

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0410 van 3 juni 2014  
in de zaak 1011/0880/8/0826

*In zake:* de heer ██████, wonende te ██████

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw ██████

*verwerende partij*

*Tussenkomende partij:* de heer ██████

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Floris SEBREGHTS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 juni 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 14 april 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 14 januari 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een loods.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ██████ en met als kadastrale omschrijving ██████.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 21 december 2011 met nummer S/2011/0169 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 16 april 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

De verzoekende partij, mevrouw ██████ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Floris SEBREGHTS die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

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

### **III. TUSSENKOMST**

De heer ██████ verzoekt met een aangetekende brief van 2 september 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 september 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. De tussenkomenende partij is de aanvrager van de vergunning.

Het verzoek tot tussenkomenst is ontvankelijk.

### **IV. FEITEN**

Op 20 oktober 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een loods voor het stallen van vliegtuigen”*.

De te bouwen loods bevindt zich op een terrein van de luchthaven waar reeds meerdere vliegtuigloodsen gelegen zijn. De loods heeft een oppervlakte van 20 op 20 meter en heeft een hoogte van 7 meter. De constructie heeft een stalen structuur aan de buitenkant, afgewerkt met lichtgrijze metalen panelen. Voor de loods wordt een nieuwe asfaltverharding aangelegd.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in de zone Vliegveld van Deurne.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, "Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen", dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 november 2010 tot en met 1 december 2010, worden een bezwaarschrift en een petitie lijst getekend door 102 personen ingediend.

Het departement Mobiliteit en Openbare Werken, afdeling Luchthaven Antwerpen, brengt op 18 november 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Antwerpen brengt op 23 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 3 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 14 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

"...

**Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 3 januari 2011*

...

***Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften***

*De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, zoals hoger omschreven.*

*De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en woningverordening. Het ontwerp voldoet hieraan.*

*(...).*

***Beoordeling***

*De aanvraag betreft het bouwen van een industriële loods voorzien voor het stallen van vliegtuigen. Het gebouw, dat slechts een bouwlaag omvat heeft een oppervlakte van 20 meter op 20 meter en een hoogte van 7 meter. Deze loods bevindt zich op de terreinen van de luchthaven en is gelegen langs in een cluster van meerdere vliegtuigloodsen. De constructie zelf bestaat uit een stalen structuur aan de buitenzijde afgewerkt met lichtgrijze metalen sandwichpanelen. Voor de loods wordt nog een nieuwe asfaltverharding aangebracht van ongeveer 200 meter bij 10 meter.*

*De loods is volgens het geldende gewestplan gelegen binnen de zone 'vliegveld Deurne'. De bestemming van het gebouw, een duidelijk luchthavengebonden activiteit, kan binnen deze zone aanvaard worden. Ook de industriële uitwerking ervan verwijst naar de materialisatie van de omliggende loodsen. Het gebouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar en vatbaar voor vergunning.*

## **Conclusie**

*Voorwaardelijk gunstig:*

- *de voorwaarden geformuleerd in het advies van de brandweer moeten strikt nageleefd worden.*
- *de voorwaarden geformuleerd in het advies van de dienst luchtvaart moeten strikt nageleefd worden.*

***Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.***

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 18 februari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 7 april 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

*“ ...*

### ***9. Beoordeling:***

*1. Volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan gewestelijk RUP d.d. 19 juni 2009 situeert de aanvraag zich in luchthavengebied.*

*Een loods voor de opslag van vliegtuigen past binnen deze bestemming.*

*2. De aanvraag moet voldoen aan het uitvoeringsbesluit van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling. Hierin wordt o.a. het volgende bepaald:*

*artikel 16 3° b: een omgevingsplan op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/2 500, met minstens:*

- 1) de schaal en de noordpijl;*
- 2) de binnen de onmiddellijke omgeving van het goed voorkomende wegen, in het bijzonder de weg of wegen waaraan het goed paalt of vanwaar het goed bereikt kan worden met vermelding van de rechtstoestand (zoals gewestweg, provincieweg, gemeenteweg,...) en de naam van die wegen;*
- 3) de binnen de onmiddellijke omgeving van het goed voorkomende percelen met de eventueel voorkomende bebouwing.*

