

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0368 van 16 juni 2015  
in de zaak 1011/0655/A/8/0581

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Pieter VINCKIER, kantoor houdende te 8800 Roeselare,  
Hoogleedsesteenweg 7 en Andy VAN PACHTENBEKE, kantoor houdende  
te 8500 Kortrijk, Grote Kring 11/33

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Alain COPPENS  
kantoor houdende te 8800 Roeselare, Westlaan 358  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 16 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 16 augustus 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het renoveren van een dak boven een doorrit en geweigerd voor het uitbreiden van een loods.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De behandeling van de vordering die initieel aan de eerste kamer werd toegewezen, werd op 23 september 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter VINCKIER die voor de verzoekende partij verschijnt en advocaat Alain COPPENS die voor de tussenkomenende partijen verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de 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**

██████ verzoeken met een aangetekende brief van 5 mei 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 19 mei 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomenst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **IV. FEITEN**

Op 9 april 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ██████ een aanvraag in voor het renoveren van een dak boven een doorrit en het uitbreiden van een loods.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Roeselare-Tielt', vastgesteld bij koninklijk besluit van 17 december 1979 gedeeltelijk in woongebied en gedeeltelijk in gebied voor milieubelastende industrie gelegen.

De percelen zijn ook binnen de grenzen van het bij besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1991 goedgekeurd algemeen plan van aanleg 'Roeselare' gelegen, meer bepaald gedeeltelijk in algemeen woongebied en gedeeltelijk in bedrijvengebied met milieuvriendelijke karakter. Ze zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 31 mei 2010 tot en met 28 juni 2010 wordt gehouden, dienen de tussenkomende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweer van ████████ brengt op 15 juni 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Na op 9 juli 2010 een gunstig vooradvies te hebben uitgebracht, verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad ████████ op 16 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De tussenkomende partijen tekenen tegen die beslissing op 13 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 november 2010 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 9 november 2010 beslist de verwerende partij op 16 december 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de renovatie van het dak boven de doorrit en te weigeren voor de uitbreiding van de loods. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (...) is de plaats van de aanvraag gedeeltelijk gelegen in woongebied en gedeeltelijk gelegen in een gebied voor milieubelastende industrie. Op het grondgebied van ████████ is bovendien een Algemeen Plan van aanleg (APA) (dd. 29-04-1991) van kracht. Volgens dit APA is het perceel gedeeltelijk gelegen in algemeen woongebied en gedeeltelijk gelegen in bedrijvengebied met milieuvriendelijk karakter. De woning met loods voor opslag materiaal voor een aannemer, past binnen een perceel dat gedeeltelijk is gelegen binnen algemeen woongebied en gedeeltelijk gelegen is in bedrijvengebied met milieuvriendelijk karakter.*

*Beroepers halen aan dat in het bestreden besluit geenszins rekening gehouden wordt met het feit dat er in het APA het volgende staat vermeld bij 1.10 Bedrijvengebieden met milieuvriendelijk karakter: Ten aanzien van aangrenzende zones zullen ze voorzien worden van een bufferzone met een gemiddelde breedte van 5 m en beplant met laag- en hoogstammig groen. Beroepers hebben hier een punt. De aanvraag voldoet hieromtrent niet aan de bepalingen van het APA.*

*(...)*

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De uitbreiding van de loods wordt volledig voorzien aan de oostkant en heeft een hoogte van 4 m ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens. Bijgevolg zal de impact van de uitbreiding bijzonder groot zijn voor de rechter buur. De burens rechts hebben een vrij smalle tuin. In de namiddag zullen de burens heel wat van hun zonlicht verliezen door de nieuwe uitbreiding. De aanvraag is bijgevolg in strijd met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het is dan ook begrijpelijk dat de burens bezwaar hebben ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek en dat de burens beroep hebben ingediend.*

*De impact van de aanvraag is dan ook bijzonder groot voor de burens rechts (beroepers). De tuin van de burens is zeer smal en de schaduwimpact van de uitbreiding van de loods zal zeer groot zijn. De uitbreiding van de loods heeft een hoogte van 4 m en een diepte van 9,65 m. Dit is bijkomend bij de reeds bestaande loods met een diepte van ca 14 m. De uitbreiding van de loods wordt volledig aan de zijde van beroepers voorzien. Er zijn meerdere alternatieven mogelijk waarbij de impact voor de burens kleiner zou zijn (afbouw naar buur toe, uitbreiding over de volledige breedte). Bovendien moet volgens het APA een bufferzone met een gemiddelde breedte van 5 m en beplant met laag- en hoogstammig groen voorzien worden tussen het bedrijfsgebied en het algemeen woongebied. Dit net om de impact op de omgeving aanvaardbaar te houden. In de huidige aanvraag is er geen buffergroen.*

*Gezien de zeer grote impact voor de woonkwaliteit van de burens dient de uitbreiding van de loods te worden geweigerd.*

*De overdekking van de doorrit daartegen, vormt ruimtelijk geen probleem. Het betreft het vernieuwen van een bestaand afdak. Rekening houdende met het bestaande gabariet van de linker buur, is de impact heel beperkt. Om die reden kan de overdekking van de doorrit wel worden vergund.*

#### **4C CONCLUSIE**

*De aanvraag is – behoudens wat betreft de overdekking van de doorrit – in strijd met de goede ruimtelijke ordening. De uitbreiding van de loods wordt volledig voorzien aan de oostkant en heeft een hoogte van 4 m ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens. Bijgevolg zal de impact van de uitbreiding bijzonder groot zijn voor de rechter buur. De burens rechts hebben een vrij smalle tuin. In de namiddag zullen de burens heel wat van hun zonlicht verliezen door de nieuwe uitbreiding in het verlengde van de bestaande loods over een diepte van 9,65 m met een hoogte van 4 m op de zijdelingse perceelsgrens.  
...”*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel luidt als volgt:

“ ...

1. *Elke bestuurshandeling met een individuele strekking moet niet enkel formeel, maar ook materieel gemotiveerd zijn.*

*Het beginsel van de materiële motiveringsplicht wordt algemeen erkend in rechtsleer en rechtspraak.*

*De motivering moet in feite en in rechte correct zijn.*

*De Raad van State zegt hierover:*

*“Overeenkomstig het beginsel van de materiële motiveringsplicht moeten er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven bestaan, wat onder meer inhoudt dat die motieven steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.” (...)*

*Opdat een motivering draagkrachtig zou zijn, mag ze dus niet steunen op ongeverifieerde assumpties, maar moet het bestuur met voldoende zorgvuldigheid de concrete feiten hebben vastgesteld.*

2. *In casu is dit hoegenaamd niet gebeurd.*

*In de aangevochten beslissing besluit de verwerende partij dat de buren heel wat van hun zonlicht zullen verliezen door de geplande uitbreiding en dat de schaduwimpact van de uitbreiding zeer groot zal zijn.*

*Dit is meteen het voornaamste argument om aan verzoeker een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

*Uit de aangevochten beslissing blijkt echter niet waarop de verwerende partij zich steunt om te beslissen dat de buren daadwerkelijk zoveel hinder van de geplande uitbreiding zouden ondervinden.*

*Van enig effectief onderzoek naar de feitelijke situatie, valt geen spoor te bekennen.*

*Verwerende partij heeft dus besloten dat de beweringen van de buren m.b.t. een vermindering van het zonlicht in de tuin correct zijn, zonder dat dit ook maar enigszins werd onderzocht. De verwerende partij geeft er niet eens blijk van de relevante stukken te hebben bekeken.*

3. *Uit de door verzoeker bijgevoegde stukken, in het bijzonder de foto's (...), blijkt immers dat de geplande uitbreiding van de loods geen, of hooguit een zeer geringe, impact zou hebben op de bezonning van de tuin van de buren.*

*Vooreerst hebben [REDACTED] zelf op de scheidingslijn tussen de twee percelen een houten afsluiting van twee meter hoog geplaatst. (...)*

*Bovendien ligt het perceel van verzoeker, en dus de uit te breiden loods, pal in het westen ten opzichte van de tuin van de [REDACTED]. (...)*

*Dit betekent dat enkel naar de avond toe er in theorie enige beperking van het zonlicht zou kunnen bestaan.*

*Dan nog is dit echter een louter theoretische mogelijkheid.*

*Het heeft weinig zin om de geplande loods van verzoeker op de korrel te nemen, zonder de onmiddellijke omgeving van de percelen te bekijken.*

*Slechts enkele percelen verder naar het westen, bevindt zich een hoog, in donkere stenen opgetrokken, industrieel gebouw van de ████████. (...)*

*Dit gebouw torent ver boven alle andere bebouwingen in de omgeving uit.*

*Aangezien de zon tegen de tijd dat ze pal in het westen staat, reeds lager aan de hemel staat en dus in een kleinere hoek invalt, wordt het zonlicht vanuit het westen reeds tegengehouden door dit gebouw.*

