

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0131
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0089/A

Verzoekende partij	de nv DC REAL ESTATE vertegenwoordigd door advocaten Donatienne RYCKBOST en Emmanuel RYCKBOST met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, E. Beernaertstraat 80
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Luc VAN NEVEL2. mevrouw Nelly NOTERMAN3. de heer Bart VAN MEERHAEGHE4. de heer Dominique VANNESTE5. mevrouw Marleen LUST6. mevrouw Marie-Rose DEBELS vertegenwoordigd door advocaat Lode DEKIMPE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9690 Kluisbergen, Grote Herreweg 34 A <ol style="list-style-type: none">7. het college van burgemeester en schepenen van de stad OUDENAARDE vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 oktober 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 augustus 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste zes tussenkomende partijen tegen de beslissing van de zevende tussenkomende partij van 30 maart 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de bvba BETON EN RECYCLAGE CENTER (hierna de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het herinrichten van de vervallen site D'Huyvetter op de percelen gelegen te 9700 Melden (deelgemeente van Oudenaarde), Berchemweg 115 en met als kadastrale omschrijving afdeling 12, sectie A, nummers 1403L2, 1406F, 1406N, 1408N en 1408P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tot en met de zesde tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 6 november 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 11 januari 2016 toe in de debatten.

De zevende tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 december 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 11 januari 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 april 2017.

Advocaat Fitzgerald TEMMERMAN *loco* advocaten Donatienne RYCKBOST en Emmanuel RYCKBOST voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Lode DEKIMPE voert het woord voor de eerste zes tussenkomende partijen. Advocaat Sandro DI NUNZIO *loco* advocaat Paul AERTS voert het woord voor de zevende tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

De aanvrager dient op 4 december 2014 bij de zevende tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “herinrichten van de vervallen site D’Huyvetter” op de percelen gelegen te 9700 Melden, Berchemweg 115.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, deels in een zone voor KMO’s en ambachtelijke bedrijven en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gedeelte van de percelen gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied is uitgesloten uit de aanvraag.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 januari 2015 tot en met 20 februari 2015 en vervolgens van 12 februari 2015 tot en met 13 maart 2015, dienen de eerste zes tussenkomende partijen telkens een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 6 januari 2015 gunstig.

De nv Waterwegen en Zeekanaal adviseert op 19 januari 2015 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer zone Vlaamse Ardennen adviseert op 5 februari 2015 voorwaardelijk gunstig.

De zevende tussenkomende partij verleent op 30 maart 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager:

“ ...

Gelet op het gunstig advies van de brandweer zone Vlaamse Ardennen.

Gelet op het gunstig advies van het agentschap landbouw en visserij.

Gelet op het gunstig advies van Waterwegen en Zeekanaal nv.

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan.

Gelet op het raadsbesluit dd° 25/05/2009 met betrekking tot verkoop gronden aan DC Real estate NV.

Overwegende dat de aanvraag voorziet in een zeef- en breekzone binnen een overdekte ruimte.

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek (zie hoger).

Overwegende dat de werken naar functie in overeenstemming zijn met de planologische voorzieningen en geen aantasting vormt voor de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, hoofdzakelijk bestaande uit bedrijfsgebouwen.

...

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 30/03/2015 het volgende:

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Bijzondere voorwaarden:

De voorwaarden en bepalingen opgenomen binnen de adviezen van de brandweer zone Vlaamse Ardennen en Waterwegen en Zeekanaal nv dienen strikt gevolgd.

De bufferzone dient aangelegd en aangeplant zoals voorzien op het bouwplan 1/4.

Deze bufferzone dient aangelegd voor de aanvang der bouwwerken – nadat de bufferzone is aangelegd dient contact opgenomen met de milieudienst van de stad Oudenaarde om ter plaatse een controle uit te voeren.

Tussen de onderlinge zijkavelgrenzen en de aanzet van de constructie dient een strook van minimum 6 m vrijgehouden te worden. Deze strook zal bestaan uit een zone van min. 2 m breedte voor groenaanleg vertrekkende vanaf de perceelgrens en een bouwvrije strook van minimum 4 m, die mag verhard worden tot aan de constructie. De groenstrook dient aangelegd te worden met inheems streekeigen groen en mag bestaan uit hagen, struiken en hoog- of laagstammen (min. 1 hoogstam per 50 m²).

De nodige maatregelen dienen getroffen om het hemelwater op eigen terrein te houden en de aanpalende eigendommen van eventuele wateroverlast te vrijwaren.

In functie naar onderhoud en afwatering toe dient de bufferzone ter hoogte van de percelen Berchemweg ingeplant op 2 m van de perceelgrenzen.

De werken kunnen maar aanvangen na het bekomen van de nodige milieuvergunning. ...”

...”

Tegen deze beslissing tekenen de eerste zes tussenkomende partijen op 30 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 15 juni 2015 deels gunstig, deels ongunstig.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 juni 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Hij adviseert:

“ ...

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning situeert zich volledig binnen de zone voor ambachtelijke bedrijven of KMO. Het gedeelte van de site gelegen binnen de zone agrarisch gebied wordt uitgesloten uit de aanvraag.

Wat betreft de toetsing van het gevraagde met de geldende gewestplanbestemming dient vastgesteld dat de industriegebieden, waaronder de zone voor KMO's en ambachtelijke bedrijven ressorteert, bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven.