*Het inplantingsplan heeft een schaal van 1/1.000 en de straatnamen noch de rechtstoestand wordt op het plan weergegeven.*

*artikel 16 3° c: een inplantingsplan op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/500, met minstens:*

- 1) de schaal en de noordpijl;*
- 2) de weg waaraan het goed paalt of vanwaar het goed bereikt kan worden, met vermelding van de berijdbare breedte en de aard van de verharding van die weg;*
- 3) de ter hoogte van het goed op het openbaar domein voorkomende beplantingen en bovengrondse infrastructuur, alsmede de vermelding van de voorkomende nutsvoorzieningen;*
- 4) de aanduiding van de opnamepunten en de kijkrichting van de foto's;*

- 5) de belangrijkste afmetingen van het goed zelf;
- 6) het bovenaanzicht van de geplande werken met vermelding van de belangrijkste afmetingen en de afstanden tot de perceelsgrenzen, en met de weergave van de ten aanzien van de aanvraag relevante gegevens inzake de voorkomende bestaande en te behouden of de te slopen of te verwijderen bebouwing, constructies, hoogstammige bomen of verhardingen;
- 7) de aanduiding van de plaatsen waar de terreinprofielen werden genomen;
- 8) als ze voorkomen, de weergave of vermelding van de bestaande erfdienstbaarheden;
- 9) de aanzet van de perceelsgrenzen van de percelen, palend aan het goed tot op minstens tien meter buiten de uiterste grenzen van het goed, met minstens het bovenaanzicht van de hierbinnen voorkomende bebouwing, met vermelding van haar functie, kadastraal nummer en huisnummer;
- 10) de vermelding van het gebruik van de gronden;

Het ingediende inplantingsplan bevat geen aanduiding van de wegenis, noch de aanzet van de aanpalende perceelgrenzen met vermelding van de functie. Ook de afstand tot het woongebied – hetgeen in het kader van voorliggende aanvraag erg belangrijk is – wordt niet op de plannen weergegeven.

Bijkomend merkt beroeper op dat de plannen gebaseerd zijn op een kadasterplan en dat deze niet strookt met de werkelijkheid. Het is inderdaad zo dat kadasterplannen geografisch niet correct zijn. Ze geven een indicatie maar zijn geenszins te beschouwen als basis voor een inplantingsplan. Om dit aan te tonen werd het kadasterplan vergeleken met de luchtfoto (zie bijlage). Hierop is duidelijk te zien dat de kadasterplannen niet overeenkomen met de bestaande situatie.

Aangezien het inplantingsplan erg summier is, kan niet nagegaan worden of de inplanting van de gebouwen correct weergegeven is. Het is nochtans erg belangrijk om o.a. de afstand tot de aanpalende woningen te kunnen bepalen om zo de impact van de loods juist te kunnen inschatten.

**Samenvattend:**

De plannen zijn onvoldoende duidelijk en te summier om de aanvraag op een goede manier te kunnen beoordelen. Rekening houdend met de nabijgelegen woningen, is het van belang dat er voldoende gegevens (afstanden tot het woongebied, weergave van de perceelsgrenzen, straatnamen,...) op de plannen weergegeven worden zodat een correcte beoordeling kan gebeuren.

Er kan niet nagegaan worden of de inplanting van de loodsen correct is weergegeven op de plannen ( het lijkt of het inplantingsplan gebaseerd is op het kadasterplan, hetgeen geen grafisch correct plan is).

Bijkomend kan nog opgemerkt worden dat de beschrijvende nota voor het project erg summier is. Er wordt enkel meegedeeld dat het een loods voor vliegtuigen is van 400m<sup>2</sup> met een hoogte van 7m00. Zo wordt bv. niet toegelicht waarom deze loods hoger is dan de overige loodsen op het perceel, nog wat er in de loods zal gebeuren (zuiver opslag van vliegtuigen of ook helikopters, herstellingen, ...).

Bovendien blijkt op basis van bijgebrachte foto's van beroeper dat er reeds gestart is met de werken (terreinaanlegwerken).