*Zelfs in volle zomer liggen de percelen in de onmiddellijke omgeving ten oosten van het gebouw van ████████ in de schaduw wanneer de zon in het westen staat.*

*Het is dus bijzonder onwaarschijnlijk dat de uitbreiding van de loods van verzoeker een daadwerkelijke impact zou hebben op de bezonning van de tuin van de heer en mevrouw ████████*

*De verwerende partij heeft evenwel nagelaten dit element te onderzoeken, laat staan dit in rekening te brengen bij de aangevochten beslissing.*

*Nochtans heeft verzoeker hier wel degelijk op gewezen.*

*Evenmin heeft de verwerende partij rekening gehouden met de indeling van de tuin van ████████*

*In de aangevochten beslissing wordt opgemerkt dat ████████ slechts een smalle tuin hebben, maar wordt geen gewag gemaakt van het feit dat deze tuin zich wel ver in de lengte uitstrekt.*

*Het gedeelte van de tuin waaraan de uitgebreide loods van verzoeker zou grenzen, heeft geen bijzondere functie. Het wordt nauwelijks gebruikt. Er is zelfs een prieeltje met buxusplanten aangelegd op die plaats. (...)*

*Het meest gebruikte gedeelte van de tuin van de ████████ bevindt zich vlak aan hun achterdeur, waar de loods zich niet zou uitstrekken.*

*Onmiddellijk achter hun woning hebben ████████ immers een ruim terras in hardhout aangelegd. (...)*

*Dit terras is zuidelijk gericht. Het spreekt voor zich dat het dit gedeelte van de tuin is waar ████████ het vaakst gebruik van maken en waar de bezonning het belangrijkste is.*

*Tussen het einde van de terras en het begin van de loodsuitbreiding bevinden zich nog 7,60 meter.*

*Zelfs indien het zonlicht in een deeltje van de tuin van de heer en mevrouw ████████*

beperkt worden 's avonds door de loods van verzoeker, quod non (zie het [REDACTED]), dan nog zou dit niet het belangrijkste deel van de tuin aantasten en blijft het mogelijk om ten volle van de tuin te genieten.

Op de 7,60 meter tussen het einde van het terras van de heer en mevrouw [REDACTED] en het begin van de uitgebreide loods, zou enkel een scheidingsmuur geplaatst worden van 2 meter hoog, die dus niet boven de reeds bestaande houten afsluiting uitkomt.

4. Het motief van de schaduwimpact en de verminderde bezonning in de tuin van de buren kan bijgevolg niet worden weerhouden. Enerzijds is er het feit dat het gebouw van de [REDACTED] nu al een grotere schaduwimpact heeft dan de uitgebreide loods ooit zou hebben en anderzijds het feit dat een groot deel, het belangrijkste gedeelte zelfs van de tuin van de [REDACTED] niet zou worden begrensd door de loods.

Met deze cruciale elementen werd door de verwerende partij geen rekening gehouden, omdat de feiten niet of nauwelijks werden onderzocht.

De verwerende partij heeft gewoon blind de beweringen van de [REDACTED] gevolgd, zonder na te gaan of deze aan de realiteit beantwoordden.

Van een zorgvuldige vaststelling van de werkelijk bestaande en concrete feiten door de verwerende partij is dan ook geen sprake. De verwerende partij heeft een eenzijdige feitenversie aangenomen, een foutieve feitenversie, zonder zelf de feiten vast te stellen.

Verzoeker heeft de nodige stukken daartoe nochtans ter beschikking gesteld, maar de verwerende partij heeft deze blijkbaar niet bestudeerd en geeft daar alleszins geen blijk van.

Dit maakt ontegensprekelijk een schending uit van het beginsel van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

5. De verwerende partij heeft in de aangevochten beslissing tevens gewezen op het feit dat tussen het bedrijvengebied en het algemeen woongebied een bufferzone met een gemiddelde breedte van 5 meter moet worden voorzien.

In de uiteindelijke conclusie van de verwerende partij, wordt hier niet op teruggekomen, dus het is onduidelijk in hoeverre deze overweging werkelijk heeft meegespeeld als motief voor de aangevochten beslissing.

In elk geval kan ook hier geen sprake zijn van een motief dat in feite en in rechte correct is en dat steunt op de werkelijk bestaande, concrete feiten.

De verwerende partij heeft zich ertoe beperkt te stellen dat tussen bedrijvengebied en algemeen woongebied een bufferzone moet voorzien worden, maar heeft in het geheel niet onderzocht of dit in casu wel van toepassing is.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat door de verwerende partij zelf wordt geciteerd, wordt letterlijk gesteld:

“Gezien de schaal van het APA is het moeilijk om de precieze ligging van de grens tussen het algemeen woongebied en het bedrijvengebied met milieuvriendelijk karakter te bepalen.”

*Er moet dus worden vastgesteld dat de verwerende partij zelf niet weet waar de grens ligt tussen het algemeen woongebied en de bedrijvzone.*

*Hoe kan de verwerende partij aan verzoeker dan verwijten dat geen bufferzone werd aangelegd, als niemand lijkt te weten waar deze bufferzone zich zou moeten bevinden?*

*De verwerende partij heeft dit ook niet verder onderzocht, maar heeft zonder dat de werkelijke feitelijke en juridische toestand bekend is, beslist dat verzoeker een fout begaat door geen bufferzone te voorzien.*

*Aangezien niet duidelijk is waar beide zones scheiden, kan aan verzoeker geen bufferzone worden opgelegd.*

*Ook dit motief steunt dus niet op concrete feiten, maar op een onbewezen aanname.  
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*..."*

*Verzoekende partij stelt dat bestreden onzorgvuldig tot stand is gekomen en niet afdoende werd gemotiveerd.*

*Ten eerste betwist verzoekende partij de bevinding van verwerende partij dat de aanvraag een aanzienlijke impact zal hebben op het vlak van zonlichtinval in de tuin van het aanpalend perceel. Verzoekende partij beweert dat de aanvraag slechts "theoretisch" een vermindering van zonlicht zal teweeg brengen en dit ten aanzien van het stuk van de tuin dat nauwelijks wordt gebruikt. Dat de uitbreiding van de loods wel degelijk een impact zal hebben op het zonlicht waarvan de eigenaars van het aanpalend perceel zullen kunnen genieten blijkt ondermeer uit de foto's die in het kader van het beroepschrift tot administratief beroep werden ingediend. Bovendien kon verwerende partij redelijkerwijs reeds vaststellen dat de uitbreiding van een loods met een hoogte van 4 meter en over een diepte van 9,65 meter direct aanpalend aan de tuin nefaste gevolgen zal hebben op het vlak van zonlichtinval. Bovendien stelt verwerende partij vast dat verzoekende partij zijn standpunt poogt te motiveren aan de hand van tal van foto's die allen uitgaan van de bestaande situatie doch geen simulatie bevatten van toestand na uitbreiding van de loods. De foto's konden verwerende partij dan ook geenszins overtuigen. De vraag of de vermindering van zonlichtinval betrekking heeft of de gehele tuin of slechts een deel daarvan, is dan ook ondergeschikt aan de vaststelling dat er in globo een verlies aan zonlicht zal zijn. Of de eigenaars van het aanpalend perceel alle delen van hun tuin ook effectief gebruiken is dan ook niet meer dan een opportuniteitsoordeel die in het verzoekschrift voor de eerste maal naar voor wordt gebracht.*

*Verder verwijst verzoekende partij tevens naar de houten scheidingsmuur die tussen de tuin en de loods werd geplaatst als mede-oorzaak voor het zonlichtverlies. Verzoekende partij verliest echter uit het oog dat het bezwaarschrift gericht was tegen een verdere aantasting van het zonlichtverlies door de uitbreiding van de loods en niet de huidige hinder die zij reeds ondervinden. Bovendien werd de afsluiting geregulariseerd zoals verzoekende partij ook stelt, zonder evenwel te vermelden of de regularisatievergunning tevens door verwerende partij werd afgeleverd dan wel door het college van burgemeester en schepenen. Er kan verwerende partij dan ook geen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel worden verweten omdat zij bij de beoordeling van de aanvraag*



*louter de elementen heeft onderzocht die een verdere aantasting van het zonlicht met zich meebrengen.*

*Ook de verwijzing naar de nabij gelegen [REDACTED] gaat niet op. Verzoekende partij toont zijn stelling dat "het gebouw van [REDACTED] nu al een grotere schaduwimpact heeft dan de uitgebreide loods ooit zou hebben" niet aan door middel van concrete bewijzen, daarenboven bevindt de loods van de [REDACTED] zich in tegenstelling tot deze van aanvrager niet pal naast het perceel van de indieners van het administratief beroep.*

*Tot slot voor wat de bufferzone betreft die door het APA wordt voorzien, kan er inderdaad worden getwist over de exacte ligging van de scheidingslijn. In zijn verzoekschrift haalt verzoekende partij echter geen enkel materieel bewijs aan waaruit blijkt dat verwerende partij ten onrechte heeft geoordeeld dat het APA wel degelijk op de aanvraag diende te worden toegepast. In het kader van een vermeende schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient verzoekende partij minstens aan te halen welke stukken verwerende partij bijkomend in aanmerking had moeten nemen.*

*...*

3.

