

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0369 van 16 juni 2015  
in de zaak 1314/0076/A/8/0064

*In zake:* de bvba **SALENBIEN A.**, vennootschap in vereffening waarbij als vereffenaar werd aangesteld, mevrouw Heidi DECAIGNY

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marleen RYELANDT  
kantoor houdende te 8000 Brugge, Oostendsesteenweg 267  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
de heer Axel VAN RIE

*verwerende partij*

*Tussenkomende partij:* de **LEIDEND AMBTENAAR** van het departement RWO

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves FRANCOIS  
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 30 september 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 8 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide van 7 april 2009 houdende intrekking van de stedenbouwkundige vergunning ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een bedrijfswoning en het bouwen van bedrijfsgebouwen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Ramboutstraat 29-31, Diksmuide (Vladslo) en met als kadastrale omschrijving Afdeling 7, Sectie A, nr(s) 0300D, 0306, 0307, 0308D, 0310M, 0310V en 0310W.

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen- de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 mei 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marleen RYELANDT die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Axel VAN RIE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de tussenkomen- de partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De LEIDEND AMBTENAAR van het departement RWO verzoekt met een aangetekende brief van 27 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 13 juni 2014 de tussenkomen- de partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

## **IV. FEITEN**

Op 11 december 2008 (datum van het ontvangsbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een bedrijfswoning en het bouwen van bedrijfsgebouwen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan ‘Diksmuide-Torhout’, gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 17 november 2011 goedgekeurd sectoraal bijzonder plan van aanleg ‘zonevremde bedrijven – fase 2, deelplan Decaigny Heidi’ en binnen de grenzen van het op 20 december 2006 goedgekeurde sectoraal bijzonder plan van aanleg ‘zonevremde bedrijven – fase 3, deelplan bvba Salenbien A.’

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

De Polder Watering Vladslo – Ambacht adviseert gunstig op 31 december 2008.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide verleent op 10 maart 2009 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij.

Op 31 maart 2009 schorst de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar deze vergunning. In zijn schorsingsbeslissing overweegt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het volgende:

“ ...

*Het bedrijf Decaigny is actief in het opslaan, verwerken (van ruw hout tot planken) en verhandelen van allerhande hout (zowel nieuw als tweedehands) en houtbewerkingsproducten. Voor dit bedrijf werd bepaald dat het niet mag uitbreiden. Er mag gewerkt worden binnen de bestaande gebouwen. Herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen. Bij stopzetting van de activiteiten wordt geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheid toegelaten. Aan nieuwe activiteiten worden de volgende voorwaarden opgelegd: de bedrijfsgebouwen kunnen enkel aangewend worden voor agrarische en para-agrarische doeleinden.*

*Het bedrijf Salenbien recupereert, stockeert, verwerkt en verhandelt afbraakmaterialen. Voor dit bedrijf werden beperkte uitbreidingsmogelijkheden voorzien, zonder dat van een echte schaalvergroting sprake kan zijn. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder minder storend zijn dan de huidige activiteiten. De dynamiek van het bedrijf en de aard van de activiteiten mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Nevenbestemmingen (waaronder commerciële activiteiten die rechtstreeks voortvloeien uit de bedrijfsactiviteiten) kunnen maximaal ¼ van de effectieve vloeroppervlakte innemen.*

*De stedenbouwkundige vergunning en de vergunde plannen geven onvoldoende garanties wat de bedrijfsactiviteit betreft. Het is niet duidelijk wat de (nieuwe ?) functie van het bedrijfsgebouw zal zijn. Het grote aantal parkeerplaatsen (119 parkeerplaatsen) wijst erop dat de handelsactiviteit fors aan belang zal winnen en de nadruk van de vestiging eerder daarop zal liggen. Dit was hoegenaamd niet de bedoeling bij opmaak van het sectoraal BPA. Een sectoraal BPA kan overigens niet gericht zijn op kleinhandel. Het heeft er alle schijn van dat de bedrijfsdynamiek de draagkracht van de omgeving zal overschrijden. Er dient rekening te worden gehouden met de geïsoleerde ligging van de bedrijven en de ontsluiting ervan via smalle landelijke wegen. Een doe-het-zelf zaak is hier ruimtelijk niet gewenst.*

*Voor het bedrijfsgedeelte Decaigny werd bepaald dat het bedrijf op korte of middellange termijn dient te herlokaliseren. Het lijkt aldus niet opportuun om de geplande investeringen uit te voeren.*

*Behalve wat de functies betreft is het dossier verder onduidelijk betreffende het behoud van de buurtweg 'sentier 57' (het bedrijfsterrein kan/zal worden afgesloten met een hek).*

*Ondermeer wat het verbouwen van de woning betreft wordt in de vergunning een afweging gemaakt ten opzichte van de bepalingen van het gewestplan. Het is duidelijk dat het BPA primeert.*

*De vergunning garandeert onvoldoende dat de ruimtelijke draagkracht niet zal worden overschreden. Ruimtelijk is het niet aanvaardbaar dat op deze site een verkeers-genererende handelszaak zou ontstaan. De 119 parkeerplaatsen zijn vanuit de huidige bedrijfsdynamiek en de voorziene ontwikkeling in beide sectorale BPA's niet te verantwoorden.*

*...*

Op 7 april 2009 trekt het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide deze stedenbouwkundige vergunning in als volgt:

*“ ...*

*Het bedrijf Decaigny is actief in het opslaan, verwerken en verhandelen van allerhande hout (zowel nieuw als tweedehands) en houtbewerkingsproducten. Voor dit bedrijf werd bepaald dat het niet mag uitbreiden. Er mag gewerkt worden binnen de bestaande gebouwen. Herlocalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen...*

*Het bedrijf Salenbien recupereert, stockeert, verwerkt en behandelt afbraakmaterialen. Voor dit bedrijf werden beperkte uitbreidingsmogelijkheden voorzien, zonder dat van een echte schaalvergroting sprake kan zijn. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder minder storend zijn dan de huidige ...*

*De stedenbouwkundige vergunde en de vergunde plannen geven onvoldoende garanties wat de bedrijfsactiviteiten betreft. Het is niet duidelijk wat de (nieuwe?) functie van het bedrijfsgebouw zal zijn. Het grote aantal parkeerplaatsen (119) wijst erop dat de handelsactiviteiten fors aan belang zal winnen en de nadruk van de vestiging eerder daarop zal liggen. Dit was hoegenaamd niet de bedoeling bij de opmaak van het sectoraal BPA. Een sectoraal BPA kan overigens niet gericht zijn op kleinhandel. Het heeft er alle schijn van dat de bedrijfsdynamiek de draagkracht van de omgeving zal overschrijden. Er dient rekening te worden gehouden met de geïsoleerde ligging van de bedrijven en de ontsluiting ervan via smalle landelijke wegen ...*

*Behalve wat de functie betreft is het dossier verder onduidelijk betreffende het behoud van de buurtweg “sentier 57” (het bedrijfsterrein kan/zal worden afgesloten met een hek).*

*Ondermeer wat het verbouwen van de woning betreft wordt in de vergunning een afweging gemaakt ten opzichte van de bepalingen van het gewestplan. Het is duidelijk dat het bpa primeert.*

*...”*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 21 april 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van ongekende datum om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 15 december 2009 en de hierbij bijgebrachte stedenbouwkundige vergunning van 26 mei 2004 voor de functiewijziging van de landbouwloods naar loods voor opslag van materialen (Decaigny), beslist de verwerende partij om bijkomend onderzoek te laten uitvoeren.

In zijn aanvullend verslag van 21 september 2009 adviseert de provinciale dienst vergunningen, sectie ruimtelijke ordening, de verwerende partij opnieuw om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 15 september 2009 beslist de verwerende partij op 17 december 2009 als volgt om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen mits de showroom aan de voorzijde met één beuk (= 80 m<sup>2</sup>) wordt verminderd en mits uitsluiting van de verharding - parking en groenaanleg:

“ ...

### 3. Inhoudelijke bespreking

#### *a. Juridische grondslag en beoordeling*

...

*Het ontwerp voldoet niet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater ... Mits uitsluiting van de aanleg van de wegenis met parking voldoet het ontwerp wel hieraan. Bij de aanvraag tot aanleg van nieuwe verharding - parkeerplaatsen zal men met de gewestelijke verordening rekening moeten houden.*

*De watertoets ... Er werd advies gevraagd aan de Polder Watering van Vladslo - Ambacht. Deze heeft een gunstig advies afgeleverd. In alle redelijkheid moet worden besloten dat er geen schadelijke effecten op de waterhuishouding teweeg brengt.*

...