...

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.***

...”

Na de partijen te hebben gehoord op 11 april 2011, beslist de verwerende partij op 14 april 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“...

**9. Beoordeling:**

*1. Volgens beroeper zijn de plannen van de aanvraag gebaseerd op een kadasterplan en strookt dit niet met de werkelijkheid.*

*Het is inderdaad zo dat kadasterplannen geografisch niet correct zijn. Ze geven een indicatie maar kunnen niet benut worden als basis voor een inplantingsplan.*

*De aanvraag voldoet niet aan het uitvoeringsbesluit van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling.*

*De vergunningsaanvrager heeft een opmetingsplan, opgemaakt door een landmeter van de vlieghaven bij het dossier gevoegd.*

*De deputatie oordeelt, dat samenlezing van de verschillende voorliggende plannen en documenten in het dossier een voldoende duidelijk beeld van de situatie geeft om een beoordeling ten gronde van de aanvraag toe te laten. Gelet op de rechtspraak van de Raad van State, die stelt, dat het onvolledig zijn van een aanvraag op zich niet volstaat om een bouwvergunning te weigeren indien de overheid met kennis van zaken over de aanvraag kan oordelen, is in casu een eventuele vergunning mogelijk.*

*2. Volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan gewestelijk RUP d.d. 19 juni 2009, situeert de aanvraag zich in luchthavengebied.*

*Een loods voor het stallen van vliegtuigen past binnen deze bestemming.*

*3. de adviezen van 23 december 21 van de Brandweer Antwerpen en van 18 november 2010 van Mobiliteit en Openbare Werken – Luchthaven Antwerpen dienen strikt te worden nageleefd.*

*4. De aanvraag dient te worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.*

*De loods heeft een hoogte van 7m00 en een oppervlakte van 400m².*

*In de nota ter weerlegging van de beroepsargumentatie, benadrukt de raadsman van vergunningsaanvrager, dat de gevraagde loods wordt gepland op terrein van de luchthaven Deurne en dat zich in de onmiddellijke omgeving meerdere vliegtuigloodsen bevinden – ‘een cluster van meerdere vliegtuigloodsen’.*

*Uit de lezing van de plannen blijkt dat de 45°- regel is toegepast en dat de loods zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen bevindt. In casu bedraagt de afstand tot de*

*perceelsgrens ten minste 16,48 m en de hoogte van de loods 7m. de afstand tot tuinen en woningen bedraagt overal 100m.*

*Bovendien is de loods ten zuidwesten van de woningen gesitueerd, zodat de invloed ervan op de bezonning van de tuinen eerder beperkt is.*

*Tijdens de hoorzitting heeft vergunningsaanvrager verklaard dat de loods enkel zal benut worden voor het stallen van vliegtuigen. De vliegtuigen worden voortgetrokken door een ander voertuig en veroorzaken geen geluidshinder. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de aanvrager om, indien vereist, alsnog een aanvraag voor een milieuvergunning in te dienen.*

*De deputatie oordeelt dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.*

*...*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.***

*De voorwaarden opgenomen in de adviezen van 23 december 2010 van de Brandweer Antwerpen en van 18 november 2010 van Mobiliteit en Openbare Werken – luchthaven Antwerpen dienen te worden nageleefd.*

***De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.***

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

**V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

De Raad heeft met het arrest van 21 december 2011 met nummer S/2011/0169 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

Het beroep tot vernietiging is tijdig.

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

De Raad heeft met het arrest van 21 december 2011 met nummer S/2011/0169 vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

Het beroep tot vernietiging is ontvankelijk.

**VI. 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, tweede lid VCRO, van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat de aanvraag niet strookt met de goede ruimtelijke ordening en zich niet richt naar de schaal van de omgeving. Zij stelt dat een loods van 7 meter hoog met een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> grenzend aan een woongebied veel te dicht bij haar woning ingeplant is (9 m).

De verzoekende partij stelt dat de loods zal zorgen voor hinder en overlast veroorzaakt door helikopters en vliegtuigen. Volgens haar heeft de verwerende partij geen aandacht besteed aan een mogelijk beter alternatief dat zowel ten goede komt van de luchthaven als van de omwonenden.