Voorliggend project beoogt de herinrichting van een vervallen bestaande zand, grint en betoncentrale.

Het gaat duidelijk om de exploitatie van een inrichting die actief is in de bouwsector: grond- en sloopwerken, opslag, mechanische behandeling (zeven en breken) van bouw- en sloopafval. Ter plaatse worden grondstoffen opgeslagen en verwerkt, waardoor er bijgevolg sprake is van een industrieel - of ambachtelijk bedrijf of bedrijvigheid.

Het betreft een op deze locatie historisch gegroeide activiteit. Momenteel zijn er geen activiteiten binnen de site. Er zijn nog gestapelde grond, zand en betonpuin aanwezig, samen met de reeds bestaande gebouwen en verhardingen.

In het verleden gaf de exploitatie aanleiding tot overlast voor de buurt, in het bijzonder lawaaihinder en stofhinder.

Appellant betwist dat de gevraagde herinrichting een ambachtelijk bedrijf betreft en stelt dat het eerder thuishoort in een zonering industriegebied of zelfs gebied voor milieubelastende industrie.

De geplande activiteiten of te verhandelen stoffen worden niet expliciet omschreven in de aanvraag: de bouwheer verwijst in de beschrijvende nota louter naar de naleving van de bouw- en uitrustingsvoorwaarden zoals opgelegd door de stad Oudenaarde in 2009 bij de vervreemding van de gronden. Appellant vreest dat aanvrager nog steeds de uitbating beoogt zoals deze was aangevraagd bij de geweigerde milieuvergunning van 20 februari 2014.

Er dient gesteld dat de voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gepaard zal gaan met een nieuwe milieuvergunningsaanvraag. Beide zijn gekoppeld waardoor de stedenbouwkundige vergunning slechts uitvoering kan krijgen na toekenning van de vereiste milieuvergunning, wat een garantie inhoudt voor verder toezicht op de producten die zullen opgeslaan of verwerkt worden.

Er kan vastgesteld dat door de bouwheer ten opzichte van de eerdere geweigerde milieuvergunningsaanvraag wel degelijk aanpassingen aan het plan werden doorgevoerd. Zo wordt de breek- en zeefzone niet langer voorzien in open lucht doch wel binnen een nieuw op te richten loods. De zone in het agrarisch gebied wordt uitgesloten uit de aanvraag; alle activiteiten worden voorzien op eigen terrein. Bijkomend omvat de aanvraag een uitgebreid beplantingsplan van de bufferende talud. De toegangsweg wordt plaatselijk uitgebreid. Deze elementen beogen een betere inpassing van het gevraagde binnen deze ambachtelijke zone.

In stedenbouwkundig opzicht dient gesteld dat het bedrijf, door haar aard, omvang, ligging en genomen milderende maatregelen, nog steeds kan beschouwd worden als behorend tot de kleine en middelgrote ondernemingen.

De aanvraag wordt in overeenstemming bevonden met de geldende gewestplanbestemming.

Voor wat betreft de door appellant aangehaalde strijdigheid met de bouw- en uitrustingsvoorwaarden (inzake activiteiten, inrichting bufferstrook, hoogte bebouwing, e.a.) opgelegd door de stad Oudenaarde, dient opgemerkt dat deze voorwaarden geen stedenbouwkundige verordenende kracht kennen.

Overeenkomstig artikel 4.2.22 §1 VCRO wordt gesteld dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het goed betrokken burgerlijke rechten. Het afdwingen van dergelijke rechten dient onderdeel uit te maken van een burgerrechtelijke zaak en kan niet worden gebruikt om een vergunning al dan niet te verlenen. Daarnaast kan opgemerkt dat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag vergunde, zodat zij klaarblijkelijk geen bezwaar heeft tegen het gevraagde.

Aangaande de vermeende onregelmatigheid van het openbaar onderzoek, kan vastgesteld dat deze door het stadsbestuur wel degelijk correct werd georganiseerd. Na een probleem met de postbedeling bij het eerst gevoerde openbaar onderzoek, werd een nieuw openbaar onderzoek gehouden. Het bezwaar dat door appellant werd ingesteld werd hierbij als rechtsgeldig aangenomen.

De goede ruimtelijke ordening

De aangevraagde werken betreffen de herinrichting van de bestaande site D'Huyvetter, een leegstaande zand, grint en betoncentrale, gevestigd als meest westelijk bedrijf in de ambachtelijke zone 'Meersbloem'. De bedrijfssite is bereikbaar vanaf de Berchemweg en paalt aan de achterzijde aan de Schelde. Voorliggend langs de Berchemweg komt residentiële bebouwing voor. Het betreft onder meer een niet vervallen verkaveling daterend uit 1966.

De aanvraag beoogt een heropwaardering en heropstart van de bedrijvigheid, met zone-eigen activiteiten. Concreet bestaat de herinrichting in het bijzonder uit de oprichting van 2 nieuwe loodsen (2700 m² en 810 m²), de aanleg van een centrale zone voor gezeefde materialen en grondstoffen, de bouw van muur in verplaatsbare stapelblokken met daarvoor stapelplaatsen aan de zijde van de Schelde, nieuwe betonverharding, nieuwe aanvulrampen, opslag diesel en verdeelpompen en een zone voor container bureel

Door de eigenaars van 5 aanpalende gronden werd gezamenlijk bezwaar en beroep ingesteld, in het bijzonder om redenen van visuele hinder, lawaai- en stofhinder. Tijdens het openbaar onderzoek werd nog een bezwaarschrift ingediend door 2 andere voorliggende eigenaars.