De tussenkomende partijen repliceren:

*...*

*In zijn twee middelen voor uw Raad beroept verzoeker zich op de miskennis van diverse beginselen van behoorlijk bestuur: de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel (eerste middel), het redelijkheidsbeginsel en het daarvan afgeleide evenredigheidsbeginsel (tweede middel).*

*Essentieel in de bestreden akte is evenwel dat een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van een loods wettelijk niet kan, omdat de aanvraag strijdig is met de voorschriften van het gewestplan Roeselare-Tielt en het APA Roeselare. De voorschriften van deze plannen hebben een verordenend karakter en een vergunningverlenend bestuur kan daar in individuele gevallen niet van afwijken.*

*Zo ligt het voorwerp van de aanvraag voor het grootste deel in (algemeen) woongebied en moeten aangrenzende zones voorzien worden van een bufferzone van 5 meter breed en beplant met laag- en hoogstammig groen (art. 1.10 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het APA).*

*Dus zelfs indien het verwerende bestuur de aanvraag van verzoeker genegen zou zijn, dan nog moet de vergunning worden geweigerd omdat zij gewoon wettelijk niet mogelijk is. Het bestuur kan een dergelijke onwettige aanvraag niet goedpraten met argumentatie op het vlak van zorgvuldige besluitvorming, redelijke beoordeling of evenredigheid.*

*Onder punt 4B (Toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen) van de bestreden akte wordt zeer duidelijk gesteld: "De aanvraag voldoet hieromtrent niet aan de bepalingen van het APA".*

*Het is alvast opmerkelijk dat verzoeker in zijn beroepsakte daar niets over zegt, minstens geen grieven uit (eventueel via de onrechtstreekse legaliteitstoets van art. 159 GW) in zijn verzoekschrift. Zoals verwerende partij ook terecht opmerkt in haar antwoordnota dd. 5 april 2011, brengt verzoeker geen enkel materieel bewijs voor waaruit blijkt dat zij ten onrechte het APA heeft toegepast op het voorwerp van de aanvraag. De buffervereiste, die het APA oplegt, is volgens verzoeker "compleet absurd" maar dergelijke kritiek kan*

*bezwaarlijk als juridisch steekhoudend worden beschouwd. Op p. 12 van de beroepsakte stelt verzoekende partij dat volgens navraag bij de stad Roeselare blijkt dat de bufferzone eigenlijk nergens wordt opgelegd of afgedwongen. Waarom legt verzoeker geen attest, uitgaande van de stadsdiensten, voor?*

*(...)*

*Het voornaamste argument in de bestreden beslissing om vergunning te weigeren zou volgens verzoeker gesteund zijn op het verlies aan zonlicht in de tuin van tussenkomen- de partijen. Ze verwijten het verwerend bestuur geen effectief onderzoek naar de feitelijke situatie te hebben gevoerd, en geen rekening te hebben gehouden met het feit dat tussenkomen- de partijen zelf een houten afsluiting van twee meter hebben aangebracht op de scheidsgrens. In bijlage bij hun verzoekschrift leggen ze een aantal nieuwe foto's voor.*

*Daarop kan geantwoord worden als volgt:*

- de houten afsluiting van tussenkomen- de partijen staat volledig op de grond van deze laatste;*
- een houten schutting van twee meter is nog niet hetzelfde als een doorlopende muur met een bouwhoogte van in de eerste helft 4 meter en in de tweede helft 8 meter;*
- verzoeker beoogt met zijn aanvraag in werkelijkheid een ambachtelijke activiteit die voor het grootste deel in algemeen woongebied wordt ingeplant;*
- de foto's, die verzoeker voor het eerst bij zijn beroepsakte voor uw Raad voegt, kon het verwerend bestuur onmogelijk aanwenden bij de beoordeling van de aanvraag en het nemen van de bestreden beslissing;*
- minstens had verzoeker voor het verwerend bestuur een studie moeten voorleggen, uitgaand van een gespecialiseerd kantoor, m.b.t. de impact van de bouwwerken op het naburig perceel.*

*Komt daar nog bij dat het verwerend bestuur bij de beoordeling van de aanvraag, naast de bestaanbaarheid met de aanlegplannen, moet oordelen of zij verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*De bestreden akte antwoordt onder punt 4C (Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening) op deze vereiste die voorgeschreven wordt door art. 19, derde lid Inrichtingenbesluit dd. 28 december 1972.*

*Er wordt zeer duidelijk benadrukt dat de loods, die op vandaag al ongeveer 14 meter diep is, nog eens wordt verlengd met 9,65 meter en dit volledig aan de zijde van tussenkomen- de partijen.*

*De verwijzing naar het reeds bestaande industrieel gebouw van [REDACTED] door verzoeker is niet relevant. Vooreerst paalt dit gebouw, in noordwestelijke richting (wat nog iets anders is dan westelijke richting) niet aan de eigendom van tussenkomen- de partijen maar bevindt het zich op een afstand in vogelvlucht van méér dan 25 meter. Vervolgens bevindt dit gebouw zich volledig in ambachtelijke zone.*

*De motivering in de bestreden akte is geenszins tautologisch, ze vertrekt van de gegevens die verzoekende partij in haar aanvraag aanbrengt en de grieven van tussenkomen- de partij. Verwerende partij laat ook terecht gelden dat verzoeker nergens een voorstel doet i.v.m. de verplicht te voorziene bufferzone van vijf meter en blijkbaar ook blind is voor alternatieven die minder schade berokkenen aan de onmiddellijke omgeving.*

*...”*

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

*Het feitenrelaas van de verwerende partij beperkt zich tot een loutere opsomming in 13 punten van de ondernomen acties van partijen.*

*Onder punt 10 is evenwel enkel sprake van een hoorzitting en wordt nergens melding gemaakt van de twee verweerschriften van verzoeker (alsdan aanvrager genoemd) respectievelijk op 13 september en 4 november '10. Er wordt eveneens geen melding gemaakt van de alsdan reeds medegedeelde stukken genummerd één tot en met drieëntwintig.*

*Wellicht kunnen deze stukken worden aangetroffen in de bijlage 12 waarna verwerende partij verwijst.*

***Voor de duidelijkheid wordt deze nummering verder aangehouden wanneer verzoeker verwijst naar foto's (stukken genummerd één tot en met 33).***

*Hoe dan ook reeds in de bestreden beslissing van de Bestendige Deputatie wordt eveneens nergens het verweer van verzoeker ontmoet.*

*De tussenkommende partijen houden zich in hun memorie van tussenkomst niet bij de feiten en verkopen halve waarheden*

*Aldus stelt de tussenkommende partijen dat de onderneming van verzoeker in feite gevestigd is in de zelfde straat op huisnummer 20.*

*Daarmee erkent de tussenkommende partij dat in dezelfde straat (enkele meters verderop) sinds enkele generaties reeds een aannemersbedrijf is gevestigd.*

*In de [REDACTED] is er zwaar verkeer vanuit de haven omdat men op het einde van de [REDACTED] (de weg die langs de vaart loopt) niet langer links de [REDACTED] mag oprijden en men voor een sluiptweg kiest via de [REDACTED]*

*De tussenkommende partijen vergeten echter dat de moeder van verzoeker daar op huisnummer [REDACTED] haar woonplaats heeft en verzoeker zoals menig KMO ondernemer gewoon op zijn woonplaats nr [REDACTED] waar hij trouwens onderneming heeft gevestigd (zie KBO nummer) binnen bereik ook zijn kostbaar aannemersmaterieel wil bergen.*

*Stellen dat daarmee de [REDACTED] wordt herschepen in een bedrijfsweg is belachelijk en stemmingmakerij.*

*Bovendien wordt de bewoning aldaar fel geteisterd door de aanwezigheid van [REDACTED] (en andere bedrijven in het havengebied); het dag en nacht op en af rijden van vrachtwagens die de fabrieken bevoorraden; het beperkt (zowel in hoogte als lengte) uitbreiden van een reeds bestaande loods (hooguit 39 vierkante meter) zal hier het verschil niet maken.*

*Men schermt verder tot in het absurde met een zogenaamde bufferzone van vijf meters.*

*Vooreerst en zoals reeds omstandig werd betoogd, is het niet uitgemaakt waar zich precies de scheiding (grens) bevindt tussen woon-en bedrijvengebied.*