*Het ontwerp bevat een allesomvattend plan voor de twee bedrijven bvba ..... en ..... Volgens het sectoraal BPA voor het deelplan ..... enkel agrarische- of para-agrarische doeleinden ... Aan de hand van het grote aantal parkeerplaatsen ... functie ... handelsactiviteiten ... Om die reden kan de verharding - parkeergelegenheden op de deelsite ..... niet vergund worden.*

*In tweede orde ... de buurtweg ... een “erfdienstbaarheid van uitweg” ... geïncorporeerd in de uitrit, ... bovendien afgesloten met een poort. Dit is in strijd met de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen. Een wijziging van tracé overeenkomstig de wet op de buurtwegen dringt zich dan ook op.*

*Voor wat betreft het bedrijf bvba ..... voldoet de showroom niet aan de bepalingen van het BPA ... Dit betekent dat de showroom maximum 746m<sup>2</sup> groot mag zijn ... Mits het verwijderen van 1 beuk (80m<sup>2</sup>) aan de voorzijde ... aan die maximale toegelaten oppervlakte voldaan.*

*De centrale inrit overlapt deels een bufferzone aan de straatzijde ... Aangezien de verharding, wegenis en parking op het aanpalende site ..... ook strijdig is met het BPA, dienen deze aspecten uit de vergunning te worden gesloten. Zij kunnen dan samen met de groenaanleg het voorwerp uitmaken van een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.*

...

#### *3.b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Het voorstel mag geen aanleiding geven tot de ontwikkeling van belangrijke verkeersgenererende activiteiten. Dit zou, gezien de ligging in open agrarisch gebied met een lokaal wegennet, ruimtelijk onverantwoord zijn*

...”

Op 19 januari 2010 tekent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen deze beslissing een beroep tot nietigverklaring aan bij de Raad.

Intussen verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide op 4 mei 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van verharding en groenaanleg (uitgesloten uit de stedenbouwkundige vergunning van verwerende partij van 17 december 2009).

Bij arrest van 27 augustus 2012 met nr. A/2012/0322 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 17 december 2009 om reden dat de verwerende partij op grond van het destijds toepasselijke artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO de ter beoordeling voorgelegde plannen niet voor het eerst in graad van beroep kon aanpassen. De Raad overweegt daarbij het volgende:

“... ”

*Uit het door de verwerende partij neergelegd administratief dossier én uit de bestreden beslissing zelf blijkt ontegensprekelijk dat de bijgebrachte plannen in graad van administratief beroep zijn gewijzigd.*

*De verwerende partij beslist overigens dat zij de aanvraag alleen in overeenstemming met het BPA acht wanneer “de showroom aan de voorzijde met 1 beuk (= 80m<sup>2</sup>) wordt verminderd”.*

*Deze voorwaarde is ongetwijfeld een “aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen”, zoals bedoeld in artikel 4.3.1, § 1, laatste lid VCRO.*

*De uitsluiting van verharding - parking en groenaanleg daarentegen, is dat niet, zoals ook de tussenkomenende partij terecht opmerkt, en impliceert de weigering van de stedenbouwkundige vergunning hiervoor.*

*Nog los van de vraag of de aanpassing van de showroom kan beschouwd worden als beperkt en alleen betrekking hebbende op kennelijk bijkomstige zaken, oordeelt de Raad dat de verwerende partij de ter beoordeling voorgelegde plannen niet kon aanpassen krachtens artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik dat de verwerende partij de bestreden beslissing neemt.*

*De bestreden beslissing schendt daarom artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik dat de verwerende partij de bestreden beslissing neemt.*

*Het middel is in de aangegeven mate gegrond.*

“... ”

De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het beroep binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest.

In het kader van de te nemen herstelbeslissing stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 27 juni 2013 een nieuw negatief verslag op waarin wordt geadviseerd om het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te weigeren. Hierin wordt het volgende overwogen:

“ ...

### **3. INHOUDELIJKE BESPREKING**

#### **3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag is gelegen in de Ramboutstraat 29-31 te Vladslo (Diksmuide). Het perceel is gelegen ten oosten van het centrum van Keiem, in agrarisch gebied. Het betreft een open gebied, met verspreide bebouwing. De onmiddellijke omgeving van de aanvraag wordt aangetast door enkele bedrijven, dit is tevens het geval voor de aanvraag. De aanvraag is gespreid over enkele percelen die allen betrekking hebben op twee verwante bedrijven bvba Salenbien en Heidi Decaigny. Beiden zijn zonevreemd en werden opgenomen in twee aparte sectorale BPA's, namelijk deelzone Salenbien en deelzone Decaigny.*

*Met betrekking tot de activiteiten op de site stelt de vorige (vernietigde) beslissing het volgende :*

*“Het bedrijf bvba Salenbien recupereert, stockeert, verwerkt en verhandelt afbraakmaterialen en is gehuisvest in zeer oude gebouwen. De aanblik van het gebouw wordt in het BPA 'belastend' genoemd, en een sanering dient zich aan. Volgens het BPA kan er herbouwd worden, zonder uitbreiding. Op deze site bevindt zich eveneens een bedrijfswoning.*

*Het bedrijf Decaigny Heidi is momenteel actief in het opslaan, verwerken en verhandelen van allerhande hout (nieuw en tweedehands). Volgens het sectoraal BPA Decaigny is herlokalisatie op korte of middellange termijn aangewezen. Bij stopzetting worden er volgens hetzelfde BPA geen nieuwe zonevreemde activiteiten toegelaten. Langsheen de linkerperceelsgrens van het bedrijf Decaigny loopt een buurtweg 'Sentier 57', welke nog steeds is opgenomen in de atlas der buurtwegen.”*

*Heden blijkt dat de vergunning zoals vergund door de deputatie, is uitgevoerd. Thans blijkt dat op de site een doe-het-zelf zaak is gevestigd, gespecialiseerd in het aan- en verkopen van loten en stocks.*

*Het te vergunnen project voorziet in een totaalinrichting van de twee bedrijfsterreinen. Zo wordt op de site Salenbien de bestaande constructies gesaneerd en wordt een nieuwe loods en showroom opgericht van respectievelijk 2240m<sup>2</sup> en 800m<sup>2</sup>. De loods heeft een kroonlijsthoogte van 4.00m en een nokhoogte van 9.00m. De showroom heeft een kroonlijsthoogte van 3.00m en een nokhoogte van 5.00m. Beiden worden opgericht in industriële materialen.*

*De vernietigde vergunningsbeslissing legde als voorwaarde op dat de showroom aan de voorzijde met 1 beuk (= 80m<sup>2</sup>) wordt verminderd; en dat de verharding – parking en groenaanleg uit de vergunning wordt gesloten. De uitsluiting is het gevolg van het feit dat de parking – omgevingsaanleg strijdig werd geacht met de BPA's en de gewestelijke hemelwaterverordening.*

*Inmiddels werd vernomen dat tijdens de vernietigingsprocedure de omgevingsaanleg door het schepencollege werd vergund. Mondeling werd vernomen dat de omgevingsaanleg identiek is als datgene welke door de deputatie uit de vergunning werd gesloten. De vergunde plannen zijn opgevraagd, doch op dit ogenblik nog niet in ons bezit.*

*De door de deputatie uitgesloten omgevingsaanleg voorzag in een weg met een breedte van 7.00m die dienst doet voor leveranciers en brandweer. Voor de beide loodsen werd een groot parkeerterrein voorzien met in totaal 119 parkeerplaatsen, waarvan 4 voor mindervaliden. In totaal ontstaan er zo drie in- en uitritten naar de openbare weg. Tussen en achteraan de bedrijfsgebouwen werd een waterdoorlatende verharding voorzien voor het stallen van containers. Achteraan werd in de bufferzone een bufferbekken aangelegd voor opvang van regenwater.*

*Zoals hoger gewezen, zou identiek dezelfde omgevingsaanleg door het schepencollege op 4 mei 2010 zijn vergund.*

*Tenslotte voorziet het project in het verbouwen van de bedrijfswoning. Hierbij wordt de bestaande garage van 3.75m op 7.51m vervangen door een garage met een doucheruimte van in totaal 6.40m op 7.75m. De garage krijgt twee garagepoorten naar de straatzijde toe. Het totale volume blijft net onder de toegestane 1000m<sup>3</sup>.*

### **3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag dient te worden getoetst aan twee sectorale BPA's, met name het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven – fase 2, deelplan Decaigny Heidi (MB dd. 17.11.2004) en het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven – fase 3, deelplan bvba Salenbien A. (M.B. dd. 20/12/2006).*

*Uit de historiek van beide BPA's blijkt dat in 1948 een schroothandel werd opgestart, als neven activiteit bij een rundveehouderij. Op de site Decaigny (het linkerdeel op het plan) wordt als activiteit omschreven : het opslaan, verwerken en verhandelen van allerhande hout en houtbewerkingsproducten. Op de site Salenbien (rechterdeel op het plan) wordt hout en metaal verwerkt, gesorteerd en vervolgens gerecupereerd door voornamelijk particulier en landbouwers.*