Na overweging van de diverse aspecten wordt geoordeeld dat de ontworpen herinrichting ruimtelijk aanvaardbaar is.

Vooreerst dient rekening gehouden met de ruime bufferzone van 15 m die aangelegd wordt ten opzichte van de voorliggende zonevreemde eigendommen. Het betreft een talud met maximale hoogte 6 m die volledig wordt aangeplant. In tegenstelling tot wat door appellant wordt aangegeven wordt geen wegenis aangelegd bovenop de talud. Het beplantingsschema werd toegevoegd, opgesteld in samenspraak met de milieudienst van de stad Oudenaarde. Dergelijke buffering, indien correct aangeplant, kan wel degelijk een groot deel van de mogelijke hinder tegengaan. Door het talud wordt de site in belangrijke mate afgeschermd, zowel visueel als ook van lawaai en stof.

De bijkomende voorwaarde van het stadsbestuur om de bufferzone ter hoogte van de percelen Berchemweg in te planten op 2 m van de perceelsgrenzen, in functie van onderhoud en afwatering, kan worden bijgetreden.

De grootste loods van 2700 m² wordt opgericht direct achter het talud over een breedte van 90 m. Door de inplanting van dit gebouw zal dit mee een buffer vormen naar de achterliggende bedrijfsactiviteiten toe.

Langs de achterzijde, zijde buffering, is de loods volledig gesloten. De poortopeningen bevinden zich gericht naar de binnenzijde van de bedrijfssite.

De loods kent een nokhoogte van 10,0 m. Door de voorliggende talud zal vanaf de aanpalende terreinen langs de Berchemweg enkel het dakvolume nog zichtbaar zijn.

De zeef- en breekactiviteiten vinden plaats binnen deze loods, wat in tegenstelling tot de eerdere voorziening in open lucht in belangrijke mate de geluids- en stofhinder zal temperen.

De tweede loods wordt opgericht aan de oostelijke zijde van het terrein. Daar op het aanpalend terrein ook ambachtelijke bebouwing voorkomt, is een vrije zone van 7 m hier niet onredelijk. Deze loods kent een kroonlijsthoogte van 6 m en een nokhoogte van 8 m. De hoogte van de bebouwing leidt niet tot een schaalbreuk binnen de omgeving.

Het bijkomend gebouw 'zone container bureel' wordt voorzien tot een hoogte van 14,5 m. Gelet op de eerder beperkte omvang van dit gebouw, 6,25 m op 7,6, kan dit worden aanvaard.

Bouwheer voorziet vooralsnog niet onmiddellijk om gebruik te maken van de mogelijkheid van transport via de Schelde, wat voor dit terrein nochtans een grote meerwaarde biedt. Anderzijds wordt de mogelijkheid wel open gelaten door het voorzien van een afsluiting in verplaatsbare stapelblokken langs de zijde van de Schelde. Waterwegen en Zeekanaal verklaarde zich hiermee akkoord.

Voor wat betreft de toegangsweg werd over de eerste 37,5 m een bijkomende strook ingenomen van het rechts aanpalende terrein, zodat de weg er plaatselijk verbreed wordt tot 7 m, wat mogelijkheden biedt om vrachtwagens op deze strook te laten stationeren en van de Berchemweg af te houden, een positieve evolutie.

Bij de beoordeling van de aanvraag dient er rekening mee gehouden dat elk gebruik van de achterliggende ambachtelijke zone of zone voor KMO's, ook bijvoorbeeld indien het terrein zou opgesplitst worden voor verscheidende kleinere bedrijven, onvermijdelijk een invloed heeft voor de aanpalende eigendommen.

Teneinde de integratie in de omgeving te verzekeren dient voldaan aan de voorwaarden zoals vastgelegd in de uitgebrachte adviezen van Waterwegen en Zeekanaal, Brandweer Zone Vlaamse Ardennen, het Agentschap Wegen en Verkeer (onder voorbehoud) en zoals opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 maart 2015.

In voorliggend geval wordt gesteld dat de voorgestelde herinrichting van de site stedenbouwkundig, mits opleggen van de nodige voorwaarden, mogelijk is zonder dat dit een ontwrichting van de goede plaatselijke aanleg zou inhouden.

De aanvrager is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

Er mag van zonevreemde woningen verwacht worden dat zij een grotere tolerantiegraad vertonen ten opzichte van de aanpalende zone-eigen activiteiten. Het gaat immers niet op dat zonevreemde inplantingen al te bepalend zijn voor de zone-eigen ontwikkelingen. In dit opzicht kan gesteld worden dat het gevraagde bij een correcte uitbating volgens de regels van het goede vakmanschap en de milieuvergunning de maat van normale burenhinder in een dergelijke constellatie niet hoeft te overstijgen.

De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.
...

Na de hoorzitting van 23 juni 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 augustus 2015 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning situeert zich volledig binnen de zone voor ambachtelijke bedrijven of KMO. Het gedeelte van de site gelegen binnen de zone agrarisch gebied wordt uitgesloten uit de aanvraag.

Wat betreft de toetsing van het gevraagde met de geldende gewestplanbestemming dient vastgesteld dat de industriegebieden, waaronder de zone voor KMO's en ambachtelijke bedrijven ressorteert, bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven.