*Het kan dus evengoed dat de kleine uitbreiding van de bestaande loods (met een lengte van 9,45 m) zich volledig zoniet minstens voor het grootste deel in het bedrijvengebied is gelegen.*

*De tussenkomende partijen hebben reeds met als enige bedoeling het dwarsbomen van de plannen van verzoeker, een houten schutting van ruim twee meter opgericht (en laten regulariseren) zodat zij in geen geval zicht kunnen hebben op de bufferzone die zij nu nog zonder enige belang menen te kunnen reclameren.*

*Bomen en struiken zouden hoe dan ook boven de reeds aanwezige houten schutting van twee meter (voor alle duidelijkheid door de tussenkomende partij opricht) reiken (wellicht hoger dan de gevraagde hoogte van uitbreiding van de loods) en het perceel van de tussenkomende partijen zekerlijk nog meer in de schaduw plaatsen.*

*Het perceel van verzoeker heeft een breedte van om en bij de 10 meter; zodat een bufferzone van vijf meter langs beide zijden van de perceelgrens voor effect zou hebben dat verzoeker zelfs de destijds vergunde loods niet langer nog zou kunnen bereiken.*

*Deze absurditeit (van een bufferzone op die plaats) heeft de plaatselijke Overheid goed en wel ingezien.*

*Aldus blijft zoals de tussenkomende partijen terecht analyseren enkel nog het (vermeende) verlies aan zonlicht als enig mogelijk argument.*

*Nogmaals en voor alle duidelijkheid de tussenkomende partijen hebben zelf een houten schutting aangebracht van ruim twee meter.*

*Het perceel van de tussenkomende partijen is in de lengte, zuid/noord gericht (zie foto genummerd 31 en 33) zodat enkel op de middag het licht (de zon) er vrij kan schijnen.*

*Midzomer staat de zon in onze contreien (en naar ik aanneem ook in            op 61,5° in haar hoogste stand tegenover de horizon en in de winter op 14,5°.*

*De discussie kan dus enkel gaan over het zonlicht tijdens de zomermaanden (in de winter is op zon op 14.5° nergens zichtbaar) daar waar het gebruik (ook vanuit esthetische en veiligheidsoverwegingen – algemeen belang dus) van de gevraagde loodsuitbreiding voor verzoeker 365 dagen per jaar zijn nut zal hebben en een wezenlijk belang heeft voor de verdere bedrijfseconomische uitbating van het bedrijf.*

*Wanneer de zon opgaat in het oosten dan staat zij in volle zomer hoogstens op 30 graden.*

*Welnu, wanneer men de foto genummerd 31 met de nodige aandacht bekijkt dan moet men meteen opmerken dat de tuin van de tussenkomende partijen alsdan nagenoeg reeds volledig in de schaduw ligt.*

*Bemerk de schaduw op het perceel van verzoeker en de projectie van het zonlicht op het tuinhuis van de tussenkomende partijen.*

*Terloops (eveneens zichtbaar op de foto's) achter het tuinhuis van de tussenkomende partijen bevindt zich een hoenderpark (foto 12) en zijn en her en der bomen aangeplant...*

*Dit is ongetwijfeld de reden waarom de tussenkomende partijen daar (namelijk het tuingedeelte waar 's morgen noch 's avonds zon reikt) hun terras NIET hebben opricht (...).*

*Bij zonsondergang, daalt de zon naar het westen tot onder de horizon en staat zij in het zuidwesten hoogstens op 30° hoogte (bij lagere stand nog meer schaduwimpact).*

*M.a.w. zelfs in volle zomer valt daar in het westen zon NOOIT te bespeuren!!!*

*Elementaire goniometrie leert ons dat de aanleggende zijde (schaduwimpact) gelijk is aan de overstaande zijde (muur of schutting) gedeeld door de tangens van de hoek, hier de hoek van zon ten opzichte van de horizon.*

*Concreet : twee meter (hoogte van de houten schutting) gedeeld door de tangens van 30° (hoogst mogelijke hoogte van zon in oostelijke en westelijke richting) zijnde 0,577350, is gelijk aan 3,46 m, de lengte van de schaduw op het perceel van de tussenkomende partijen (dit natuurfenomeen was de piramidebouwers reeds bekend).*

*Besluit : er is zelfs geen probleem van verlies aan enig zonlicht zodat de tussenkomende partijen in tegenstelling tot verzoeker, hier geen enkel zinnig belang kunnen laten gelden.*

*Er is meer.*

*De tussenkomende partijen stellen dat de industriële gebouwen (SOUBRY Industries) zich op meer dan 25 meter bevinden in noordwestelijke richting.*

*Wanneer deze gebouwen zich effectief in noordwestelijk richting zouden bevinden zoals de tussenkomende partijen voorhouden dan zal de gevraagde uitbreiding van de loods van verzoeker zich per definitie eveneens in noordwestelijke richting bevinden en kan er het hoegenaamd geen probleem zijn van zonlicht – de zon staat nooit in het noordwesten.*

*Zoals foto 2 het duidelijk aangeeft bevindt er zich reeds een eerste gebouw van nagenoeg 12 meter op de perceelgrens van huisnummer 9 en dit is zonder mogelijke betwisting pal west (...).*

*Men gaat hier toch niet stellen dat de percelen niet allemaal parallel aan elkaar lopen.*

*De eveneens zichtbare torenhoge silo's (drie stuks) van de XXXXXXXXXX (foto 2) hebben een hoogte van minstens 30 meter.*

*Welnu, een gebouw met een hoogte van 30 meter werpt met zonhoogte van 30° reeds een schaduw van 51 meter (bij lagere zonstand reikt de schaduw nog verder).*

*Volgens de tussenkomende partijen bevindt dit gebouw zich op meer dan 25 meter – hiermee wordt zekerlijk geen 51 meter bedoeld – zodat de tuin van de tussenkomende partijen hoe dan ook over de volledige lengte vanuit westelijke richting steeds in de schaduw ligt van deze gebouwen.*

*De uitbreiding van de loods met 9,46 meter en een hoogte van vier meter kan en zal geen enkel nadelig effect hebben op het zonlicht vanuit deze richting.*

*Aansluitend aan het terras van de tussenkomende partijen, is er hoe dan ook over een lengte van ruim acht meter geen bebouwing (abstractie makende van houten schutting de tussenkomende partijen) en zelfs daar valt zonder bebouwing (mede door hun eigen houten schutting) vanuit westelijke richting geen zonlicht.*

*Een tuin aan de schaduwzijde afgeschermd door hoge muren (B.W. laat in steden een muurhoogte toe van 3,20 m) is voor elke goedmenende stedeling een opportuniteit en een zegen voor de privacy doch voor de tussenkomende partijen zou dit een kwelling zijn.*

**I. EERSTE MIDDEL: Schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel**

**I.1. Antwoord op de argumentatie van de verwerende partij**

*1. Verzoeker dient nogmaals op te merken dat de verwerende partij weinig pertinent antwoordt op de door hem geformuleerde grieven en zich eerder beperkt tot zijdelingse bemerkingen.*

*2. Verweerster meent dat zij voldoende zorgvuldig te werk is gegaan bij het beoordelen van het beweerde verlies aan zonlicht van de tussenkomende partijen.*

*Opnieuw stelt de verwerende partij dat zij “redelijkerwijs” kon vaststellen dat de uitbreiding van de loods “nefaste gevolgen” zou hebben op het zonlicht bij de tussenkomende partijen.*

*Opnieuw echter duidt de verwerende partij op generlei wijze aan hoe zij “redelijkerwijs” tot deze vaststelling is kunnen komen.*

*Verzoeker klaagt in dit middel net aan dat uit niets blijkt dat de verwerende partij de situatie ook daadwerkelijk heeft onderzocht en waarop zij steunt om tot haar conclusie te komen. Op deze manier kan de verwerende partij onmogelijk tot een motivering komen die draagkrachtig is voor de aangevochten beslissing.*

*De enige informatie waarop verweerster steunt, zijn foto's van de tussenkomende partijen neergelegd in het kader van hun administratief beroep, en waarvan verzoeker in feite geen kennis heeft, doch waaruit zonder nadere precisering zou blijken dat de loods “een impact” zou hebben op het zonlicht in de tuin van de tussenkomende partijen.*

*Zelfs indien dit correct is, is er een hemelsbreed verschil tussen “een impact” en de “nefaste gevolgen”, waartoe verweerster verder zonder enige aanwijsbare motivering besluit. Het blijft voor verzoeker nog steeds een raadsel waaruit verweerster deze nefaste gevolgen afleidt.*

*2. Verweerster suggereert eveneens dat het geen verschil maakt of het zonlicht in een deel of in de gehele tuin van de tussenkomende partijen wordt beperkt. Dit is luidens verweerster ondergeschikt aan de vaststelling dat er “in globo” een verlies aan zonlicht is.*