Voorts voert de verzoekende partij aan dat het openbaar onderzoek niet is verlopen overeenkomstig artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen omdat de eigenaars van de Ivanowlaan niet individueel aangeschreven werden. Volgens de verzoekende partij paalt haar perceel wel degelijk aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

De verzoekende partij stelt dat zij heeft aangetoond dat de kadasterplannen die gebruikt werden niet overeenstemmen met de bestaande feitelijke toestand. De verzoekende partij verwijst onder meer naar het KAVIA-plan (kadaster Viewer Antwerpen) en een aantal luchtfoto's. Zij is van oordeel dat de aangevraagde loods op de plannen niet correct getekend is en in werkelijkheid gebouwd zal worden op twee percelen, namelijk [REDACTED] en [REDACTED]. Voor dit laatste perceel werd geen vergunning aangevraagd. Zij is van oordeel dat de stedenbouwkundige aanvraag onvolledig en onjuist, minstens misleidend is, zodat de verwerende partij had moeten besluiten dat zij niet met kennis van zaken kon oordelen. Volgens haar bedraagt de afstand tussen het woongebied en de loods geen 16,48 m maar slechts 9 m. De architect van de tussenkomende partij heeft zich enkel gebaseerd op een foutief kadasterplan. Door de foute intekening zijn volgens haar ook de adviezen van de brandweer en de dienst luchthaven niet regelmatig tot stand gekomen.

De verzoekende partij meent dat de loods niet alleen voor het stallen van vliegtuigen zal gebruikt worden, maar ook voor stalling en herstelling van sportvliegtuigen en helikopters, waardoor de aanvraag milieuvergunningplichtig is. Dit blijkt volgens haar uit het feit dat de aangevraagde loods merkkelijk hoger is dan de bestaande loodsen in de omgeving. De verwerende partij had volgens haar bij haar stedenbouwkundige beoordeling van de aanvraag ook de werkelijke bestemming moeten betrekken.

De verzoekende partij stelt tenslotte dat er reliëfwerken uitgevoerd zijn zonder vergunning.

Zij besluit dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO schendt alsook het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij als vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over een ruime discretionaire beoordelingsmarge beschikt, zodat de Raad in het kader van het wettigheidstoezicht enkel een kennelijk onredelijke beslissing mag sanctioneren.

De verwerende partij is van oordeel dat zij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening voldoende concreet heeft gedaan en zij bij haar beoordeling ook het perceel van de verzoekende



partij heeft betrokken, waarna zij in alle redelijkheid tot het besluit is gekomen dat het aangevraagde verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

De verwerende partij stelt dat de percelen van de bewoners van de Ivanowlaan volgens de meest recente kadastrale gegevens niet palen aan het kadastrale perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, zodat het openbaar onderzoek conform de regelgeving is geschied.

Zij argumenteert verder dat zelfs als de kadasterplannen niet helemaal correct zijn, zij als vergunningverlenende overheid wel met kennis van zaken heeft geoordeeld, omdat er ook een opmetingsplan bij het dossier werd gevoegd en de aanvraag voldoende informatie bevatte om de stedenbouwkundige verenigbaarheid te kunnen toetsen. Het behoort volgens haar aan de vergunningverlenende overheid te oordelen of een bepaald stuk in een bouwaanvraagdossier al dan niet essentieel is voor de beoordeling van de aanvraag. De mogelijk foutieve weergave in het aanvraagdossier tast volgens haar de wettigheid van de verleende vergunning niet aan. Zij betwist dat de vergunningsaanvraag misleidend was.

De verwerende partij is van oordeel dat er geen onvergunde reliëfwijziging is gebeurd en de aanvraag evenmin milieuvergunningsplichtig is. Het gaat enkel over het stallen van vliegtuigen. Bovendien vormt het feit dat er (nog) geen milieuvergunning verleend is, geen rechtsgrond voor het weigeren van een stedenbouwkundige vergunning.

3.