Voorliggend project beoogt de herinrichting van een vervallen bestaande zand, grint en betoncentrale.

Het gaat duidelijk om de exploitatie van een inrichting die actief is in de bouwsector: grond- en sloopwerken, opslag, mechanische behandeling (zeven en breken) van bouw- en sloopafval. Ter plaatse worden grondstoffen opgeslagen en verwerkt, waardoor er bijgevolg sprake is van een industrieel - of ambachtelijk bedrijf of bedrijvigheid.

Het betreft een op deze locatie historisch gegroeide activiteit. Momenteel zijn er geen activiteiten binnen de site. Er zijn nog gestapelde grond, zand en betonpuin aanwezig, samen met de reeds bestaande gebouwen en verhardingen.

In het verleden gaf de exploitatie aanleiding tot overlast voor de buurt, in het bijzonder lawaaihinder en stofhinder.

Appellant betwist dat de gevraagde herinrichting een ambachtelijk bedrijf betreft en stelt dat het eerder thuishoort in een zonering industriegebied of zelfs gebied voor milieubelastende industrie.

De geplande activiteiten of te verhandelen stoffen worden niet expliciet omschreven in de aanvraag: de bouwheer verwijst in de beschrijvende nota louter naar de naleving van de bouw- en uitrustingsvoorwaarden zoals opgelegd door de stad Oudenaarde in 2009 bij de vervreemding van de gronden. Appellant vreest dat aanvrager nog steeds de uitbating beoogt zoals deze was aangevraagd bij de geweigerde milieuvergunning van 20 februari 2014.

Gelet op voormelde weigering van milieuvergunning kan op vandaag bezwaarlijk gesteld worden dat de gevraagde inrichting op deze plek inpasbaar is.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De aangevraagde werken betreffen de herinrichting van de bestaande site D'Huyvetter, een leegstaande zand, grint en betoncentrale, gevestigd als meest westelijk bedrijf in de ambachtelijke zone 'Meersbloem'. De bedrijfssite is bereikbaar vanaf de Berchemweg en paalt aan de achterzijde aan de Schelde. Voorliggend langs de Berchemweg komt residentiële bebouwing voor. Het betreft onder meer een niet vervallen verkaveling daterend uit 1966.

De aanvraag beoogt een heropwaardering en heropstart van de bedrijvigheid, met zone-eigen activiteiten. Concreet bestaat de herinrichting in het bijzonder uit de oprichting van 2 nieuwe loodsen (2700 m² en 810 m²), de aanleg van een centrale zone voor gezeefde materialen en grondstoffen, de bouw van muur in verplaatsbare stapelblokken met daarvoor stapelplaatsen aan de zijde van de Schelde, nieuwe betonverharding, nieuwe aanvulrampen, opslag diesel en verdeelpompen en een zone voor container bureel

Door de eigenaars van 5 aanpalende gronden werd gezamenlijk bezwaar en beroep ingesteld, in het bijzonder om redenen van visuele hinder, lawaai- en stofhinder. Tijdens het openbaar onderzoek werd nog een bezwaarschrift ingediend door 2 andere voorliggende eigenaars.

Gelet op voormelde weigering van milieuvergunning kan op vandaag bezwaarlijk gesteld worden dat de ontworpen herinrichting ruimtelijk aanvaardbaar is.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang bij de voorliggende vordering als volgt:

“ ...

1.- Het is onbetwistbaar dat verzoekende partij als eigenaar van het Perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft (Stuk 2) over het vereiste persoonlijk, rechtstreeks, zeker, wettig en actueel belang beschikt voor het indienen van onderhavig verzoekschrift tot vernietiging.

2.- Luidens artikel 4.2.22, § 1 VCRO heeft de stedenbouwkundige vergunning een zakelijk karakter. De stedenbouwkundige vergunning blijft aldus gekoppeld aan het onroerende goed waarop zij betrekking heeft, dit ongeacht de identiteit van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning. Koopt iemand een woning die opgericht werd met een stedenbouwkundige vergunning, dan volgt uit de eigendomsoverdracht dat hij ook houder wordt van de stedenbouwkundige vergunning (Zakboekje ruimtelijke ordening 2015, pagina 365.) Als eigenaar van het Perceel ondervindt Verzoekende Partij dan ook een ernstig nadeel door de Bestreden Beslissing waarin de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd. Verzoekende partij wenst het Perceel te verkopen. Het maakt een aanzienlijk pecuniair verschil uit indien het Perceel kan worden verkocht met het zakelijke recht op een goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning dan wel zonder.

3.- Concreet onderhandelt Verzoekende Partij met BRC, de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, over de verkoop van het Perceel. In de oprichtingsakte van

BRC van 7 mei 2013 worden de onderhandelingen over de aankoop van het Perceel expliciet bevestigd (Stuk 7):

...

Voor zover nuttig en/of noodzakelijk ondersteunt BRC Verzoekende Partij bij het voeren van onderhavige procedure voor uw Raad.

4.- Het Perceel is gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen doch de Bestreden Beslissing maakt het niet mogelijk om de zand-, grind- en betoncentrale op het Perceel te herinrichten of te exploiteren.