*Dergelijke redeneringen zijn nietszeggend.*

*Verweerster gaat daarmee volledig voorbij aan het evenredigheids- en redelijkheidsbeginsel, zoals uiteengezet in het tweede middel van verzoeker.*

*Uiteraard maakt de mate waarin de mogelijke hinder zich uitstrekt wel degelijk een relevant criterium uit in dat opzicht.*

*Enkel in woestijngebieden schijnt de zon overal even hard en daar kan enkel rudimentair leven, overleven.*

*3. Verweerster stelt verder dat de houten afsluiting die door tussenkomende partijen werd geplaatst en de beperking van het zonlicht veroorzaakt door deze afsluiting, niet relevant zijn.*

*Enkele de “verdere aantasting van het zonlichtverlies” zou relevant zijn.*

*Nochtans is dit wel degelijk een element dat relevant kan zijn in de beoordeling. Bij het toepassen van het evenredigheidsbeginsel, had verweerster kunnen en moeten in rekening brengen dat de tussenkomende partijen enerzijds bewust ervoor gekozen hebben om het zonlicht in hun tuin zelf te beperken, maar anderzijds moord en brand schreeuwen indien een uiterst gelimiteerde bijkomende beperking wordt veroorzaakt door verzoekster. Het eigen ambigue gedrag van de klagende partij (in dit geval de tussenkomende partijen) is immers een niet onbelangrijk gegeven.*

*Zoals hoger uitvoerig uiteengezet is er zelfs geen gevaar voor ‘zonlichtverlies’.*

*4. Met betrekking tot het gebouw van de ██████, meent de verwerende partij dat de schaduwimpact daarvan niet bewezen is en dat dit gebouw bovendien niet net naast het perceel van de tussenkomende partijen ligt.*

*Nochtans steunt verzoeker zich hiervoor op twee elementen die toch wel als bewezen mogen worden beschouwd: enerzijds de natuurwetten en anderzijds de geometrie (zie hoger).*

*Zelfs zonder dat verzoeker dit bewijst, zou verweerster moeten weten dat de zon 's avonds in het westen staat en op dat moment al een stuk lager aan de hemel staat en dat dit dus betekent dat de zon in een kleinere hoek invalt, waardoor ook verder gelegen, hoge gebouwen het zonlicht tegenhouden. De foto's 4.1 en 4.2 geven hier een goed beeld van.*

*De verwerende partij gaat hier echter volledig aan voorbij, alsof enkel een gebouw dat op het precies naastgelegen perceel is gebouwd, enige impact kan hebben op het invallende zonlicht.*

***Zoals hoger uitvoerig aangetoond zal de uitvoering van gevraagde beperkte uitbreiding van de bestaande loods geen enkel nadelig effect (laat staan nefast) hebben op het zonlicht!***

***Noch de verwerende partij noch de tussenkomende partij kan zich hier op enig belang beroepen.***

*5. Ten slotte miskent verweerster ook het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht, waar het gaat over de bufferzone.*

*Verzoeker stelt terecht dat deze bufferzone niet kan worden opgelegd, nu niet duidelijk is waar de grens tussen het woongebied en de bedrijvzone precies gesitueerd is.*

*Verweerster stelt in haar antwoordnota letterlijk dat over de ligging “kan gediscussieerd worden”. Met andere woorden: verweerster kan zelf niet precies aanduiden waar deze scheidingslijn ligt.*

*De redenering van verweerster wordt echter absurd waar zij de rollen omdraait en stelt dat verzoeker niet aantoont dat de bufferzone van het APA ten onrechte werd toegepast.*

*Met andere woorden: verweerster geeft toe dat zij, als bevoegde overheid, niet weet waar de scheidingslijn ligt tussen woongebied en bedrijfzone en dat zij ondanks die onwetendheid toch de bufferzone oplegt, maar dat het aan verzoeker is om uit te vinden wat de stedenbouwkundige autoriteiten zelf niet weten en aan te tonen dat de bufferzone niet moet opgelegd worden. Dit is een omkering van de bewijslast.*

*Dit is een schoolvoorbeeld van onzorgvuldig overheidshandelen: een beslissing nemen die een rechtsonderhorige – verzoeker – benadeelt, terwijl men zelf toegeeft dat die beslissing genomen is zonder de feitelijke situatie te kennen en zonder te weten of de regelgeving waarop men zich steunt bijgevolg al dan niet van toepassing kan zijn.*

*Het opleggen de bufferzone zou voor effect hebben dat verzoeker niet langer nog toegang zou hebben tot de reeds vergunde loods.*

*Dit kan geenszins de bedoeling zijn van het APA.*

*De plaatselijke Overheid heeft met het verlenen van de bouwvergunning op zinvolle wijze uitvoering gegeven aan het APA zoals dit waar het gezond verstand nog primeert overal (gelijkheidsbeginsel) wordt toegepast.*

## **1.2. Antwoord op de argumentatie van de tussenkomende partijen**

*1. Het antwoord van de tussenkomende partijen op het eerste middel van verzoeker, is al helemaal impertinent.*

*2. Dat de houten afsluiting van tussenkomende partijen volledig op hun grond staat, doet helemaal niets ter zake voor het al dan niet beperken van het zonlicht. De loods van verzoeker staat immers ook volledig op zijn grond. Als dit het criterium zou zijn, dan was er helemaal geen probleem.*

*Evenmin is het relevant dat verzoeker een ambachtelijke activiteit uitoefent “voor het grootste deel in algemeen woongebied.” Ten eerste moet nogmaals worden opgemerkt dat zelfs de overheid niet weet waar het woongebied eindigt en de bedrijfzone begint. Ten tweede suggereren de tussenkomende partijen hiermee dat er sprake zou zijn van zonevreemdheid, wat hoegenaamd niet aan de orde is in de aangevochten beslissing.*

*3. Voor de overige bemerkingen van de tussenkomende partijen, kan worden verwezen naar hetgeen hierboven werd uiteengezet onder 1.1. en algemene bemerkingen op het feitenrelaas van de tussenkomende partijen.*

*...”*



## *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de door de verzoekende partij aangevraagde uitbreiding van de loods op twee gronden heeft geweigerd. De verwerende partij besluit tot de strijdigheid van de aanvraag met het algemeen plan van aanleg Roeselare (vervolgens: APA) wegens het ontbreken van een bufferzone. Vervolgens oordeelt de verwerende partij dat de aanvraag onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is omdat de uitbreiding een onaanvaardbare impact op de bezonning van de tuin van het aanpalend perceel van de tussenkommende partijen heeft.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van, onder meer, een algemeen plan van aanleg.

De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn binnen de perimeter van het APA gelegen. Het wordt niet betwist dat zij gedeeltelijk in algemeen woongebied, gedeeltelijk in bedrijvengebied met milieuvriendelijk karakter zijn gelegen.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag niet aan artikel 3.1.10, tweede lid van de stedenbouwkundige voorschriften van het APA voldoet. Dit voorschrift bepaalt het volgende voor de zones die voor de aanleg van niet-milieubelastende bedrijventerreinen zijn bestemd:

“ ...

*Ten aanzien van aangrenzende zones zullen ze voorzien worden van een bufferzone met een gemiddelde breedte van 5 m. en beplant met laag- en hoogstammig groen.*

...”

Ter weerlegging van die vaststelling voert de verzoekende partij in het middel aan dat de verwerende partij zelf niet weet waar de grens tussen het algemeen woongebied en het bedrijvengebied ligt, en dat het haar niet kan worden verweten dat zij geen bufferzone aanlegt als niemand lijkt te weten waar die moet komen. De verzoekende partij besluit dat, nu het niet duidelijk is waar de grens tussen beide zones ligt, er haar geen bufferzone kan worden opgelegd.

Die argumentatie kan niet worden aanvaard. Artikel 3.1.10, tweede lid van het APA verplicht tot de aanleg van een bufferzone wanneer het bedrijvengebied met milieuvriendelijk karakter aan een andere bestemmingszone grenst. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat het bedrijvengebied aan de bestemmingszone van algemeen woongebied grenst. De verzoekende partij betwist de juistheid van die feitelijke vaststelling niet. Zelfs wanneer het onduidelijk zou zijn waar de grens tussen beide bestemmingszones juist is gelegen, doet dat niets af aan de uit het APA voortvloeiende verplichting om een bufferzone aan te leggen.

Het argument dat de verzoekende partij niet kan worden verplicht om een bufferzone aan te leggen omdat niemand lijkt te weten waar die zich zou moeten bevinden, faalt in rechte. Dat argument doet niets af aan het bindende en verordenende stedenbouwkundig voorschrift van het APA dat de aanleg van een bufferzone voorschrijft. Het valt in redelijkheid ook niet in te zien dat het onmogelijk zou zijn om de juiste ligging van de grens tussen beide bestemmingsgebieden te bepalen. De verzoekende partij beroept zich op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In dat verslag staat er te lezen dat het vanwege de schaal van het APA ‘moeilijk’ is om

de precieze ligging van de grens tussen het algemeen woongebied en het bedrijvengebied te bepalen. 'Moeilijk' is niet hetzelfde als 'onmogelijk'.