*Volgens beide BPA's liggen de te vergunnen loodsen in een zone voor bedrijvigheid, "bestemd voor het huidig bedrijf" zoals omschreven in de historiek van het BPA. Op grond van de beschikbare gegevens moet echter worden vastgesteld dat alle activiteiten, die op het ogenblik van de opmaak van het BPA aanwezig waren, thans niet meer bestaan. De site blijkt thans in functie te staan van een doe-het-zelf zaak, een stockverkoop.*

*De aanvraag is dan ook in strijd met de bestemmingsvoorschriften van beide sectorale BPA's. Dit klemt des te meer, aangezien commerciële activiteiten (kantoren, showrooms,...) slechts een nevenbestemming mogen hebben. Het groot aantal parkeergelegenheden (119) verraadt duidelijk dat de activiteiten louter betrekking hebben op het winkelgebeuren.*

*Bijgevolg bestaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.*



*Daarnaast voorzien beide BPA's dat de aanvraag moet worden getoetst aan een globaal inrichtingsplan. Ingevolge de vergunde omgevingsaanleg, is het evenwel niet zeker of het bestaande inrichtingsplan nog actueel is.*

### **3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Ingevolge voormelde legaliteitsbelemmering, is een verder beoordeling van de goede ruimtelijke ordening irrelevant.*

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van twee loodsen gelegen binnen de contouren van twee sectorale BPA's; dat de aanvraag strijdig is met de bestemming van beide BPA's; dat bijgevolg een legaliteitsbelemmering bestaat om de vergunning te kunnen verlenen, stelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dan ook voor om het ingediende beroep ongegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

*...*

Alle partijen worden opnieuw gehoord door de verwerende partij op 2 juli 2013.

Uit het administratief dossier blijkt dat er op 19 juli 2013 een plaatsbezoek wordt gehouden door de verwerende partij.

In een aanvullend verslag van 19 juli 2013 adviseert de provinciale dienst vergunningen aan de verwerende partij om de vergunning te weigeren.

Bij besluit van 8 augustus 2013 verklaart de verwerende partij het beroep van de verzoekende partij ontvankelijk doch ongegrond, en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### **4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag is gelegen in de Ramboutstraat 29-31 te Vladslo (Diksmuide). Het perceel is gelegen ten oosten van het centrum van Keiem, in agrarisch gebied. Het betreft een open gebied, met verspreide bebouwing. De onmiddellijke omgeving van de aanvraag wordt aangetast door enkele bedrijven, dit is tevens het geval voor de aanvraag. De aanvraag is gespreid over enkele percelen die allen betrekking hebben op twee verwante bedrijven bvba Salenbien en Heidi Decaigny. Beiden zijn zonevreemd en werden opgenomen in twee aparte sectorale BPA's, namelijk deelzone Salenbien en deelzone Decaigny.*

*Met betrekking tot de activiteiten op de site stelt de vorige (vernietigde) beslissing het volgende :*

*“Het bedrijf bvba Salenbien recupereert, stockeert, verwerkt en verhandelt afbraakmaterialen en is gehuisvest in zeer oude gebouwen. De aanblik van het gebouw wordt in het BPA 'belastend' genoemd, en een sanering dient zich aan. Volgens het BPA kan er herbouwd worden, zonder uitbreiding. Op deze site bevindt zich eveneens een bedrijfswoning.*

*Het bedrijf Decaigny Heidi is momenteel actief in het opslaan, verwerken en verhandelen van allerhande hout (nieuw en tweedehands). Volgens het sectoraal BPA Decaigny is herlokalisatie op korte of middellange termijn aangewezen. Bij stopzetting worden er volgens hetzelfde BPA geen nieuwe zonevreemde activiteiten toegelaten.*

*Langsheen de linkerperceelsgrens van het bedrijf Decaigny loopt een buurtweg 'Sentier 57', welke nog steeds is opgenomen in de atlas der buurtwegen."*

*Heden blijkt dat de vergunning zoals vergund door de deputatie, is uitgevoerd.*

*Het te vergunnen project voorziet in een totaalinrichting van de twee bedrijfsterreinen. Zo wordt op de site Salenbien de bestaande constructies gesaneerd en wordt een nieuwe loods en showroom opgericht van respectievelijk 2240m<sup>2</sup> en 800m<sup>2</sup>. De loods heeft een kroonlijsthoogte van 4.00m en een nokhoogte van 9.00m. De showroom heeft een kroonlijsthoogte van 3.00m en een nokhoogte van 5.00m. Beiden worden opgericht in industriële materialen.*

*De vernietigde vergunningsbeslissing legde als voorwaarde op dat de showroom aan de voorzijde met 1 beuk (= 80m<sup>2</sup>) wordt verminderd; en dat de verharding – parking en groenaanleg uit de vergunning wordt gesloten. De uitsluiting is het gevolg van het feit dat de parking – omgevingsaanleg strijdig werd geacht met de BPA's en de gewestelijke hemelwaterverordening.*

*Inmiddels werd op 4 mei 2010 de omgevingsaanleg door het schepencollege vergund. Op de hoorzitting is meegedeeld dat deze vergunning niet is uitgevoerd. Ook het bufferbekken achteraan het perceel moet nog aangelegd worden. Enkel de toegang tot de site Decaigny (linkerdeel) is verhard met asfalt.*

*Tenslotte voorziet het project in het verbouwen van de bedrijfswoning. Hierbij wordt de bestaande garage van 3.75m op 7.51m vervangen door een garage met een doucheruimte van in totaal 6.40m op 7.75m. De garage krijgt twee garagepoorten naar de straatzijde toe. Het totale volume blijft net onder de toegestane 1000m<sup>3</sup>.*

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

*De aanvraag dient te worden getoetst aan twee sectorale BPA's, met name het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven – fase 2, deelplan Decaigny Heidi (MB dd. 17.11.2004) en het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven – fase 3, deelplan bvba Salenbien A. (M.B. dd. 20/12/2006).*

*Uit de historiek van beide BPA's blijkt dat in 1948 een schroothandel werd opgestart, als neven activiteit bij een rundveehouderij. Op de site Decaigny (het linkerdeel op het plan) wordt als activiteit omschreven : het opslaan, verwerken en verhandelen van allerhande hout en houtbewerkingsproducten. Op de site Salenbien (rechterdeel op het plan) wordt hout en metaal verwerkt, gesorteerd en vervolgens gerecupereerd door voornamelijk particulier en landbouwers.*

*Volgens beide BPA's liggen de te vergunnen loodsen in een zone voor bedrijvigheid, "bestemd voor het huidig bedrijf" zoals omschreven in de historiek van het BPA. Op grond van de beschikbare gegevens moet echter worden vastgesteld dat alle activiteiten, die op het ogenblik van de opmaak van het BPA aanwezig waren, thans niet meer bestaan. De site blijkt thans in functie te staan vaneen doe-het-zelf zaak, een stockverkoop. Dit wordt*

ook bevestigd op de hoorzitting waar wordt gewezen dat het gaat over een soort "stock-américain". (zie ook [handelsgids.be](http://handelsgids.be))

De aanvraag is dan ook in strijd met de bestemmingsvoorschriften van beide sectorale BPA's. Dit klemt des te meer, aangezien commerciële activiteiten (kantoren, showrooms,...) slechts een nevenbestemming mogen hebben.

Bijgevolg bestaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Op de hoorzitting wordt meegedeeld dat de site Decaigny (linkerdeel) inmiddels openbaar is verkocht. (aan Westtrac) Deze verkoop wordt door de zaakvoerder wel betwist. Op 23 oktober 2013 zou de zaak worden gepleit. Een uitspraak zou te verwachten zijn op 11 maart 2014. Tijdens een plaatsbezoek is vastgesteld dat de site Decaigny effectief in gebruik is genomen door de nieuwe eigenaar.

Dit maakt dat enkel de site Salenbien (rechterdeel) zou worden uitgbaat. Thans zou een procedure voor de burgerlijke rechter hangende zijn om de aankoop notarieel te bekrachtigen. (wordt gepleit op 24 november 2013) De moeder van de zaakvoerder betwist namelijk de verkoop aan haar dochter. Aangaande de verkoopcompromis is de zaakvoerder immers buiten vervolging gesteld van valsheid in geschrifte. Op dit ogenblik staat het rechterdeel in ruwbouw.

Uit dit alles moet worden besloten dat op heden geen zekerheid bestaat of de aanvraag zoals ze thans voorligt überhaupt kan worden uitgevoerd.

Dit geldt des te meer aangezien tijdens het plaatsbezoek is vastgesteld dat de bestaande bedrijfswoning voorzien is van een nieuwe gemetste gevelsteen (geelbruin), terwijl de plannen uitdrukkelijk voorzien in het behoud van de bestaande rode gevelsteen. M.a.w. de uitgevoerde toestand komt niet overeen met de plannen die voor vergunning worden voorgelegd.