4.1- Verzoekende partij is opgericht als naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Uit haar statuten blijkt dat de vennootschap tot doel heeft (Stuk 8):

“(...) voor eigen rekening, voor rekening van derden of in deelneming met derden alle verrichtingen, zowel in België als in het buitenland, die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op:

- 1) investeren in, beheren, (ver)bouwen en exploiteren van onroerende goederen in de meest ruime zin, dit wil zeggen aankopen, verkopen, verhuren, ter beschikking stellen;*
- 2) de handel onder al zijn verschillende vormen, inbegrepen invoer en uitvoer;*
- 3) het huren en verhuren van gebouwen, voertuigen en allerhande werktuigen;*
- 4) het opnemen van bestuursmandaten, al dan niet vergoed;*
- 5) projectbeheer, analyse, onderzoek en ontwikkeling op vlak van baggerwerken, beton, granulaten en grondsanering en meer algemeen alle directe en indirecte activiteiten gelieerd aan de bouw, saneringen en baggerwerken.*

Dit alles in de meest ruime zin van het woord en zonder enige beperking.

De vennootschap zal door middel van inbreng, versmelting, inschrijving of om het even welke andere wijze mogen deelnemen aan alle ondernemingen, verenigingen, vennootschappen, die een gelijksoortig of bijhorend doel nastreven of die eenvoudig nuttig zijn tot de algehele of gedeeltelijke verwezenlijking van haar maatschappelijk voorwerp. In het algemeen, zal de vennootschap alle commerciële, industriële, financiële, roerende of onroerende handelingen mogen verrichten in rechtstreeks of onrechtstreeks, geheel of gedeeltelijk verband met haar maatschappelijk doel of die van aard zouden zijn de verwezenlijking ervan te vergemakkelijken of uit te breiden.

(...)”

4.2.- Gelet op het zakelijk karakter van de stedenbouwkundige vergunning en de statutaire doelstellingen van Verzoekende Partij zou de Verzoekende Partij aldus ook zelf van de door BRC aangevraagde stedenbouwkundige vergunning gebruik kunnen maken.

...

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij als volgt:

“...

De verzoekende partij, DC Real Estate NV, is een rechtspersoon, welke eigenaar is van de percelen waarvoor Beton- en Recyclagecentrum bvba (hierna: BRC) de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van 4 december 2014 heeft ingediend. Uit het verzoekschrift blijkt dat deze partijen met elkaar “onderhandelen” over de eventuele verkoop van de betreffende percelen.

De verzoekende partij heeft haar verzoekschrift ingediend als belanghebbende partij in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO, dat stelt:

“4.8.11. § 1. De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende personen worden ingesteld:

...

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing.”

Uit het dossier blijkt echter dat de verzoekende partij niet over het vereiste persoonlijk, zeker en actueel belang beschikt voor het instellen van de voorliggende vordering tot nietigverklaring voor uw Raad.

De verzoekende partij omschrijft de hinder die zij (on)rechtstreeks ondervindt uit de weigering van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag als volgt:

“Immers, indien het niet mogelijk zou zijn de beoogde activiteiten uit te oefenen op het perceel heeft dit nadelige gevolgen voor de verzoekende partij indien zij het perceel wenste te verkopen of indien zij de inrichting zelf wenst te exploiteren.” (verzoekschrift p. 9)

De verkoop van de eigendom van de verzoekende partij aan BRC kan dus blijkbaar in het gedrang komen indien het niet mogelijk is om de beoogde activiteiten (zijnde: het exploiteren van een zand- grind- en betoncentrale) uit te oefenen op het perceel.

Volgens de verzoekende partij zou zij financiële hinder wegens het afspringen van de verkoop aan BRC riskeren indien zij geen stedenbouwkundige vergunning kan bekomen voor haar onroerend goed. Door het niet-verkrijgen van een vergunning kunnen de beoogde activiteiten volgens de verzoekende partij immers niet worden uitgeoefend op het perceel.

In deze redenering gaat de verzoekende partij echter volledig voorbij aan het feit dat niet het gebrek aan een stedenbouwkundige vergunning de exploitatie van de beoogde activiteiten in de weg staat, maar het gebrek aan een milieuvergunning.

Sinds de weigering van een milieuvergunning klasse 1 bij beslissing van de deputatie van 20 februari 2014, beschikt noch de verzoekende partij, noch BRC over de vereiste milieuvergunning die essentieel is voor de exploitatie van de beoogde activiteiten op de site. Op heden is er evenmin een concreet uitzicht op een nieuwe milieuvergunning, nu er door beide partijen geen enkele nieuwe aanvraag werd ingediend.

De verzoekende partij kan dan ook geen enkel zeker en actueel voordeel halen uit een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing door uw Raad. De vernietiging van de weigering van de stedenbouwkundige vergunning bij beslissing van de deputatie van 13 augustus 2015 kan er niet voor zorgen dat de beoogde activiteiten doorgang kunnen vinden op de site en dat de verzoekende partij bijgevolg geen financiële hinder zal ondervinden omdat ze haar terrein alsnog kan verkopen. Het is immers niet de stedenbouwkundige vergunning die de exploitatie toestaat, maar de milieuvergunning. Nu er op heden geen (verleende doch geschorste) milieuvergunning voorligt en er zelfs geen milieuvergunningsaanvraag is ingediend, kan een eventuele vernietiging er nooit aanleiding toe geven dat een milieuvergunning uitvoerbaar wordt en de verkoop tussen de verzoekende partij en BRC dus kan doorgaan. Dat de verzoekende partij de exploitatie zelf op zich zou willen of kunnen nemen, verandert hieraan niets.

