouw, nl. stockageruimte van het elektriciteitsbedrijf en parkeergarage voor werknemers. De verwerende partij meent, in navolging van het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de impact als aanvaardbaar kan worden beschouwd rekening houdend met de draagkracht van het woongebied.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de aanvraag gepaard gaat met de afbraak van twee bestaande loodsen (waarvan de verzoekende partijen niet betwisten dat ze bestaanbaar zijn met het woongebied). De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de bestreden beslissing een dermate uitbreiding van de activiteiten van het kleinbedrijf teweegbrengt dat het bedrijf niet langer bestaanbaar zou zijn met het woongebied. De verzoekende partijen laten dan

ook na de kennelijke onredelijkheid of onjuistheid van de bevonden planologische bestaansbaarheid aan te tonen.

6.

Met betrekking tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening wijzen de verzoekende partijen op de omliggende vrijstaande woningen en bekritisieren zij onder meer de hinder, de functionele inpasbaarheid en de schaal van de aanvraag.

Onder punt d), e) en f) van de bestreden beslissing gaat de verwerende partij nader in op de ingeroepen hinderaspecten waarbij zij onder meer motiveert omtrent de mobiliteitsafwikkeling:

“ ...

Belangrijk hierbij is ook de concrete bestemming die aan de beoogde nieuwbouw wordt gegeven. De nieuwe loods wordt namelijk bestemd als stockageruimte enerzijds voor allerlei materiaal en materieel van het elektriciteitsbedrijf van de aanvrager en als garage anderzijds voor de kleine bestelwagens voor de werknemers. De activiteit die ter plaatse zal plaatsvinden blijft dan ook erg beperkt, de werknemers/elektriciens komen hier hun materiaal halen om dan op verplaatsing werken te gaan uitvoeren. De eventuele hinder van de beoogde activiteit in de loods beperkt zich dan ook tot het aan- en afrijden dagelijks van de bestelwagens en het leveren van de nodige materialen. Dit is aanvaardbaar binnen het betrokken woongebied.

Daarbij kan ook opgemerkt worden dat de inrit naar de ondergrondse parkeergarage voorzien is langs de Lossebaan, naast de andere bedrijfsgebouwen van de betrokken aannemer algemene elektriciteitswerken. Hiermee worden de vervoersbewegingen maximaal gebundeld. Daarnaast is het ontwerp ook zo opgevat dat alle activiteiten zich binnen afspelen, er worden geen voertuigen geparkeerd noch materiaal of materieel gestockeerd in openlucht. Dit is zeker een pluspunt inzake integratie binnen de betrokken omgeving. Zowel de parkeerbehoefte als de noodzakelijke manoeuvreerruimte wordt volledig op het eigen terrein opgevangen, en zelfs op de inritten na volledig binnen het gebouw. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de mogelijke hinder naar de omwonenden toe dan ook maximaal beperkt wordt.

...”

De verzoekende partijen poneren dat er leveringen zullen plaatsvinden met vrachtwagens en dat er sprake zal zijn gevaarlijke manoeuvres op de openbare weg, doch maken deze stelling niet concreet. Zij betwisten niet dat het gebouw zal dienstdoen als stockageruimte van het elektriciteitsbedrijf en als garage voor acht kleine bestelwagens en tonen niet aan dat de verwerende partij op foutieve of kennelijke onredelijke wijze tot de conclusie kwam dat de hinder aanvaardbaar kan worden geacht.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen telkenmale beweren, heeft de verwerende partij wel degelijk afdoende rekening gehouden met de typologie en de kenmerken van de in de onmiddellijke omgeving bestaande residentiële bebouwing. De bestreden beslissing bevat een gedetailleerde omschrijving van de omliggende woningen, met onder meer een vermelding van de vrijstaande bebouwing aan de weerszijden van het bouwperceel en de bebouwing gelegen aan het andere hoekperceel van de Lossebaan/Plankenstraat. Bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werden foto's gevoegd waarop de naburige woningen duidelijk worden weergegeven en ook op de plannen en terreinprofielen is de aanpalende bebouwing afgebeeld. De verzoekende partijen kunnen niet bijgetreden worden waar zij stellen dat de verwerende partij zich geen rekenschap heeft gegeven van de naburige vrijstaande woningen.

Volgens de bestreden beslissing wordt het gebouw ingeplant op een hoekperceel, met voldoende afstand van de perceelsgrenzen met volwaardige achteruitbouwstroken en dus op een centralere plaats dan de af te breken constructies, hetgeen de verzoekende partijen niet betwisten. Evenmin bekritiseren de verzoekende partijen de concrete motivering uit de bestreden beslissing dat de aanvraag voorziet in de sloop van de twee bestaande opslagplaatsen op het hoekperceel waardoor het zicht op het kruispunt Lossebaan/Plankenstraat verbeterd wordt.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij rekening houdt met de concrete afmetingen van de loods om te concluderen dat de schaal niet overdreven is. De verzoekende partijen bevestigen in hun verzoekschrift dat het bouwvolume vergelijkbaar is met dat van twee gekoppelde woningen. Zij betwisten niet dat er in de onmiddellijke omgeving gekoppelde woningen voorkomen en tonen derhalve niet aan dat de referentie naar deze gekoppelde bebouwing foutief of onredelijk zou zijn. De algemene stelling van de verzoekende partijen dat het gebouw een ruimere bouwdiepte heeft *‘dan hetgeen gebruikelijk is bij woningbouw’* (*‘meestal’* 12 meter), kan niet beschouwd worden als ontvankelijke wettigheidskritiek.

Omtrent het ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijst de verwerende partij er verder op dat meer dan 50 % van het perceel onbebouwd en onverhard blijft, hetgeen door de verzoekende partijen uitdrukkelijk wordt erkend in hun verzoekschrift. Als voorwaarde wordt in de bestreden beslissing opgelegd dat het stallen en opslaan van voertuigen en materialen in buitenlucht rondom het gebouw niet is toegelaten.

Tot slot houdt de verwerende partij bij haar onderzoek naar de visueel-vormelijke elementen rekening met de concrete vormgeving en materiaalgebruik waarbij zij vaststelt dat de gevels worden afgewerkt met een klassieke gevelsteen en visueel opgedeeld zijn in kleinere traveeën door de terugspringende gevelvlakken met daarin telkens een vensteropening. Zij concludeert dat het niet gaat om een klassieke loods met een industriële uitstraling. Daartegenover zetten de verzoekende partijen enkel hun eigen mening zonder aan te tonen dat de motieven onjuist of kennelijk onredelijk zouden zijn. Louter het tegenovergestelde stellen dan datgene wat in de bestreden beslissing is opgenomen kan enkel beschouwd worden als opportunistische kritiek.

Overigens erkennen de verzoekende partijen verder in hun verzoekschrift dat de te slopen loods aan het zicht onttrokken werden door groenaanplantingen en de afsluiting. De aanvraag voorziet niet in een wijziging van deze afsluiting. Integendeel, op de vergunde plannen wordt deze afsluiting uitdrukkelijk aangeduid als: *“te behouden en waar nodig te herstellen”*.

7.

De Raad concludeert dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij wel degelijk de bestaanbaarheid met het woongebied afdoende heeft getoetst. Eveneens werd de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening – rekening houdend met de relevante criteria uit artikel 4.3.1, §2 VCRO – in de bestreden beslissing concreet onderzocht. Minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan.

De middelen worden verworpen.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba MEGAVOLT is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 oktober 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Filip VAN ACKER