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

Ingevolge voormelde legaliteitsbelemmering, is een verder beoordeling van de goede ruimtelijke ordening irrelevant.

#### **4D      CONCLUSIE**

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van twee loodsen gelegen binnen de contouren van twee sectorale BPA's; dat de aanvraag strijdig is met de bestemming van beide BPA's; dat bijgevolg een legaliteitsbelemmering bestaat om de vergunning te kunnen verlenen; dat inmiddels een deel van de site is verkocht aan een derde, zodat de aanvraag zoals ze thans voorligt niet kan worden uitgevoerd; dat bovendien de bestaande uitgevoerde bedrijfswoning niet meer overeenkomt met de ingediende plannen;

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij geen eigenaar is van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, nu het linkerdeel van de site inmiddels openbaar verkocht is aan een derde en het rechterdeel nog steeds eigendom is van de moeder van de zaakvoester van de verzoekende partij. Volgens de verwerende partij beschikt de verzoekende partij zodoende niet meer over een actueel belang bij haar vordering. Nu de verzoekende partij geen eigenaar is van de betrokken percelen, en overigens niet eens in het bezit is gesteld van de betrokken bouwpercelen, valt volgens de verwerende partij niet in te zien welk voordeel een gebeurlijke vernietiging voor de verzoekende partij kan opleveren. Dit geldt des te meer, nu er bij de verwerende partij diverse bouwberoepen werden ingesteld voor de ontwikkeling van het linkerdeel van de site door de nieuwe eigenaar.

2.

De tussenkomende partij stelt in de eerste plaats dat het doel dat de verzoekende partij met haar beroep nastreeft, met name de mogelijkheid dat de verwerende partij een gelijkaardige (gunstige) beslissing neemt als de vergunningsbeslissing van 17 december 2009, niet (meer) kan worden gerealiseerd. De tussenkomende partij voert aan dat de lopende aanvraag nooit tot het vergunde kan leiden, nu ingevolge het vernietigingsarrest van de Raad een aanpassing van de plannen in graad van beroep niet kan. De tussenkomende partij erkent daarbij dat intussen artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO is gewijzigd in die zin dat thans ook in graad van beroep aanpassingen kunnen gebeuren, maar is van mening dat het verminderen van een bouwwerk met 80 m<sup>2</sup> zeker geen beperkte wijziging en een bijkomstige zaak is. Ook de bedrijfswoning zou niet kunnen worden vergund zonder aanpassing van de plannen, nu die woning niet conform de door de verwerende partij in eerste instantie vergunde plannen is opgetrokken.

In de tweede plaats voert de tussenkomende partij aan dat een deel van de gebouwen waarop de aanvraag slaat, openbaar verkocht is aan een derde, en dat de verzoekende partij niet langer over enig zakelijk recht of andere mogelijkheid beschikt om het aangevraagde ook effectief te realiseren.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat zij niettegenstaande de beslissing tot in vereffeningstelling als rechtspersoon verder blijft bestaan tot aan de afsluiting van de vereffening, en verwijst daarbij naar artikel 183, §1 Wetboek Vennootschappen (W. Venn.).

De verzoekende partij stelt dat haar terreinen en gebouwen zonder vergunning waardeloos zijn, dat de gronden moeilijk te gelde kunnen worden gemaakt en dat zij haar investeringen totaal teniet ziet gaan. Het bekomen van een vergunning is derhalve essentieel voor haar bestaan; het verlies van de vergunning zou tot gevolg hebben dat de verzoekende partij failliet gaat.

De verzoekende partij stelt verder dat zij van de CVA HS - Invest een "pachtrecht" heeft gekregen op de gronden en terreinen waarover onderhavige procedure gaat. De gronden en de gebouwen zijn inderdaad openbaar verkocht aan de NV Westtrac, die nu allerlei vergunningen aan het aanvragen is, doch hieromtrent is een procedure in nietigverklaring hangende voor het Hof van Beroep te Gent. Wanneer de gedwongen verkoop nietig wordt verklaard, komen de terreinen en gebouwen opnieuw in handen van de CVA HS- Invest, "*waarbij vervolgens het pachtrecht van de BVBA SALENBIEN, dewelke een zakelijk recht is, ten volle kan worden uitgevoerd en uitgeoefend.*"

De verzoekende partij stelt verder dat een stedenbouwkundige vergunning een zakelijk karakter heeft en derhalve de grond volgt en niet de persoon of de vennootschap. Om deze reden is het voor de vergunningverlenende overheid in beginsel niet relevant of de indiener van de aanvrager ook een zakelijk recht heeft op de grond of het gebouw waarop deze aanvraag betrekking heeft.

Verder stelt de verzoekende partij dat zij nog steeds een gunstige beslissing van de verwerende partij kan bekomen. Het is onjuist dat de plannen in graad van beroep niet kunnen worden aangepast. Een bouwwerk verminderen met 80 m<sup>2</sup> op een totale oppervlakte van 2.240 m<sup>2</sup> kan volgens haar moeilijk worden gezien als een "essentiële wijziging" nu het slechts 1/28 van de totale oppervlakte betreft.

Tenslotte stelt de verzoekende partij dat zij voor de wijzigingen aan de bedrijfswoning en voor de omgevingsaanleg nog steeds een regularisatievergunning kan indienen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Volgens artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO kan een beroep worden ingesteld door de "aanvrager van de vergunning".

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij de aanvrager van de vergunning is.

De verzoekende partij deelt in haar wederantwoordnota mee dat de buitengewone algemene vergadering op 6 februari 2014 beslist heeft tot ontbinding en in vereffeningstelling van de vennootschap en tot aanstelling van mevrouw Heidi DECAIGNY als vereffenaar.

De Raad dient bijgevolg in de eerste plaats na te gaan of de verzoekende partij gelet op de beslissing tot in vereffeningstelling nog beschikt over het rechtens vereiste belang en hoedanigheid bij haar vordering.

Niettegenstaande de beslissing tot ontbinding en in vereffeningstelling, blijft de vennootschap overeenkomstig artikel 183, §1 Wetboek van Vennootschappen (W. Venn.) verder bestaan voor de doeleinden van de vereffening tot aan de afsluiting van de vereffening. Haar statutair doel wordt dan weliswaar een vereffeningdoel, en de vennootschap zal worden vertegenwoordigd door de vereffenaars. Artikel 186 W. Venn. bepaalt dat, voor zover de statuten of de akte van benoeming daarvan niet uitdrukkelijk afwijken, de vereffenaars alle rechtsgedingen kunnen voeren, hetzij als eiser hetzij als verweerder. Aldus kunnen de vereffenaars de lopende procedures voortzetten zonder dat daarvoor een gedinghervatting nodig is.

In deze werd mevrouw Heidi DECAIGNY bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de verzoekende partij van 6 februari 2014 aangesteld als vereffenaar, en deze aanstelling werd door de Rechtbank van Koophandel te Veurne bij beschikking van 18 februari

2014 bevestigd. Uit de stukken van het dossier blijkt dat de aangestelde vereffenaar heeft beslist tot voortzetting van de annulatieprocedure.

2.

De omstandigheid dat de verzoekende partij niet (langer) eigenaar zou zijn van de gronden en gebouwen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft ingevolge een gedwongen openbare verkoop, waartegen overigens een procedure in nietigverklaring hangende zou zijn voor het Hof van Beroep te Gent, neemt niet weg dat zij als aanvrager van de vergunning over het rechtens vereiste belang beschikt om een beroep in te stellen bij de Raad.

Volgens artikel 4.2.22, §1 VCRO hebben vergunningen immers een zakelijk karakter, en worden zij verleend “onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten”.

Betwistingen over het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op de betrokken percelen en de interpretatie en omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid, en evenmin van de Raad, om daarover te oordelen.

Het zakelijk karakter van een stedenbouwkundige vergunning houdt in dat zij ‘grondgebonden’ is en dat de vergunning niet verbonden is met de persoon die de vergunning aanvraagt, maar met het voorwerp ervan. Uit deze bepaling volgt dan ook dat, in tegenstelling tot hetgeen de verwerende en de tussenkomende partijen lijken aan te nemen, de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning niet noodzakelijk de eigenaar dient te zijn van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft.

Aan de verzoekende partij kan als aanvrager van een vergunning dan ook niet het recht worden ontzegd om een beroep in te dienen bij de Raad tegen een weigering van stedenbouwkundige vergunning om de enkele reden dat zij niet (langer) beschikt over zakelijke rechten op de goederen in kwestie.

3.