De tussenkomen partij besluit in dezelfde zin als de verwerende partij. Zij is van oordeel dat de verzoekende partij niet bewijst dat er een incorrecte feitenvinding zou geweest zijn of dat de beoordeling van de aanvraag kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou uitgevoerd zijn.

De tussenkomen partij voert aan dat de verzoekende partij geen belang heeft bij haar bewering dat het openbaar onderzoek onregelmatig zou verlopen zijn, nu dit haar niet belet heeft tijdig bezwaar in te dienen. Bovendien is de tussenkomen partij van oordeel dat het openbaar onderzoek wel correct verlopen is, vermits het perceel van de verzoekende partij niet paalt aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Zij verwijst hiervoor naar de meest recente kadastrale gegevens die duidelijk aangeven dat er een servituedeweg ligt tussen beide percelen. Zij verwijst tevens naar het opmetingsplan gevoegd bij de aanvraag.

De tussenkomen partij is van mening dat de verwerende partij met kennis van zaken heeft kunnen oordelen, zelfs met het gegeven dat de kadastrale legger niet geheel geografisch correct is. Er is derhalve geen sprake van een onjuiste of onvolledige aanvraag, vermits de verwerende partij met dit gegeven rekening heeft gehouden bij haar beoordeling.

De tussenkomen partij overweegt nog dat er evenmin sprake is van een misleidende aanvraag, noch wat betreft de perceelsligging en de afstand tot de woonzone, noch in verband met de bestemming van de loods. De aangevraagde vergunning is niet milieuvergunningsplichtig.

De tussenkomen partij besluit tot de ongegrondheid van het middel.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar standpunt dat zij verduidelijkt met een aantal foto's. Zij besluit dat het onderzoek en de beoordeling van de aanvraag onzorgvuldig gevoerd is.

## **B. Tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de formele en de materiële motiveringsplicht, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van artikel 1.1.4 VCRO.

1.

De argumentatie van de verzoekende partij kan als volgt samengevat worden:

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing niet afdoende antwoordt op de hiernavolgende grieven van de verzoekende partij:

- De stedenbouwkundige aanvraag werd onjuist en foutief ingediend;
- Het openbaar onderzoek was onregelmatig;
- Het bouwen van een loods nabij een woonkern veroorzaakt onaanvaardbare geluidshinder;
- Het aangevraagde veroorzaakt een drastische afname van het zonlicht.

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO.

Volgens haar wordt in de bestreden beslissing foutief gesteld dat de loods zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen bevindt en dat in casu deze afstand tenminste 16 meter bedraagt en de afstand tot tuinen en woningen overal 100 meter bedraagt. In werkelijkheid bedraagt de afstand volgens de verzoekende partij tussen haar tuin en de op te richten loods minder dan 9 meter. Zij stelt verder dat de meeste woningen binnen de straal van 100 meter liggen van de op te richten loods.

De verzoekende partij stelt dat de bijkomende geluidsoverlast en de afname van zonlicht door de verwerende partij wordt geminimaliseerd.

De verzoekende partij meent dat de verschillende maatschappelijke belangen niet evenwaardig afgewogen zijn en dat de verwerende partij onvoldoende rekening houdt met de ruimtelijke draagkracht en de gevolgen voor het leefmilieu.

Zij argumenteert dat de loods zal opgericht worden op een perceel waarvoor geen vergunning aangevraagd is, zodat de beslissing niet afdoende gemotiveerd is en onrechtmatig is in het licht van een goede ruimtelijke ordening. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening werd volgens de verzoekende partij onvoldoende precies onderzocht.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de beslissing beantwoordt aan de formele motiveringsplicht als de redenen die tot de beslissing hebben geleid duidelijk vermeld zijn. De verwerende partij hoeft niet te antwoorden op alle individuele bezwaren die geformuleerd zijn tijdens het openbaar onderzoek. Het is voldoende dat het geheel van de opmerkingen in overweging genomen is en de bestreden beslissing de argumenten betreffende de goede ruimtelijke ordening aangeeft waarop de beslissing steunt.