Dat de aanduiding van de grens tussen beide zones niet onmogelijk is, blijkt alleen al uit artikel 1.1 van het APA dat het toepassingsgebied omschrijft. Volgens het tweede lid van dit artikel maakt het dossier van de bestaande toestand *'integraal deel uit van dit APA'*. Tot het dossier van de bestaande toestand behoort ook de zogenoemde "Atlas afwijkingsaspecten t.a.v. het gewestplan", waarop *'de perimeterafbakeningen op kadasterschaal worden weergegeven'*. Die afbakeningen *'vormen de juiste begrenzingen van de betrokken zones i.f.v. de behandeling van de verkavelings- en/of bouwdoSSIERS'*.

Het dossier van de bestaande toestand, dat integraal van het APA deel uitmaakt, blijkt dus een 'atlas' te bevatten waarop de juiste begrenzingen tussen de bestemmingsgebieden zijn weergegeven. Die vaststelling ontnemt iedere grondslag aan de kritiek van de verzoekende partij dat het niet geweten is waar de grens zich bevindt en dat er haar om die reden geen bufferzone kan worden opgelegd. Dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare, althans volgens het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de atlas niet meer zou hanteren omdat die geen verordenende kracht heeft, doet niet anders besluiten. Artikel 1.1, tweede lid van het APA verplicht het vergunningverlenend bestuur om bouw- en verkavelingsaanvragen op basis van de begrenzingen van de bestemmingszones, zoals op de atlas weergegeven, te beoordelen. Die bepaling heeft wel verordenende kracht. Het valt niet in te zien waarom de atlas ter wille van een correcte feitenvinding niet zou mogen worden aangewend om de juiste ligging van de grens tussen de bestemmingsgebieden aan te duiden. De verzoekende partij bewaart daarover alleszins het stilzwijgen.

De aanduiding van de grens was dus wel mogelijk en het was op de eerste plaats aan de verzoekende partij als aanvrager om bij haar aanvraag een plan te voegen met weergave van de grens tussen de betrokken bestemmingsgebieden en de vereiste bufferzone. Die weergave is niet alleen van belang voor de ligging van de bufferzone, maar ook om te kunnen beoordelen of de uitbreiding van de loods wel volledig binnen de geëigende bestemmingszone van bedrijvengebied met milieuvriendelijk karakter is gelegen. Het zou dan aan het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn geweest om de juistheid van een dergelijk plan te beoordelen en in voorkomend geval aan de hand van bewijskrachtige documenten te betwisten.

Er moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij integendeel de aanvraagprocedure heeft aangevat door een aanvraag in te dienen zonder aanduiding van de grens tussen de bestemmingsgebieden en zonder een bufferzone te voorzien. Haar kritiek dat de verwerende partij zelf niet weet waar de grens ligt en dat de bestreden beslissing niet op correct vastgestelde feiten steunt, heeft dan ook geen belang. Het zou zinloos geweest zijn mocht de verwerende partij de juiste ligging van de grens tussen de bestemmingszones hebben achterhaald aangezien de aanvraag geen bufferzone inhoudt. De aanduiding van de grens zou het ontbreken van een bufferzone niet hebben goedge maakt.

De verzoekende partij geeft in het middel geen in rechte deugdelijke reden om de toepassing op haar aanvraag van het voorschrift van het APA dat tot de aanleg van een bufferzone verplicht, te weren.

3.

Zoals zal blijken, wordt ook in het tweede middel de onbestaanbaarheid van de aanvraag met het APA niet weerlegd. De niet weerlegde vaststelling van de strijdigheid van de aanvraag met het APA volstaat als motief om de bestreden beslissing te dragen. De kritiek op het motief van de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, dat wil zeggen de impact

op de bezonning van de naburige tuin van de tussenkomende partijen, komt neer op kritiek op een overtollig motief. Kritiek op overtollige motieven kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van het redelijkheids- en het evenredigheidsbeginsel. De verzoekende partij argumenteert het volgende:

“ ...

*1. Zoals hoger aangetoond, ondervinden [REDACTED] geen effectieve hinder van de geplande bouwwerken.*

*Van een vermindering van de bezonning door de geplande uitbreiding van de loods, is geen sprake.*

*Evenwel, zelfs als dit wel het geval zou zijn, heeft de verwerende partij nagelaten rekening te houden met het redelijkheidsbeginsel en het daaruit voortvloeiende evenredigheidsbeginsel.*

*De Raad van State zegt hierover:*

*“Het evenredigheidsbeginsel, dat een concretisering is van het redelijkheidsbeginsel, vereist dat er geen kennelijk onredelijke wanverhouding bestaat tussen de ernst van de feiten en de zwaarte van de genomen maatregel.” (...)*

*In casu moet dus worden bekeken of de ernst van de eventueel veroorzaakte hinder opweegt tegen het weigeren van een stedenbouwkundige vergunning.*

*Zoals hoger al aangehaald, kan een eventuele hinder op het vlak van bezonning en schaduwimpact hoogstens zeer beperkt zijn.*

*De loods bevindt zich ten aanzien van de tuin van [REDACTED] in het westen.*

*Enkel op de avondzon kan er dus enige invloed zijn. Die avondzon wordt al in grote mate tegengehouden door het gebouw van de [REDACTED], dat boven de overige gebouwen in de omgeving uittorent.*

*Bovendien kan mogelijke hinder qua bezonning enkel een gedeelte van de tuin van [REDACTED] aantasten. Het betreft een strook naar het achterste gedeelte van de tuin toe, dicht bij de plaats waar de [REDACTED] reeds een tuinhuis hebben geplaatst.*

*Voor de rest bevindt zich in die strook ook een prieeltje met buxussen die vooral schaduw koesteren.*

*Wie het in onze contreien heeft over bezonning moet het wel over de zomer hebben.*

Terloops zoals valt op te merken op de medegedeelde foto's (...) werpt de houten afsluiting (achteraf geregulariseerde) van [REDACTED] vooral schaduw op het perceel van verzoeker en niet omgekeerd.

In het begin van hun tuin hebben [REDACTED] zoals gezegd een ruim hardhouten terras. Dit is het gedeelte van hun tuin dat onmiskenbaar het belangrijkste is, waar zij het meeste tijd doorbrengen. Dit gedeelte wordt geenszins door de loods aangetast.

Ook tussen het einde van dit terras en het begin van de uitgebreide loods, zou zich nog een strook van 7,60 meter bevinden.

Met het terras plus de strook van 7,60m hebben [REDACTED] nog meer ruimte dan het overgrote deel van de stadsbewoners.

Voor die korte periode wanneer de avondzon schijnt (tijdens een gehele hoogzomer tellen wij jaarlijks hoogstens enkele genietbare zomeravonden – voor zover wij ons dan niet met vakantie in het buitenland bevinden) en de loods eventueel voor enige hinder zou kunnen zorgen (ware het niet van de hoger opgesomde elementen – [REDACTED] met hoogbouw), kunnen zij dus nog ruimschoots van hun tuin genieten.

Overigens kan er volledigheidshalve nog op gewezen worden dat [REDACTED] op verschillende plaatsen (onder meer op de gevel van verzoeker zelf, en dit zonder toelating) klimplanten op de gevels laten groeien. Deze zijn notoir voor het creëren van een donker effect en het verminderen van de belichting. (...)

Men mag ter zake geen dubbele standaarden hanteren: ten allen prijze het licht bij [REDACTED] proberen te vrijwaren als zij zelf een donker effect creëren.

Omwille van een mogelijke, zeer plaatselijke hinder gedurende een korte periode van de dag (zomer), wordt verzoeker dus een vergunning geweigerd om zijn loods uit te breiden, waardoor hij ten eerste wordt beperkt in het uitoefenen en uitbreiden van zijn bedrijfsvoering. Een uitbreiding die noodzakelijk is, wil verzoeker zijn materialen en voertuigen kunnen stallen, tenzij men er de voorkeur aan geeft dat verzoeker zijn materieel in open lucht stelt, wat dan weer allerlei esthetische hinder met zich zou meebrengen.

Verzoeker heeft inmiddels reeds belangrijke investeringen gedaan; renovatie van de vloer van de bestaande loods; zonnepanelen op het dak van de loods (investering van nagenoeg 33.000,00 EUR), een ondergronds waterreservoir van 11.000 liter, en belangrijke grond- en afwateringswerken.

Om onder meer een bedrijfsvoertuig (bestelwagen) te kunnen stallen (op de oprit van conluent is geen plaats voor zijn personenwagen en bestelwagen) moet de uitbreiding (loods) een minimale hoogte hebben van 4 m (stukken 5 en 6).