De stelling van de tussenkomende partij dat het voordeel dat de verzoekende partij nastreeft met haar beroep niet meer kan worden gerealiseerd, kan niet bijgetreden worden. De stelling van de tussenkomende partij dat de lopende aanvraag nooit zou kunnen leiden tot de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning “*aangezien ingevolge het arrest van de Raad een aanpassing van de plannen in graad van beroep niet kan*”, faalt in rechte. De Raad merkt op dat er in het arrest van 27 augustus 2012 met nr. A/2012/0322 op grond van de destijds geldende bepaling van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO werd besloten dat de verwerende partij de plannen in graad van beroep niet kon aanpassen, maar dat deze bepaling intussen werd gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010 waarbij de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen op kennelijk bijkomstige zaken niet langer uitdrukkelijk wordt beperkt tot een beslissing in eerste aanleg. Wanneer de verwerende partij na een gebeurlijke vernietiging een herstelbeslissing zou moeten nemen, dient zij toepassing te maken van de op dat ogenblik geldende regelgeving, die zoals gezegd een beperkte aanpassing van de plannen in graad van beroep niet (langer) op absolute wijze uitsluit.

De Raad merkt verder op dat er in voornoemd vernietigingsarrest niet uitdrukkelijk uitspraak werd gedaan over de vraag of een aanpassing van de showroom (i.e. vermindering met 80 m<sup>2</sup>) al dan niet kan worden beschouwd als beperkt en alleen betrekking hebbend op kennelijk bijkomstige zaken, nu het op grond van de destijds geldende regelgeving volstond om vast te stellen dat een aanpassing van de plannen niet mogelijk was in graad van beroep. De vraag of de vermindering van een bouwwerk met 80 m<sup>2</sup> al dan niet beperkt en een bijkomstige zaak is, behoort tot de

grond van de zaak. De stelling van de tussenkomen partij dat de lopende aanvraag nooit tot het vergunde kan leiden op straffe van miskening van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van 27 augustus 2012, kan dan ook niet worden bijgetreden.

De exceptie is ongegrond.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in: schending van artikel 144 van de Gecoördineerde Grondwet, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, machtsoverschrijding, schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt daarbij dat een belangrijk onderdeel van de motivering van de bestreden beslissing, zoniet het doorslaggevend onderdeel van de motivering, betrekking zou hebben op de beoordeling van de burgerlijke rechten van gebouwen op de site Decaigny en de site Salenbien.

De verzoekende partij stelt daarbij dat een vergunning een wezenlijk zakelijk karakter heeft, hetgeen impliceert dat zij niet aan de persoon gebonden is, doch de grond volgt. Om deze reden is het voor de overheid bevoegd om een aanvraag te behandelen, in beginsel niet relevant of de aanvrager ook een zakelijk recht heeft op de grond of het gebouw waarop deze aanvraag betrekking heeft.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij, door in de overwegingen te "oordelen" over de burgerlijke procedures in verband met de eigendommen "Decaigny" en "Salenbien", en zo tot het besluit te komen dat er op heden geen zekerheid bestaat of de aanvraag zoals ze thans voorligt überhaupt kan worden uitgevoerd, haar bevoegdheid heeft overschreden en artikel 144 van de Gecoördineerde Grondwet heeft geschonden.

Tevens wordt aangevoerd dat dit motief tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning niet als afdoende motief kan worden aangewend, en dat er een schending voorligt van "*de motiveringsplicht vervat in de wet van 1991*".

Tenslotte stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel heeft geschonden door "*eigenlijk vooruit te lopen op de uitspraken in de nog lopende burgerlijke procedures*".

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat zij hoegenaamd geen uitspraak heeft gedaan over burgerlijke rechten. Zij stelt dat de beslissing twee weigeringsgronden bevat die elk voldoende zijn om de beslissing te dragen.

Vooreerst werd geoordeeld dat de aanvraag in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van beide sectorale BPA's (dit maakt het voorwerp uit van het tweede middel).

In tweede orde werd vastgesteld dat er geen zekerheid bestaat of de aanvraag zoals ze thans voorligt überhaupt kan worden uitgevoerd. Dit laatste houdt evenwel geenszins een uitspraak in over burgerlijke rechten. De overweging dat er geen zekerheid bestaat of de aanvraag wel kan worden uitgevoerd is volgens de verwerende partij niet kennelijk onredelijk, nu een vergunning slechts zinvol is wanneer zij kan worden uitgevoerd.

Bovendien is deze conclusie versterkt door de vaststelling tijdens het plaatsbezoek dat de bedrijfswoning is voorzien van nieuwe gevelsteen, terwijl de plannen uitdrukkelijk voorzagen in het behoud van de bestaande gevelsteen, waardoor de aanvraag zoals zij voorlag, door de feiten achterhaald was.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat het middel feitelijke grondslag mist. De verwerende partij heeft zich helemaal niet uitgesproken over burgerlijke rechten; in de bestreden beslissing wordt enkel melding gemaakt van het feit dat een deel van de aanvraag openbaar werd verkocht en dat er desbetreffend procedures hangende zijn.

De overweging dat het gezien de verkoop hoogst onzeker is dat de aanvraag in geval van vergunning ook zou kunnen worden uitgevoerd, is geen motief waarop de weigeringsbeslissing steunt. Het betreft hoogstens een overtollig motief, wat niet tot de vernietiging kan leiden.

De weigeringsbeslissing steunt op twee pertinente motieven: er is een legaliteitsbelemmering (strijdigheid BPA) en de aanvraag/plannen strijden met het uitgevoerde.

4.

In haar wederantwoordnota ontwaart de verzoekende partij een tegenspraak tussen de verwerende partij die in haar antwoordnota zou stellen dat dit motief wel degelijk meegespeeld heeft bij het tot stand komen van de weigeringsbeslissing, en de tussenkomenende partij die stelt dat dit een overtollig motief betreft.

De verzoekende partij herhaalt dat de verwerende partij zich niet had mogen uitspreken over de vraag of de verzoekende partij over zakelijke rechten beschikt en de vergunning al dan niet zal kunnen uitvoeren.

De verzoekende partij stelt tenslotte dat zij bij het bekomen van de vergunning nog steeds de mogelijkheid heeft om wijzigingen aan te brengen aan de bedrijfswoning en een andere steen aan te brengen, en dat het niet aan de verwerende partij is *“om nu reeds te oordelen ... nopens de latere uitvoering van de vergunning”*.

#### *Beoordeling door de Raad*

In dit middel stelt de verzoekende partij in essentie dat de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning hoofdzakelijk of zelfs uitsluitend heeft geweigerd op grond van een beoordeling van de burgerlijke rechten m.b.t. de gronden en gebouwen begrepen in de aanvraag, terwijl de vergunningverlenende overheid zich gelet op het bepaalde in artikel 144 van de Gecoördineerde Grondwet in beginsel niet heeft in te laten met de vraag of de aanvrager al dan niet een subjectief recht bezit om de gevraagde werken en handelingen te verrichten.

De Raad stelt evenwel vast dat het middel in feite en in rechte faalt, nu uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de overwegingen m.b.t. de burgerrechtelijke procedures van doorslaggevende aard waren om de vergunning te weigeren, en nu uit deze overwegingen



evenmin blijkt dat de verwerende partij zich uitdrukkelijk heeft uitgesproken over de burgerlijke rechten.

De verzoekende partij geeft een selectieve lezing van de bestreden beslissing door in het middel enkel te verwijzen naar de overwegingen waarin een aantal feitelijke vaststellingen worden gedaan met betrekking tot de eigendomssituatie.

Zoals door de verwerende partij terecht wordt opgemerkt, heeft de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning in de eerste plaats geweigerd omwille van de strijdigheid van de aanvraag met de beide sectorale BPA's waardoor een legaliteitsbelemmering bestaat om de aanvraag te kunnen vergunnen.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk het volgende:

“... ”

*De aanvraag dient te worden getoetst aan twee sectorale BPA's, met name het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven – fase 2, deelplan Decaigny Heidi (MB dd. 17.11.2004) en het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven – fase 3, deelplan bvba Salenbien A. (M.B. dd. 20/12/2006).*

*Uit de historiek van beide BPA's blijkt dat in 1948 een schroothandel werd opgestart, als neven activiteit bij een rundveehouderij. Op de site Decaigny (het linkerdeel op het plan) wordt als activiteit omschreven : het opslaan, verwerken en verhandelen van allerhande hout en houtbewerkingsproducten. Op de site Salenbien (rechterdeel op het plan) wordt hout en metaal verwerkt, gesorteerd en vervolgens gerecupereerd door voornamelijk particulier en landbouwers.*

*Volgens beide BPA's liggen de te vergunnen loodsen in een zone voor bedrijvigheid, “bestemd voor het huidig bedrijf” zoals omschreven in de historiek van het BPA. Op grond van de beschikbare gegevens moet echter worden vastgesteld dat alle activiteiten, die op het ogenblik van de opmaak van het BPA aanwezig waren, thans niet meer bestaan. De site blijkt thans in functie te staan vaneen doe-het-zelf zaak, een stockverkoop. Dit wordt ook bevestigd op de hoorzitting waar wordt gewezen dat het gaat over een soort “stock-américain”. (zie ook handelsgids.be)*

*De aanvraag is dan ook in strijd met de bestemmingsvoorschriften van beide sectorale BPA's. Dit klemt des te meer, aangezien commerciële activiteiten (kantoren, showrooms,...) slechts een nevenbestemming mogen hebben.*

*Bijgevolg bestaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.*

“... ”

De Raad merkt op dat de stedenbouwkundige voorschriften van de toepasselijke sectorale BPA's verordenende kracht hebben, en dat ingeval van strijdigheid met de toepasselijke voorschriften de vergunningverlenende overheid de aanvraag moet weigeren. Het betreft hier een gebonden bevoegdheid.