Een vernietigingsbesluit kan voor de verzoekende partij in de huidige omstandigheden nooit een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning opleveren. De verzoekende partij beschikt dan ook niet over het rechtens vereiste belang om een verzoek tot vernietiging voor uw Raad in te dienen.

...”

3.

Ook de eerste tot en met de zesde tussenkomenende partij betwisten het belang van de verzoekende partij:

“ ...

Verzoekende partij is niet de aanvrager van de vergunning die middels de bestreden beslissing werd geweigerd.

Evenmin is verzoekende partij op enig moment tussengekomen hetzij in de eerdere milieuvergunningsprocedure door BRC, hetzij in voorliggende procedure tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning door BRC.

Verzoekende partij zoekt dit nu tevergeefs te remediëren, onder meer door te stellen dat zowel de milieuvergunningsprocedure als huidige stedenbouwkundige vergunningsprocedure door BRC steeds gevoerd werd, “in overleg met verzoekende partij” en nog dat BRC op haar beurt nu verzoekende partij “ondersteunt” bij het voeren van huidige procedure voor uw Raad.

Verzoekende partij kan echter evident niet worden beschouwd als de aanvrager van de vergunning zoals bepaald in art. 4.8.11, §1, 1° VCRO.

Evenmin is verzoekende partij te beschouwen als een rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing, zoals gesteld in art. 4.8.11, §1, 3° VCRO.

Teneinde alsnog enig belang te kunnen invoeren om voorliggende procedure voor uw Raad te kunnen voeren, verwijst verzoekende partij naar het zakelijke karakter van de stedenbouwkundige vergunning en het louter geldelijke nadeel dat zij zou lijden wanneer zij het betrokken onroerend goed zonder de gevraagde stedenbouwkundige vergunning zou dienen te verkopen.

Verzoekende partij beweert daarbij ten onrechte dat de bestreden beslissing het haar niet mogelijk zou maken om de vervallen zand-, grint- en betoncentrale op haar percelen her in te richten of te exploiteren.

Tenslotte stelt verzoekende partij zelfs dat zij gelet op haar statutaire doelstellingen ook zelf van de door bvba BRC gevraagde stedenbouwkundige vergunning gebruik zou kunnen maken.

Verzoekende partij dwaalt.

Het aldus door haar voorgehouden nadeel is vooreerst niet zeker, doch blijkt louter hypothetisch, en zelfs onbestaande.

Hoewel de bestreden beslissing een weigering van stedenbouwkundige vergunning inhoudt, betekent dit immers niet dat voor het betrokken onroerend goed geen enkele stedenbouwkundige vergunning zou kunnen worden verleend.

Wél zal uiteraard enkel vergunning kunnen worden verleend voor werken, handelingen en/of activiteiten welke in overeenstemming zijn met de geldende ruimtelijke bestemming, met het principe van goede ruimtelijke ordening én met de bouw- en uitrustingsvoorwaarden door de stad Oudenaarde aan verzoekende partij opgelegd en door verzoekende partij uitdrukkelijk geaccepteerd bij haar aankoop van de site van de curator in faillissement van nv D'Huyvetter.

De bestreden beslissing impliceert derhalve geenszins dat verzoekende partij genoodzaakt zou zijn haar onroerend goed te verkopen zonder een stedenbouwkundige vergunning, noch dat de realisatie van de geldende ruimtelijke bestemming van haar percelen absoluut onmogelijk zou zijn of worden.

Om het met de vergelijking die verzoekende partij in haar verzoekschrift zelf aanhaalt te stellen: iemand die een woning opricht in een gebied waar hij/zij wettelijk geen woning kan/mag oprichten, kan moeilijk beweren nadeel te lijden door het feit dat hij het betrokken goed dient over te dragen zonder stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een woning.

Verder is dit door verzoekende partij beweerde (en dus niet aangetoonde) nadeel allerminst het gevolg van de bestreden beslissing.

Samen met verwerende partij moet worden vastgesteld dat het niet het gebrek aan een stedenbouwkundige vergunning is die het onmogelijk maakt om de vervallen zand-, grint- en betoncentrale op de betrokken percelen her in te richten en/of te exploiteren.

Deze onmogelijkheid resulteert uit wél uit de onmogelijkheid tot bekomen van een milieuvergunning voor de bedoelde exploitatie op de betrokken site.

Het feit dat BRC nu zeer recentelijk, nl. op 30/11/6, andermaal een milieuvergunningsaanvraag klasse 1 heeft ingediend voor de exploitatie van een nieuwe inrichting voor grond- en slopingswerken, breek- en zeefactiviteiten en beton- en recyclageactiviteiten te exploiteren, deze keer zelfs met inbegrip van onder meer een nieuwe betonmengcentrale en een bijkomende opslag van gezeefde materialen met een oppervlakte van 1,1 ha., kan en zal hieraan niets veranderen.

Deze milieuvergunningsaanvraag kadert vooreerst wellicht in een doorzichtige poging om het eveneens gegronde argument van verwerende partij te counteren dat verzoekende partij geen enkel voordeel kan halen uit een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing door uw Raad, nu zelfs een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing nooit aanleiding kan geven tot het uitvoerbaar worden van een milieuvergunning, gezien er geen concreet uitzicht is op een nieuwe milieuvergunning.