Een scheidingsmuur mag er volgens het B.W. een hoogte hebben van 3,20 meter, wat dus niet eens een groot verschil uitmaakt met de hoogte van de loods (4m).

De impact van deze beslissing op verzoeker is veel groter dan de hooguit zeer beperkte impact die het toekennen van de vergunning mogelijkerwijze op [REDACTED] zou kunnen hebben.

2. De aangevochten beslissing negeert bovendien de voordelen die de uitbreiding van de loods met zich zou meebrengen.

*Zoals zo-even al aangehaald, is het voor de omgeving aantrekkelijker om de loods uit te breiden, zodat al het materieel kan ondergebracht worden, dan om dit open en bloot op het perceel te moeten plaatsen.*

*Door de uitbreiding van de loods, wordt de volledige bedrijfsvoering van verzoeker aan het zicht van de omwonenden onttrokken.*

*Blijkbaar is dit voor de [REDACTED] nochtans een belangrijk gegeven, aangezien zij zelf een houten afsluiting van 2 meter geplaatst hebben om minder zicht te hebben op de bedrijfsvoering van verzoeker.*

*Ook naar het aspect veiligheid toe, is het aangewezen dat het materieel van verzoeker aan het zicht wordt onttrokken.*

*Deze rechtstreekse voordelen naar de omgeving toe, dienen mee te spelen in de evenredigheidstoets, maar werden door de verwerende partij volkomen genegeerd.*

*3. Ook wat betreft de bufferzone moet het redelijkheidsbeginsel in acht worden genomen.*

*Zelfs als men wist waar deze bufferzone zou moeten geplaatst worden, quod non, dan zou het opleggen ervan onevenredig zijn.*

*Immers zou dit betekenen dat verzoeker op zijn terrein een strook van vijf meter zou moeten voorzien als bufferzone.*

*Ook het perceel van verzoeker is relatief smal. Een dergelijke verplichte bufferzone zou het perceel compleet ongeschikt maken voor de bedrijfsvoering. En dit terwijl de bufferzone, volgens navraag bij de Stad [REDACTED], eigenlijk nergens wordt opgelegd of afgedwongen.*

*Wat zou bovendien het effect zijn in casu van een dergelijke bufferzone?*

*Een bufferzone heeft in een dergelijk geval tot doel de hinder van industriële activiteiten ten aanzien van omliggende woongebieden te beperken.*

*In dit geval wordt de omgeving gedomineerd door de [REDACTED], die met verschillende gebouwen vlakbij een constante industriële activiteit uitoefent. Qua lawaaihinder heeft dit een veel grotere impact dan de bedrijfsvoering van verzoeker.*

*Zoals reeds gezegd, heeft verzoeker ter plekke geen werkelijke bedrijvigheid. Het betreft enkel zijn uitvalsbasis en de plaats waar hij zijn materieel stockeert. De eigenlijke activiteiten van een aannemer worden steeds op verplaatsing uitgevoerd.*

*Op dat vlak kan een bufferzone dus geen verschil maken.*

*Ook voor het visuele aspect, kan de bufferzone geen soelaas brengen, wel integendeel.*

*De geplande uitbreiding van de loods zou er net voor zorgen dat alle bedrijfsactiviteit aan het oog zou worden onttrokken. Dit mag echter niet omwille van een mogelijke schaduwimpact.*

*Anderzijds zou verzoeker wel een bufferzone van 5 meter moeten aanleggen met laag- én hoogstammige beplanting.*

*Dit zou een veel grotere impact hebben op bezonning in de tuin van de [REDACTED] dan het uitbreiden van de loods. Een dikke laag beplanting zou immers veel meer licht wegnemen.*

*Ten andere moet ook rekening worden gehouden met artikel 35 Veldwetboek, dat stelt dat hoogstammige bomen steeds op 2 meter van de perceelsgrens moeten blijven.*

*Dit lijkt in casu moeilijk te combineren met de vereiste van een bufferzone.*

*Trouwens het voorzien van dergelijke bufferzone zou gelet op de beperkte breedte van het perceel van verzoeker (gemiddeld ongeveer 9 meter) voor gevolg hebben dat zelfs de bestaande loods niet langer bruikbaar zou zijn en verzoeker er zijn bedrijvigheid als aannemersbedrijf zou moeten stoppen.*

*Tot in het absurde zou er eveneens een gelijkaardige bufferzone dienen aangelegd aan de zijde (perceelgrens) met de andere buur met als gevolg dat dit (de bufferzone) de volle breedte zou innemen van het perceel van verzoeker.*

*Het is duidelijk dat men bij het opleggen van een bufferzone niet situaties als deze voor ogen hield, waar een perceel gedeeltelijk in woongebied en gedeeltelijk in bedrijvengebied valt en er geen werkelijke bedrijfsactiviteit wordt uitgevoerd.*

*Als verzoeker hiertoe effectief gehouden wordt, dan moet hij een bufferzone aanleggen waarvan niemand precies weet waar deze zich precies moet bevinden, die meer zonlicht wegneemt voor de burens dan de loods ooit zou kunnen doen en waarbij bovendien een aanzienlijke kans bestaat dat deze zou indruisen tegen de bepalingen van het Veldwetboek.*

*De bufferzone zou dus aanzienlijke nadelen met zich meebrengen, terwijl er van voordelen eigenlijk geen sprake is.*

*Er is dan ook sprake van een schending van het redelijkheidsbeginsel.*

*...”*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*Verwerende partij wordt verweten een kennelijk onredelijke beslissing te hebben genomen. Dit kan hoegenaamd niet worden bijgetreden.*

*Verwerende partij kan enkel vaststellen dat bij de opmaak van het ontwerp er geen enkele aandacht werd besteed aan de nadelige gevolgen die de uitbreiding voor de buur met zich meebrengt. Zo werd in het bestreden besluit er nadrukkelijk op gewezen dat er andere alternatieven zijn die ten aanzien van burens een minder nadelige impact zouden hebben. Verwerende partij stelt dan ook enkel dat de voorliggende aanvraag de goede ruimtelijke ordening overmatig in het gedrang brengt. Nergens wordt in het bestreden besluit gesteld dat elke vorm van uitbreiding ruimtelijk niet aanvaardbaar zou zijn! Verwerende partij kan dan ook geen schending van het redelijkheidsbeginsel worden verweten nu zij louter heeft vastgesteld dat de voorliggende aanvraag ruimtelijk niet aanvaardbaar is, temeer daar er tal van andere uitbreidingsmogelijkheden zijn waarbij kan worden tegemoet gekomen aan de bezwaren van de aanpalende buur. Meer noch, de houding die verzoekende partij*

*aanneemt kan dan ook als onredelijk worden bestempeld nu zij totaal geen acht slaat op de nadelige effecten van de aanvraag ten aanzien van derden! Bovendien stelt de deputatie steeds de vrijwaring van het algemeen belang voorop en niet het loutere belang van de aanvrager.*

*Een bijkomende illustratie van de onredelijkheid die verzoekende partij aan de dag legt heeft betrekking op de aanleg van de bufferzone. Verzoekende partij kan niet ontkennen dat het APA de aanleg van een bufferzone voorziet. Ten eerste stelt het bestreden besluit vast dat "In de huidige aanvraag is er geen buffergroen.". Nergens wordt op de plannen ook maar enigszins een poging ondernomen om enige vorm van groenbuffer aan te leggen. Verzoekende partij spuit enkel kritiek op het feit dat de vereiste die door het APA wordt opgelegd compleet "absurd" zou zijn. Daarbij verliest verzoekende partij uit het oog dat in het licht van zijn huidige aanvraag de aanleg van de vereiste bufferzone technisch moeilijk is, maar niet dat dit onmogelijk is. Ook op de gesuggereerde alternatieven slaat verzoekende partij geen acht. Verwerende partij kan overigens niet worden verweten een onredelijke beslissing te hebben genomen, louter omwille van het feit dat het voorwerp van de aanvraag de uitvoering van stedenbouwkundige voorschriften bemoeilijkt, doch niet onmogelijk maakt. Verzoekende partij stelt zich bovendien vragen bij het nut van de aanleg van een bufferzone. De aanleg van een bufferzone is een stedenbouwkundig voorschrift voorzien in het gemeentelijk plan van aanleg. Artikel 4.3.1 §1 VCRO stelt uitdrukkelijk dat een vergunning niet kan worden toegekend indien de aanvraag strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften waarvan niet op een rechtsgeldige wijze van kan worden afgeweken. De aanleg van een bufferzone is dan ook een dwingend voorschrift dat derhalve dient te worden gerespecteerd wil verzoekende partij een vergunning krijgen. Ook de stelling dat de vereiste van artikel 35 van het Veldwetboek "moeilijk te combineren met de vereiste van een bufferzone" is (eigen onderlijning), duidt andermaal op een gebrek aan goede wil in hoofde van verzoekende partij. De bufferzone dient gemiddeld 5 meter breed te zijn en daarin dient 2 meter afstand te worden gehouden van de perceelsgrens voor de aanplanting van hoogstammige bomen. Verzoekende partij slaagt er niet in om aan te tonen dat onmogelijk aan beide vereisten kan worden voldaan.  
..."*

3.