Zoals blijkt uit de beoordeling van het tweede middel, toont de verzoekende partij niet aan dat de verwerende partij ten onrechte heeft besloten dat de gevraagde werken strijdig zijn met de voorschriften van de toepasselijke BPA's.

De vaststelling dat de aangevraagde werken in strijd zijn met de voorschriften van de toepasselijke BPA's volstaat bijgevolg om de vergunning te weigeren. Dit weigeringsmotief is afdoende en kan de bestreden weigeringsbeslissing dragen.

De daaropvolgende overweging uit het bestreden besluit m.b.t. de hangende procedures bij de burgerlijke rechter, is dan ook te beschouwen als een overtollig motief. Kritiek op een overtollig motief kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Ten overvloede stelt de Raad met de verwerende en de tussenkomende partij vast dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk uitspreekt over de burgerlijke rechten, maar daarentegen slechts een aantal feitelijke vaststellingen aanhaalt die door de verzoekende partij overigens niet worden betwist. De overtollige overweging dat er *“op heden geen zekerheid bestaat of de aanvraag zoals ze thans voorligt überhaupt kan worden uitgevoerd”*, is in die context niet onjuist of kennelijk onredelijk te noemen, nu een vergunning om nuttig en doelmatig te zijn in de realiteit moet kunnen worden uitgevoerd.

De verzoekende partij toont niet aan de verwerende partij artikel 144 van de Gecoördineerde Grondwet heeft geschonden en haar bevoegdheid heeft overschreden, noch dat zij de motiveringsplicht of het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel heeft geschonden.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in: schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij betwist dat zij op de hoorzitting zou verklaard hebben dat het om een “doe-het-zelf zaak” of “soort stock-américain” zou gaan, hetgeen ook duidelijk zou blijken uit de nota van de (voormalige) raadsman van de verzoekende partij.

Volgens de verzoekende partij *“is en blijft (het) de bedoeling om de gebouwen uit te baten conform de voorschriften van de twee Sectorale BPA's, inbegrepen de functie”*. Zij stelt dat het duidelijk *“de bedoeling (is) om de activiteiten, zoals deze bestonden bij de opmaak van de BPA's, en de activiteiten die goedgekeurd zijn door deze BPA's, in de zo nabij mogelijke toekomst verder uit te baten”*.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in haar eerdere beslissing van 17 december 2009 van oordeel was dat de uitbating wel voldeed aan de vereisten van de sectorale BPA's, en dat de situatie van de uitbating in juli 2013 niet anders is dan op het ogenblik van het eerste beroep in december 2009. Dit houdt volgens de verzoekende partij een schending in van het vertrouwensbeginsel.

De aangewende motivering van de bestreden beslissing is feitelijk en in rechte onjuist, aangezien de verzoekende partij op de hoorzitting niet zou hebben gezegd dat het gaat om een “soort scok-

américain". Minstens wordt dergelijke omschrijving op een verkeerde wijze beoordeeld wat een schending inhoudt van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt verder:

*"De Provincie verwijst tussen haakjes naar de "handelsgids". De omschrijving in de handelsgids van de uitbating van verzoekster is geen 'stock-américain', maar een doe het zelf zaak. Dit was ook zo in het verleden en dit is sinds de vergunningsaanvraag ook niet gewijzigd. Uiteraard is het zo dat het verkocht wordt aan klanten. Het feit dat er klanten komen naar de zaak impliceert evenwel niet dat het zou gaan om een 'stock-américain', in de zin van een kleinhandel-detailhandel, waarbij in belangrijke mate verkeer zou worden gegenereerd."*

De verzoekende partij stelt verder dat in de bestreden beslissing diende gespecificeerd te worden op grond van welke "beschikbare gegevens" de verwerende partij tot haar beslissing is gekomen, en dat zij dit aan de hand van de bestreden beslissing niet kan achterhalen hetgeen een schending zou uitmaken van de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij voert tenslotte aan dat de verwerende partij thans "in alle redelijkheid" wel de stedenbouwkundige vergunning kon verlenen met een beperkte aanpassing van de plannen (i.e. de verkleining van de oppervlakte van de showroom). Volgens de toepasselijke voorschriften kunnen nevenbestemmingen (waaronder commerciële activiteiten die rechtstreeks voortvloeien uit de bedrijfsactiviteiten) maximaal  $\frac{1}{4}$  van de effectieve vloeroppervlakte innemen. De verwerende partij heeft in de eerste beslissing de vloeroppervlakte van de showroom ingeperkt met 80 m<sup>2</sup> teneinde de activiteiten in overeenstemming te brengen met de bepalingen van de sectorale bijzondere plannen van aanleg. Deze beslissing werd door de Raad vernietigd omdat een aanpassing van de plannen op dat ogenblik niet mogelijk was in graad van beroep, maar bij decreet van 16 juli 2010 werd deze beperking evenwel geschrapt. De verzoekende partij stelt dat een beperking van 54 m<sup>2</sup> op een totale vloeroppervlakte van 2.240 m<sup>2</sup> een "beperkte aanpassing" betreft, en dat de verwerende partij dus "in alle redelijkheid" de vergunning kon verlenen mits deze aanpassing van de plannen.

2.

De verwerende partij merkt op dat de verzoekende partij wel betwist dat het gaat om een doe-het-zelf zaak, maar dat zij anderzijds op blz. 13 van het verzoekschrift zelf erkent dat het wel om een doe-het-zelf zaak ging en gaat.

De verwerende partij stelt onder verwijzing naar het verslag van de hoorzitting dat de verzoekende partij wel degelijk verklaard heeft dat het gaat om een soort van "stock-américain" en dat het dus een commerciële activiteit betreft.

Het feit dat zij in 2009 anders heeft geoordeeld, neemt volgens de verwerende partij niet weg dat een aanvraag steeds opnieuw in zijn geheel moet worden beoordeeld hetgeen ook impliceert dat de aanvraag opnieuw moet worden getoetst aan de bestemmingsvoorschriften van de BPA's.

Het is volgens de verwerende partij duidelijk – o.a. gelet op de verklaring van de verzoekende partij op de hoorzitting zoals vermeld in het verslag van de hoorzitting, de opname in de handelsgids en de website van de verzoekende partij – dat de bestaande activiteiten zoals omschreven in de beide sectorale BPA's thans niet meer aanwezig waren op het ogenblik van de bestreden beslissing en dat de verzoekende partij de intentie heeft om er commerciële activiteiten als hoofdbestemming te ontwikkelen.

De stelling van de verzoekende partij dat het een doe-het-zelf zaak betreft en dat dit in het verleden zo is en sinds de vergunningsaanvraag ook niet is gewijzigd, wordt volgens de verwerende partij formeel tegengesproken door de beide sectorale BPA's, waarin sprake is van *“het opslaan, verwerken en verhandelen van allerhande hout en houtbewerkingsproducten”* en *“het verwerken van hout en metaal, sorteren en vervolgens recupereren door voornamelijk particulieren en landbouwers”*.

Aangezien de verzoekende partij niet aantoont dat ten onrechte werd geoordeeld dat een doe-het-zelf zaak of een stock américain onverenigbaar is met de beide BPA's, valt volgens de verwerende partij ook niet in te zien waarom het opleggen van de voorwaarde om de showroom naar oppervlakte te beperken, in overweging diende te worden genomen.

3.

De tussenkomende partij stelt vooreerst dat de verzoekende partij geen enkel vertrouwen kan putten uit het besluit van de deputatie van 17 december 2009, nu dit besluit door de Raad werd vernietigd, uit het rechtsverkeer werd verwijderd en geacht moet worden nooit te hebben bestaan. Daarenboven moet elke aanvraag op zich worden beoordeeld, en is de overheid niet gebonden door eerdere beslissingen. Een gezag van gewijsde bestaat niet op het niveau van de individuele rechtshandelingen.