Zowel bij de weigeringsbeslissing dd. 20/02/14 betreffende de milieuvergunningsaanvraag klasse 1 van BRC voor een inrichting voor grond- en slopingswerken, breek- en zeefactiviteiten en beton- en recyclageactiviteiten op de site, als uit de recente weigeringsbeslissing dd. 09/06/2016 betreffende milieuvergunningsaanvraag van DC Industrial NV voor het exploiteren van een tijdelijke opslag van afvalstoffen en gronden op de site, is verder inmiddels klaar en duidelijk gebleken dat de exploitatie van dergelijke inrichting milieuhygiënisch niet verenigbaar is met de omgeving, nu dit “rekening houdend met haar kenmerken en omvang, en rekening houdend met de ligging ten overstaan van gebieden die hindergevoelig zijn, een te grote negatieve impact hebben op mens en leefmilieu.”

Deze grote negatieve impact en hinder was, trouwens zoals hoger reeds aangegeven, ook de directe aanleiding voor het stadsbestuur van Oudenaarde om na het faillissement van nv D'Huyvetter voorafgaandelijk aan de overdracht van de site expliciete bouw- en uitrustingsvoorwaarden vast te stellen die aan de koper van de betrokken percelen werden opgelegd. (Stuk 2)

Deze bouw- en uitrustingsvoorwaarden werden uitdrukkelijk opgenomen in de op 13/07/2009 in Oudenaarde geregistreerde verkoopsakte dd. 06/07/2009, waarmee verzoekende partij eigenares werd van de betrokken percelen.

Artikel 2 van deze bouw- en uitrustingsvoorwaarden heeft betrekking op de bestemming en de te bannen industrieën en luidt als volgt:

...

Het is derhalve verzoekende partij zelf, die door aanvaarding van de opgelegde bouw- en uitrustingsvoorwaarden bij haar koop van het betrokken onroerend goed, zich ertoe verbonden heeft om het betrokken onroerend goed niet aan te wenden voor bepaalde bedrijvigheden, waaronder o.m. de uitbating van een inrichting voor grond- en slopingswerken, breek- en zeefactiviteiten en beton- en recyclageactiviteiten.

Het is dus niet de bestreden beslissing die het onmogelijk maakt om de vervallen zand-, grint- en betoncentrale op de betrokken percelen her in te richten of/en te exploiteren, maar wel de manifeste ruimtelijke en milieuhygiënische onverenigbaarheid van dergelijke exploitatie van de door verzoekende partij voorgenomen inrichting met de omgeving, alsook de expliciete strijdigheid ervan met de bouw- en uitrustingsvoorwaarden opgelegd door de stad Oudenaarde, die uitdrukkelijk en uit vrije wil door verzoekende partij werden aanvaard toen zij het betrokken onroerend goed kocht van de curator in het faillissement van nv D'Huyvetter.

Het nadeel dat verzoekende partij beweert te lijden is dus geenszins het gevolg van de bestreden beslissing.

De bewering dat verzoekende partij zelf gebruik zou kunnen maken van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning is tenslotte niet alleen volstrekt irrelevant, nu ook verzoekende partij voor de exploitatie van een zand-, grint- en betoncentrale op het betrokken onroerend goed geen milieuvergunning zal kunnen bekomen.

Bovendien blijkt deze bewering manifest in strijd met de werkelijke bedoelingen van verzoekende partij.

Zoveel is duidelijk gebleken uit de behandeling van de milieuvergunningsaanvraag op 17/12/2015 ingediend door een met verzoekende partij verbonden onderneming, met name DC Industrial NV, welke eveneens resulteerde in een weigeringsbeslissing dd. 09/06/2016 (zie hoger, onder II.10.), evenals uit het ermee overeenstemmende gegeven dat zeer recent, op 30/11/2016, opnieuw een milieuvergunningsaanvraag werd ingediend op naam van BRC.

Het enige belang van verzoekende partij dat aan de basis ligt van haar initiatief van tot voorliggende procedure voor uw Raad lijkt dan ook te bestaan in het redden van de ongetwijfeld zeer lucratieve verkoopsovereenkomst die zij met BRC sloot, weze het onder een opschortende dan wel ontbindende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen.

Het aanvaarden van het nadeel dat verzoekende partij voorhoudt als "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadeel die een rechtspersoon kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing" zou evenwel een uitbreiding van de decretaal voorziene beroepsmogelijkheden impliceren die geen grond vindt in de wetgeving.

..."

4.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota als volgt:

"...

Gelet op het zakelijk karakter van de stedenbouwkundige vergunning en de statutaire doelstellingen van Verzoekende Partij kan de Verzoekende Partij aldus ook zelf van de door BRC aangevraagde stedenbouwkundige vergunning gebruik maken. In dit geval zal de Verzoekende Partij tevens een milieuvergunning aan vragen.

..."

Indien BRC niet langer van de stedenbouwkundige vergunning gebruik zou willen maken is het duidelijk dat Verzoekende Partij zelf in aanmerking komt voor het aanwenden van het terrein voor de hierboven omschreven hoofdbedrijvigheid, met uitsluiting van de te bannen industrieën. Verzoekende Partij DC Real Estate NV maakt deel uit van de Group De Cloedt welke onder meer actief is in de productie en handel in bouwmaterialen, zand en grind. De Eerste Tussenkomenende partijen kunnen aldus zeker niet worden gevolgd waar zij stellen dat indien Verzoekende Partij zelf van de verleende stedenbouwkundige vergunning zou willen gebruik maken “dit hoogstens een theoretische mogelijk betreft”. (quod certe non)

...