Inzake de toetsing aan de vereisten van artikel 1.1.4 VCRO stelt de verwerende partij dat de bestreden beslissing voldoende concreet is en wel degelijk rekening houdt met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij beschikt over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid. Ook het college van burgemeester en schepenen was van oordeel dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij is van oordeel dat de bestreden beslissing niet kennelijk onjuist of onredelijk is.

3.

De tussenkomen partij argumenteert op dezelfde wijze als de verwerende partij

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij hier nog aan toe dat uit de voorgebrachte foto's duidelijk blijkt dat de intekening van de loods op het architectenplan volledig fout is aangegeven, zodat het voor de verzoekende partij en de omwonenden onmogelijk was vast te stellen waar de loods werkelijk zou gebouwd worden. De loods is bovendien gedeeltelijk gebouwd op een niet vergund perceel, nl op het perceel kadastraal gekend als [REDACTED] en niet enkel op perceel kadastraal gekend als [REDACTED].

De verzoekende partij argumenteert eveneens dat het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet kan teruggevonden worden in de bestreden beslissing.

*Beoordeling door de Raad*

### **Over het eerste en tweede middel samen**

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO dient een vergunningsaanvraag getoetst te worden aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening en dit met inachtneming van de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1, §2 VCRO en in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, telkens rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan opleggen, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen, als zij van oordeel is dat hierdoor de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de ruimtelijke ordening kan gewaarborgd worden. De opgelegde voorwaarden kunnen evenwel niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen en mogen enkel betrekking hebben op bijkomstige zaken.

Overeenkomstig artikel 1.1.4 VCRO is de ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen, waarbij rekening gehouden wordt met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

2.

De Raad kan zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen legaliteitstoezicht 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 Raad kan hierbij enkel rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven die afdoende moeten zijn.

3.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij niet betwist dat de kadasterplannen waarop de stedenbouwkundige aanvraag zich baseert, de feitelijke toestand niet (meer) correct weergeven. De verwerende partij stelt in dat verband het volgende:

“ ...

*De vergunningsaanvrager heeft een opmetingsplan, opgemaakt door een landmeter van de vlieghaven bij het dossier gevoegd.*

*De deputatie oordeelt, dat samenlezing van de verschillende voorliggende plannen en documenten in het dossier een voldoende duidelijk beeld van de situatie geeft om een beoordeling ten gronde van de aanvraag toe te laten.*

...”

De verzoekende partij voert evenwel in concreto aan dat de afstand tot haar woning amper 7 meter bedraagt en slechts 9 meter tot aan haar tuin, en dit in tegenstelling tot de gegevens vermeld in de aanvraag en de bestreden beslissing. Tevens voert zij aan dat de loods abnormaal hoog is in vergelijking met de omliggende loodsen, dat de concrete inplanting zich niet situeert op het perceel ██████ zoals aangeduid in de stedenbouwkundige aanvraag, maar wel op het perceel ██████, waarvoor geen aanvraag ingediend is.

De Raad moet vaststellen dat de verwerende partij hierop geen of geen afdoende concreet antwoord biedt, en louter verwijst naar het opmetingsplan van de architect van de aanvrager en de “meest recente kadastrale plannen” zonder verder in detail te treden. De Raad is van oordeel dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is en met name niet aantoonbaar op welke concrete elementen de verwerende partij zich baseert om te beslissen enerzijds dat zij voldoende geïnformeerd is om met kennis van zaken te kunnen oordelen en anderzijds te besluiten tot de vergoedbaarheid rekening houdend met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing laat volledig in het midden waar precies de aangevraagde loods zal ingeplant worden, of dit al dan niet op het perceel is waarvoor de aanvraag werd ingediend dan wel op het perceel ██████ zoals de verzoekende partij voorhoudt. Zij motiveert evenmin waarop zij zich in concreto baseert om de afstand te bepalen tussen de aangevraagde loods en de woning van de verzoekende partij en de aanpalende woningen van de woonzone die zich in de onmiddellijke omgeving bevinden. De Raad kan slechts vaststellen dat de tegenspraak die hieromtrent gevoerd wordt door de verzoekende partij en die concreet gesteund is op het KAVIA-plan, voorgebrachte luchtfoto's en schetsen, door de verwerende partij niet weerlegd wordt.