De tussenkomende partij stelt verder dat het verschil tussen een “doe-het-zelf” zaak en een “stock américain” eerder van semantische aard is. De verzoekende partij heeft tijdens de hoorzitting zelf gesteld dat het om een “stock américain” zou gaan. Indien de verzoekende partij meent dat het verslag van de hoorzitting vals is, dient zij een valsheidsprocedure in te leiden, hetgeen niet is gebeurd.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de aangevraagde 119 parkeerplaatsen duidelijk wijzen op een kleinhandel die veel meer is dan het aanleveren van recuperatiemateriaal, en dat het bestaan van een grote toonzaal ook duidelijk wijst in de richting van kleinhandel.

De tussenkomende partij stelt tevens dat de website van de verzoekende partij afdoende het zonevreemd karakter van de inrichting bewijst: volgens de website kan men bij verzoekende partij terecht in de ‘doe-het-zelf’ afdeling, de ‘tuin- en hout afdeling’, de afdelingen ‘antiquiteiten’ en ‘landbouw’; er is zelfs een drive-in en een webshop. Dit alles heeft volgens de tussenkomende partij niets meer te maken met het oorspronkelijke bedrijf dat hout en metaal verwerkte en sorteerde.

De feitenvinding van de verwerende partij is volgens de tussenkomende partij niet alleen op een plaatsbezoek gesteund, maar ook op “elementen van algemene bekendheid” (website, handelsgidsen).

De tussenkomende partij stelt tenslotte dat de strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften uit de sectorale BPA's ook blijkt uit de vaststelling van de deputatie dat de commerciële activiteit niet meer een nevenbestemming is. Dit vormt op zich reeds een pertinente weigeringsgrond, en dit motief wordt volgens de tussenkomende partij in het middel niet betwist noch bestreden door de verzoekende partij.

4.

De verzoekende partij stelt tenslotte in haar wederantwoordnota nog dat de activiteiten steeds dezelfde zijn gebleven en ook reeds in het verleden waren gericht op een “clientele”.

Zij verwijst ook naar de socio-economische vergunning verleend door de gemeente Diksmuide op 15 juli 2005:

“... ”

*Hieruit blijkt dat de gebouwen werden vernieuwd, dat de handelsoppervlakte zelfs in belangrijke mate is verminderd en dat er geen gewijzigde handelsactiviteit is in vergelijking tot vroeger, de activiteit is er al van in de jaren 70 en werd toen reeds een “drive in”, een “stock américain” genoemd, doch niet in de zin waarin verwerende partij en tussenkomende partij het willen bedoelen !*

“... ”

De verzoekende partij stelt verder dat de verwerende partij nergens heeft vastgesteld dat de handelsactiviteit niet meer dezelfde zou zijn en dat de commerciële activiteit geen nevenbestemming meer zou zijn.

Waar de verzoekende partij in haar beroep tot nietigverklaring formeel betwist dat zij op de hoorzitting zou gezegd hebben dat het gaat om een soort “stock américain”, stelt zij nu in haar wederantwoordnota dat er wél sprake zou zijn van een “stock américain”:

“... ”

*Ook in het verleden was er reeds sprake van een “stock américain”, deze interpretatie en dit begrip kan niet redelijkerwijze aangewend worden om te stellen dat de bestemmingsvoorschriften van de sectorale BPA's niet zouden nageleefd zijn!*

*Nog eraan toevoegend; de Provincie maakt een verkeerde interpretatie van het begrip stock américain, dewelke historisch gegroeid is en waarbij meestal wordt bedoeld een beperkt stockaanbod, in de zin van een beperkt assortiment. Dat er ook stocks uitgegroeid zijn op andere locaties tot commerciële activiteiten, is niet bepalend voor de activiteit van verzoekster.*

*Trouwens, er dient nogmaals opmerkelijk te worden gemaakt dat volgens de sectorale BPA's een bepaald gedeelte van de handelsoppervlakte voor commerciële activiteiten kan worden gebruikt. Nergens werd door de Provincie vastgesteld dat de commerciële bestemming geen nevenbestemming meer zou zijn !*

*Er werd door de Provincie niet nagegaan of deze oppervlakte werd overschreden. Een drive-in en een webshop zijn er in het verleden ook steeds geweest !*

*Evenmin werd beroep aangetekend tegen de vergunning voor groenaanleg en parking.*

“... ”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in dit middel in essentie dat de verwerende partij ten onrechte heeft besloten dat de aanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften uit de twee sectorale BPA's en dat de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning had moeten verlenen nu een beperkte aanpassing van de plannen (i.e. verkleining toonzaal) perfect mogelijk is.

De aanvrager kwalificeert in de eerste plaats de constructie waarvoor hij een vergunning aanvraagt. Nadien komt het aan de vergunningverlenende overheid toe om uit te maken welke

het werkelijke gebruik is waarvoor de bouwwerken zijn bestemd, en om daarop steunende de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte te toetsen op de planologische verenigbaarheid.

Volgens de beide sectorale BPA's liggen de te vergunnen loodsen in een "zone voor bedrijvigheid" bestemd voor het huidige bedrijf. In het sectoraal BPA Salenbien worden de bestaande bedrijfsactiviteiten als volgt beschreven: *"Momenteel wordt afbraakmateriaal (voornamelijk hout en metaal) verwerkt en gesorteerd om vervolgens gerecupereerd te worden door voornamelijk particulieren en landbouwers"*. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA is deze zone bestemd voor bedrijvigheid. Binnen de zone is één bedrijfswoning toegelaten. Bedrijfsondersteunende functies zoals kantoren, showroom, vergaderruimtes, personeelsvoorzieningen zijn toegelaten als nevenbestemming. Commerciële activiteiten die rechtstreeks voortvloeien uit de bedrijfsactiviteiten, zijn eveneens toegelaten als nevenbestemming, waarbij wordt bepaald dat de nevenbestemmingen (samen) maximaal ¼ van de effectieve vloeroppervlakte mogen benutten. Volgens het sectoraal BPA Decaigny is de zone voor bedrijvigheid bestemd voor het huidige bedrijf, dat als volgt wordt omschreven in het BPA: *"Het bedrijf is actief in het opslaan, verwerken (van ruw hout tot planken) en verhandelen van allerhande hout (zowel nieuw als tweedehands) en houtbewerkingsproducten"*.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing, op eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, besloten dat de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van de beide sectorale BPA's. De verwerende partij overweegt dat op grond van de beschikbare gegevens moet worden vastgesteld dat alle activiteiten die op het ogenblik van de opmaak van het BPA aanwezig waren, thans niet meer bestaan, en dat de site thans in functie staat van een doe-het-zelf zaak. De verwerende partij verwijst daarbij naar de hoorzitting waarop de verzoekende partij zou hebben bevestigd dat het gaat om een soort "stock-américain" en verwijst tevens naar de beschrijving in de handelsgids.be. Nu de aanvraag in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van beide sectorale BPA's bestaat er volgens de verwerende partij een legaliteitsbelemmering om de aanvraag in te willigen.

De verwerende partij heeft zodoende een gemotiveerde beslissing genomen m.b.t. de planologische verenigbaarheid. De verzoekende partij toont in de ogen van de Raad niet aan dat deze beslissing niet gesteund is op rechtens aanvaardbare motieven. De verzoekende partij laat na om aannemelijk te maken dat de door de verwerende partij gehanteerde motieven niet kunnen steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

De verzoekende partij betwist dat het gaat om een "doe-het-zelf" zaak en betwist dat zij op de hoorzitting heeft verklaard dat het gaat om een soort "stock-américain". Deze bewering overtuigt evenwel niet in de ogen van de Raad in het licht van de stukken van het dossier. Meer bepaald werd in het verslag van de hoorzitting van 2 juli 2013 (stuk 21 dossier verwerende partij) opgetekend dat de verzoekende partij bij monde van mevrouw Heidi DECAIGNY heeft verklaard dat het gaat om een "soort stock-américain". Dit stuk wordt niet van valsheid beticht door de verzoekende partij.

Daarenboven moet met de verwerende partij worden vastgesteld dat de verzoekende partij zichzelf tegensprekt, nu zij op blz. 10 van het beroep betwist dat het gaat om een "doe-het-zelf" zaak, terwijl zij op blz. 13 uitdrukkelijk stelt dat haar uitbating wel een "doe-het-zelf" zaak betreft.

De bewering van de verzoekende partij dat het een "doe-het-zelf" zaak betreft en dat dit ook in het verleden altijd zo geweest is en dat haar uitbating dus niet is gewijzigd, kan niet worden bijgetreden in het licht van de beschrijving van de bestaande activiteiten in de twee sectorale BPA's waarin sprake is van *"het opslaan, verwerken en verhandelen van allerhande hout en*

*houtbewerkingsproducten” en “het verwerken van hout en metaal, sorteren en vervolgens recupereren door voornamelijk particulieren en landbouwers”.*

In de mate de verzoekende partij in haar wederantwoordnota nog stelt dat de activiteiten wél beschouwd kunnen worden als een “stock américain” maar dan in een andere, specifieke betekenis en dat de verwerend- ontvankelijke wijze een nieuwe draagwijdte aan het middel.