De tussenkommende partijen repliceren:

*...*

*Verwerende partij is bij het verlenen van de bestreden akte, precies zeer redelijk geweest. Zij stelt alleen vast dat de aanvrager nalaat een bufferzone in zijn bouwplan op te nemen en blijkbaar ook geen oren heeft voor alternatieven die minder last berokkenen aan de burens.*

*Tussenkommende partijen citeren uit de bestreden akte (p. 4):*

*"Er zijn meerdere alternatieven mogelijk waarbij de impact voor de burens kleiner zou zijn (afbouw naar buur toe, uitbreiding over de volledige breedte). Bovendien moet volgens het APA een bufferzone met een gemiddelde breedte van 5 m en beplant met laag- en hoogstammig groen voorzien worden tussen het bedrijvengebied en het algemeen woongebied. Dit net om de impact op de omgeving aanvaardbaar te houden. In huidige aanvraag is er geen buffergroen.*

*Gezien de zeer grote impact voor de woonkwaliteit van de burens dient te uitbreiding van de loods te worden geweigerd."*

*Het is verzoeker die blijk geeft van kennelijke onredelijkheid door de belangen van de omwonenden niet te betrekken in zijn aanvraag, maar blind aan te sturen op een bouwwerk dat de tuin van tussenkomende partijen volledig onbruikbaar zal maken en herschapen in een doodse ingekokerde koer.*

*Verzoeker heeft zelfs het lef te beslissen welke gedeelten van hun tuin tussenkomende partijen mogen gebruiken, dat de zon alleen in de zomer schijnt en dan nog in een korte periode en dat iedereen dan met vakantie in het buitenland moet zijn (p. 11 van het verzoekschrift), en dat tussenkomende partijen maar tevreden moeten zijn met wat overblijft. Meer nog, zij moeten gelukkig zijn met een nieuwe uitgebreide loods want het is voor hen aantrekkelijker als het materiaal er in ondergebracht is dan wanneer het open en bloot op het perceel staat (p. 12 van het verzoekschrift). Ook naar het aspect veiligheid zijn er alleen maar voordelen! (ibidem)*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

*...*

#### **II.1. Antwoord op de argumentatie van de verwerende partij**

*1. De verwerende partij stelt onterecht dat verzoeker geen aandacht zou hebben besteed aan de nadelige effecten die de uitbreiding van de loods zou meebrengen voor de tussenkomende partijen.*

*Verzoeker heeft wel degelijk de situatie en de mogelijke impact van de uitbreiding grondig bestudeerd.*

*Inmiddels is zelfs komen vast te staan dat hoegenaamd niet de minste de hinder zal zijn.*

*2. Verwerende partij stelt eveneens dat er alternatieven zouden voorhanden zijn voor verzoeker.*

*Al deze voorgestelde alternatieven bestaan erin dat verzoeker de loods lager zou bouwen. Dit is echter precies onhaalbaar omdat de loods dan zijn functionaliteit verliest. De hoogte van de loods is nodig om het materieel van verzoeker te kunnen onderbrengen (...).*

*Het gaat uiteraard niet op om verzoeker te verwijten de alternatieven niet in overweging te nemen, als deze alternatieven het nut van de uitbreiding van de loods tenietdoen.*

*Dit werd reeds uitvoerig uiteengezet in het beroepsschrift.*

*3. De verwerende partij komt hier nogmaals terug op de bufferzone. Verweerster wijst erop dat de bufferzone een dwingend voorschrift is.*

*Verzoeker herhaalt ten overvloede dat het plaatsen van een bufferzone tussen woon- en bedrijvenzone niet vereist kan worden, als zelfs de overheid niet weet waar deze zones precies scheiden.*

*Van verzoeker kan niet verwacht worden dat hij een bufferzone plaatst waarvan niemand weet waar deze geplaatst zou moeten worden.*



*Een bufferzone zou bovendien aan verzoeker de toegang verhinderen tot de reeds bestaande loods en zeker geen ruimte meer laten om nog iets op te richten.*

*Vandaar dat in alle redelijkheid een bufferzone hier niet aan de orde is en in acht genomen elk mogelijk belang er volgens de beginselen van goed bestuur niet hoeft voorzien.*

## **II.2. Antwoord op de argumentatie van de tussenkommende partijen**

*1. In hoofdzaak kan worden verwezen naar hetgeen onder meer werd gesteld onder II.1.*

*2. De bewering van de tussenkommende partijen dat de uitbreiding van de loods van verzoeker hun tuin "volledig onbruikbaar zal maken en herschapen in een doodse ingekokerde koer" slaat werkelijk nergens op.*

*Dit werd afdoende uiteengezet en aangetoond in het inleidend verzoekschrift en werd thans nogmaals verduidelijkt.*

*Verzoeker heeft nooit gesuggereerd dat tussenkommende partijen enkel bepaalde delen van hun tuin mogen gebruiken. Verzoeker stelt enkel vast dat het de facto zo is dat het terras van de tussenkommende partijen, de plaats waar het meest tijd wordt doorgebracht, geenszins kan worden aangetast door de uitbreiding van de loods.*

*3. Verzoeker moet vaststellen dat de tussenkommende partijen verder enkel het standpunt van verzoeker op sarcastische wijze parafaseren en uit context trekken, zonder evenwel enige argumentatie naar voor te brengen.*

*Bij gebrek aan argumentatie, kan verzoeker daar ook niet op antwoorden.  
..."*

### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de mate dat de verzoekende partij in het middel haar kritiek herneemt in verband met de aanleg van een bufferzone die zelfs de overheid niet weet te plaatsen, wordt er naar de beoordeling van het eerste middel verwezen.

2.

De verzoekende partij kan zich niet dienstig op het redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel beroepen om zich tegen de toepassing van het APA, met name het voorschrift dat de aanleg van een bufferzone verplicht stelt, te verzetten. De beginselen van behoorlijk bestuur werken niet *contra legem*. De stedenbouwkundige voorschriften van een plan van aanleg hebben, zoals ook blijkt uit artikel 7.4.4, §1 VCRO, bindende en verordenende kracht. Het redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel verantwoordt niet dat de verwerende partij een met het APA strijdige en dus onwettige beslissing neemt. Het is de verwerende partij toegelaten om op basis van een afweging van de nadelen voor de verzoekende partij tegenover de voordelen voor de tussenkommende partijen te beslissen om het stedenbouwkundig voorschrift betreffende de bufferzone niet toe te passen.

Dat de aanleg van de vereiste bufferzone de bestaande loods onbruikbaar en het perceel compleet ongeschikt voor bedrijfsvoering zou maken, doet niets af aan de bindende en verordenende kracht van het betrokken stedenbouwkundig voorschrift van het APA. Dat geldt ook voor de tegenwerping dat uit navraag bij de stad [REDACTED] zou blijken dat de bufferzone eigenlijk nergens wordt opgelegd

of afgedwongen. Gesteld dat die blote bewering enige grond zou hebben, valt dat bezwaarlijk met het legaliteitsbeginsel van een aan de wet gebonden bestuur te rijmen.

Evenmin relevant is dat een bufferzone geen nuttig effect zou hebben omdat de omgeving door een ander bedrijf (de ████████) wordt gedomineerd dat op het vlak van lawaaihinder een grotere impact heeft, dat de verzoekende partij ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten verricht en dat de loods enkel voor opslag van materieel wordt gebruikt, dat een bufferzone voor de visuele hinder geen soelaas zou brengen en dat een bufferzone met laag- en hoogstammige beplanting een veel grotere impact op de bezonning zouden hebben dan de aangevraagde uitbreiding van de loods. Geen van die argumenten weerlegt de toepasselijkheid van het stedenbouwkundig voorschrift betreffende de bufferzone op de percelen van de verzoekende partij, zoals evenmin de 'aanzienlijke kans' dat een bufferzone tegen de bepalingen van het Veldwetboek zou indruisen.

Voorts wordt er met de tussenkomende partijen vastgesteld dat de verzoekende partij nergens op grond van artikel 159 van de Grondwet de exceptie van onwettigheid tegen het APA aanvoert. Zij argumenteert niet waarom het stedenbouwkundig voorschrift dat de aanleg van een bufferzone oplegt, onwettig zou zijn en buiten toepassing moet worden gelaten.

3.

De niet weerlegde strijdigheid van de aanvraag met het APA volstaat om de bestreden beslissing te verantwoorden. De overige kritiek is kritiek op een overtollig motief en om die reden onontvankelijk.

Het middel is ongegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van ████████ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 16 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Geert DE WOLF