De verwerende partij is als orgaan van actief bestuur weliswaar niet verplicht punt voor punt te antwoorden op alle ingediende bezwaren en argumenten die voor haar worden aangevoerd, maar dient wel aan te tonen dat haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gesteund is op een correcte en zorgvuldige feiteenvinding. In de mate in de loop van de administratieve beroepsprocedure een ernstige betwisting is gevoerd omtrent de juiste ligging van het voorwerp van de aanvraag, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan in het kader van de zorgvuldigheidsplicht deze betwisting met de nodige aandacht en in concreto te onderzoeken. Op de verwerende partij rust op dat punt een verstrengde formele motiveringsplicht.

Dit is des te meer het geval nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag identieke bemerkingen heeft gemaakt en concludeert dat de plannen onvoldoende duidelijk en te summier zijn om de aanvraag op een goede manier te kunnen beoordelen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst erop dat niet kan nagegaan worden of de inplanting van de loodsen correct is weergegeven op de plannen en dat het erop lijkt dat het

inplantingsplan gebaseerd is op het kadasterplan, hetgeen geen grafisch correct plan is. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig omdat het van belang is dat er voldoende gegevens (afstanden tot het woongebied, weergave van de perceelsgrenzen, straatnamen,...) op de plannen weergegeven worden zodat een correcte beoordeling kan gebeuren, rekening houdend met de nabijgelegen woningen.

De Raad vindt in de bestreden beslissing geen afdoende motivering terug waaruit moet blijken dat de verwerende partij met kennis van zaken heeft kunnen oordelen en dit ondanks de foutieve kadasterplannen waarop de aanvraag gebaseerd is, mede in aanmerking nemend de concrete betwisting gevoerd door de verzoekende partij en de identieke bemerkingen aangevoerd in het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad merkt op dat op de verwerende partij in het geval van een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een verzwaarde motiveringsplicht rust en zij uitdrukkelijk de andersluidende punten in diens verslag moet beantwoorden en dient aan te geven waarom zij in concreto afwijkt van diens bevindingen. De loutere verwijzing naar het opmetingsplan van de landmeter van de tussenkomen partij overtuigt niet, nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag opmerkt dat het plan erg summier is en er niet kan nagegaan worden of de inplanting van de gebouwen correct weergegeven is. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stipt aan dat het op basis van het voorliggende plannen niet mogelijk is de afstand te bepalen tot de aanpalende woningen om de impact van de loods juist te kunnen inschatten.

De Raad is van oordeel dat het essentieel is dat duidelijkheid gebracht wordt over de precieze inplantingsplaats van de aangevraagde loods, hetgeen een conditio sine qua non is om met kennis van zaken de aanvraag te toetsen aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, hierbij rekening houdend met de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1, §2 VCRO en de relevante in de omgeving bestaande toestand.

De Raad vindt in de bestreden beslissing onvoldoende elementen terug die kunnen aantonen dat de dossiersamenstelling beantwoordt aan alle eisen zoals gesteld door het uitvoeringsbesluit van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling. Derhalve kan naar het oordeel van de Raad evenmin nagegaan worden of het verplicht openbaar onderzoek naar behoren werd gevoerd in overeenstemming met het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 in de mate het essentieel lijkt dat de mogelijke bezwaarindieners zich moeten kunnen baseren op een correct aangeduide inplantingslocatie van de aangevraagde loods. Dit geldt evenzeer voor alle instanties die terzake gevraagd werden voorafgaand advies te verstrekken.

In het licht van bovenstaande elementen is de Raad van oordeel dat het onderzoek voorafgaand aan de te nemen beslissing onvoldoende zorgvuldig is gebeurd en de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is, zodat het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel geschonden zijn.

De middelen zijn gegrond.

### **C. Derde middel**

De Raad onderzoekt dit middel niet in de mate dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer ██████ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 april 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een loods op een perceel gelegen te ██████ en met kadastrale omschrijving ██████.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

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

Sofie VAN NOTEN,               toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Marc VAN ASCH