De bewering van de verzoekende partij dat het *“duidelijk de bedoeling (is) om de activiteiten, zoals deze bestonden bij de opmaak van de BPA’s ... in de zo nabij mogelijke toekomst verder uit te baten”*, lijkt daarenboven moeilijk verzoenbaar met de vaststelling dat de vennootschap werd ontbonden en in vereffening werd gesteld en met de stelling van de verzoekende partij in het kader van haar belang dat zij de gronden en gebouwen na het bekomen van een vergunning in het kader van de vereffening “te gelde” wil maken zodat een “zeer belangrijke meerwaarde” zal worden gecreëerd.

De verzoekende partij toont in de ogen van de Raad dan ook niet aan dat de verwerende partij ten onrechte heeft geoordeeld dat de beoogde activiteiten kaderen in een “doe-het-zelf” zaak en dat dit onverenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van beide sectorale BPA’s.

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij de motiveringsplicht heeft geschonden. Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende op welke gegevens de verwerende partij haar oordeel heeft gesteund, o.a. op de verklaringen van de verzoekende partij tijdens de hoorzitting, op de vaststelling tijdens een plaatsbezoek en op de vermelding in de handelsgids.be.

2.

De verzoekende partij gaat er ten onrechte van uit dat de verwerende partij er op grond van het vertrouwensbeginsel en het redelijkheidsbeginsel toe gehouden was om (opnieuw) de stedenbouwkundige vergunning te verlenen mits planaanpassing (vermindering oppervlakte showroom).

De verzoekende partij kan vooreerst geen rechtmatige verwachtingen putten uit de eerdere beslissing van de deputatie van 17 december 2009, nu deze beslissing door de Raad werd vernietigd en bijgevolg retroactief uit het rechtsverkeer werd verwijderd.

Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze haar beoordeling heeft gewijzigd, bijvoorbeeld door terug te komen op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan. Het beroep op het vertrouwensbeginsel kan er evenwel niet toe leiden dat aan dwingende wettelijke bepalingen wordt voorbijgegaan.

Zoals blijkt uit het voorgaande heeft de verwerende partij niet onterecht geoordeeld dat de aanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van de toepasselijke sectorale BPA’s. Plannen van aanleg hebben verordenende en bindende kracht, zodat de vergunningverlenende overheid de vergunning derhalve in principe dient te weigeren indien zij met de bestemmingsvoorschriften onverenigbaar is. Het was de verwerende partij dan ook niet toegestaan om, op grond van het vertrouwensbeginsel, af te wijken van de toepasselijke bestemmingsvoorschriften.

Aangezien de verwerende partij gelet op de vastgestelde strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van de sectorale BPA’s niet over enige discretionaire bevoegdheid

beschikt, kan de verzoekende partij zich evenmin beroepen op een schending van het redelijkheidsbeginsel.

De Raad merkt tenslotte en ten overvloede op dat artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO enkel voorziet in een mogelijkheid (“kan”) voor de vergunningverlenende overheid om beperkte aanpassingen van de plannen op te leggen, maar geenszins in een verplichting. Het kan de vergunningverlenende overheid dan ook niet ten kwade worden geduid dat zij, geconfronteerd met een aanvraag die strijdig is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, er voor kiest om de vergunning te weigeren in plaats van een planaanpassing op te leggen teneinde de aanvraag in overeenstemming te brengen met deze voorschriften. Nog afgezien van de vraag of de door de verzoekende partij voorgestelde planaanpassing (i.e. een beperking van de oppervlakte van de showroom met 54 m<sup>2</sup>) nog wel kan worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de plannen die betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, moet dus alleszins worden vastgesteld dat de verwerende partij geenszins verplicht was om een aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen te overwegen.

Het middel is deels onontvankelijk en alleszins ongegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in een derde middel de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en machtsoverschrijding.

Uit de vaststelling door de verwerende partij tijdens het plaatsbezoek dat de uitgevoerde toestand van de verbouwde bedrijfswoning niet overeenstemt met de voorgelegde plannen, leidt de verzoekende partij af dat de verwerende partij *“de hoedanigheid van stedenbouwkundige inspecteur aanneemt en controleert in welke mate er reeds werd uitgevoerd”* en dat er sprake is van machtsoverschrijding.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij *“niet de bevoegdheid heeft om te controleren wat reeds werd uitgevoerd of hoe zal worden uitgevoerd in de toekomst”*.

De verzoekende partij stelt dat zij nog *“steeds over de mogelijkheid (beschikt) na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning, om uit te voeren overeenkomstig de plannen en desgevallend aanpassingen door te voeren aan de werkelijke toestand, teneinde deze in overeenstemming te brengen met de plannen en op voorwaarde van de vergunning.”*

De verzoekende partij ziet tenslotte ook niet in hoe het gebruik van geelbruine gevelsteen, in plaats van rode gevelsteen, de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt, minstens is dienaangaande in de bestreden beslissing geen enkele motivatie opgenomen.

2.

De verwerende partij stelt dat de bewering van de verzoekende partij volledig naast de kwestie is.

Het kan de vergunningverlenende overheid niet worden verweten dat zij toevallig op plaatsbezoek vaststelt dat hetgeen men aanvraagt niet overeenkomt met de werkelijkheid.



Dit illustreert volgens de verwerende partij nogmaals dat de aanvraag zoals zij in 2009 was ingediend door de feiten is achterhaald.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat het niet betwist is dat de plannen niet overeenstemmen met hetgeen uitgevoerd werd, althans voor wat de woning betreft. Het behoort nochtans tot de essentie van een regularisatieaanvraag – wat deze aanvraag is geworden – dat hetgeen men aanvraag overeenstemt met de realiteit.

De tussenkomenende partij stelt verder dat er hoe dan ook geen enkele decretale bepaling verbiedt dat de vergunningverlenende overheid zich ter plaatse van de situatie vergewist. Dit heeft op zich niets te maken met inspectie – er werd geen proces-verbaal of herstellvordering opgesteld door de verwerende partij – maar met feitengaring.

De tussenkomenende partij stelt tevens dat de desbetreffende overweging voor de verwerende partij geen weigeringsmotief op zich uitmaakt, maar hoogstens een zogenaamd overtollig motief is.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog dat het niet aan de tussenkomenende partij is om uit te maken wat een overtollig motief is.

Het feit dat de bedrijfswoning anders werd uitgevoerd, impliceert volgens de verzoekende partij geen oordeel over de al dan niet inpasbaarheid ervan.

De verzoekende partij stelt dat zij nog steeds over de mogelijkheid beschikt om een kleine wijziging aan te vragen, zelfs bij middel van een melding.

In ieder geval kan dit motief volgens de verzoekende partij niet als weigeringsmotief voor de totaliteit van de vergunning worden aangewend.

#### *Beoordeling door de Raad*

Zoals blijkt uit de beoordeling van het tweede middel, heeft de verwerende partij terecht kunnen besluiten dat de aanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van de toepasselijke sectorale BPA's. Dit weigeringsmotief volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

De kritiek van de verzoekende partij op de overweging dat tijdens een plaatsbezoek werd vastgesteld dat de uitgevoerde toestand van de verbouwde bedrijfswoning niet overeenkomt met de plannen die voor vergunning worden voorgelegd, kan dan ook niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden nu het een overtollig motief betreft.

Daarenboven kan de verzoekende partij geenszins worden gevolgd wanneer zij er van uitgaat dat de verwerende partij, door het organiseren van een plaatsbezoek, zich de hoedanigheid van stedenbouwkundige inspecteur zou aanmeten.

Er is de Raad geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling bekend die het de vergunningverlenende overheid verbiedt om een plaatsbezoek te organiseren en zich ter plaatse van de feitelijke toedracht te vergewissen. Wel integendeel, dit kan eerder beschouwd worden als een uiting van zorgvuldige feitenvinding en kan de kwaliteit van de besluitvorming door de vergunningverlenende overheid alleen maar ten goede komen.

De verzoekende partij maakt helemaal niet aannemelijk dat het plaatsbezoek kadert in de inspectie van de uitgevoerde werken. De verwerende partij heeft zich geen bevoegdheden toegeëigend die voorbehouden zijn aan de stedenbouwkundige inspecteur. De verwerende partij heeft geen proces-verbaal opgesteld noch heeft zij een herstelvordering geformuleerd. Er moet dan ook worden besloten dat het plaatsbezoek niets te maken heeft met inspectie maar enkel kadert in een zorgvuldige feitenvinding.

Het derde middel is ongegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de LEIDENDE AMBTENAAR van het departement RWO 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.
4. Er zijn geen kosten verbonden aan de tussenkomst, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de tussenkomende partij op grond van artikel 55, §2 Procedurebesluit.

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

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Pieter Jan VERVOORT