Indien de bestreden beslissing zou worden vernietigd door Uw Raad, en de verleende stedenbouwkundige aldus zou worden bevestigd, kan een nieuwe milieuvergunning worden aangevraagd aangezien in de nieuwe milieuaanvraag, zoals ook in de stedenbouwkundige aanvraag, integraal rekening zal worden gehouden met de opmerkingen die werden geformuleerd naar aanleiding van de weigering van de eerdere milieuvergunningsaanvraag per besluit van 20 februari 2014 (Stuk 3).

...”

5.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting voegen de eerste tot en met de zesde tussenkomenende partij nog het volgende toe:

“ ...

Het feit dat BRC nu zeer recentelijk, nl. op 30/11/6, andermaal een milieuvergunningsaanvraag klasse 1 heeft ingediend voor de exploitatie van een nieuwe inrichting voor grond- en slopingswerken, breek- en zeefactiviteiten en beton- en recyclageactiviteiten te exploiteren, deze keer zelfs met inbegrip van onder meer een nieuwe betonmengcentrale en een bijkomende opslag van gezeefde materialen met een oppervlakte van 1,1 ha., kan en zal hieraan niets veranderen.

Deze milieuvergunningsaanvraag kadert vooreerst wellicht in een doorzichtige poging om het eveneens gegronde argument van verwerende partij te counteren dat verzoekende partij geen enkel voordeel kan halen uit een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing door uw Raad, nu zelfs een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing nooit aanleiding kan geven tot het uitvoerbaar worden van een milieuvergunning, gezien er geen concreet uitzicht is op een nieuwe milieuvergunning.

Zowel bij de weigeringsbeslissing dd. 20/02/14 betreffende de milieuvergunningsaanvraag klasse 1 van BRC voor een inrichting voor grond- en slopingswerken, breek- en zeefactiviteiten en beton- en recyclageactiviteiten op de site, als uit de recente weigeringsbeslissing dd. 09/06/2016 betreffende milieuvergunningsaanvraag van DC Industrial NV voor het exploiteren van een tijdelijke opslag van afvalstoffen en gronden op de site, is verder inmiddels klaar en duidelijk gebleken dat de exploitatie van dergelijke inrichting milieuhygiënisch niet verenigbaar is met de omgeving, nu dit “rekening houdend met haar kenmerken en omvang, en rekening houdend met de ligging ten overstaan van gebieden die hindergevoelig zijn, een te grote negatieve impact hebben op mens en leefmilieu.”

Deze grote negatieve impact en hinder was, trouwens zoals hoger reeds aangegeven, ook de directe aanleiding voor het stadsbestuur van Oudenaarde om na het faillissement van nv D'Huyvetter voorafgaandelijk aan de overdracht van de site expliciete bouw- en uitrustingsvoorwaarden vast te stellen die aan de koper van de betrokken percelen werden opgelegd. (Stuk 2)

Deze bouw- en uitrustingsvoorwaarden werden uitdrukkelijk opgenomen in de op 13/07/2009 in Oudenaarde geregistreerde verkoopsakte dd. 06/07/2009, waarmee verzoekende partij eigenares werd van de betrokken percelen.

...

De bewering dat verzoekende partij zelf gebruik zou kunnen maken van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning is tenslotte niet alleen volstrekt irrelevant, nu ook verzoekende partij voor de exploitatie van een zand-, grint- en betoncentrale op het betrokken onroerend goed geen milieuvergunning zal kunnen bekomen.

Bovendien blijkt deze bewering manifest in strijd met de werkelijke bedoelingen van verzoekende partij.

Zoveel is duidelijk gebleken uit de behandeling van de milieuvergunningsaanvraag op 17/12/2015 ingediend door een met verzoekende partij verbonden onderneming, met name DC Industrial NV, welke eveneens resulteerde in een weigeringsbeslissing dd. 09/06/2016 (zie hoger, onder II.10.), evenals uit het ermee overeenstemmende gegeven dat zeer recent, op 30/11/2016, opnieuw een milieuvergunningsaanvraag werd ingediend op naam van BRC.

Het enige belang van verzoekende partij dat aan de basis ligt van haar initiatief van tot voorliggende procedure voor uw Raad lijkt dan ook te bestaan in het redden van de ongetwijfeld zeer lucratieve verkoopsovereenkomst die zij met BRC sloot, weze het onder een opschortende dan wel ontbindende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen.

Het aanvaarden van het nadeel dat verzoekende partij voorhoudt als “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadeel die een rechtspersoon kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing” zou evenwel een uitbreiding van de decretaal voorziene beroepsmogelijkheden impliceren die geen grond vindt in de wetgeving.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat de beroepen bij de Raad kunnen worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing. De verzoekende partij ent haar belang in essentie op het gegeven dat zij eigenaar is van de percelen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing en op haar intentie om de betrokken percelen te verkopen aan de aanvrager van de vergunning. Zij stelt een ernstig nadeel in de vorm van een aanzienlijk pecuniair verlies te zullen ondervinden wanneer zij de percelen verkoopt zonder het voorhanden zijn van de stedenbouwkundige vergunning.

2.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden of zal ondervinden. De belangvereiste raakt aan het grondrecht op toegang tot de rechter en mag om die reden niet op een overdreven formalistische wijze worden toegepast.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de bestreden beslissing bestaat.

Dat beginsel houdt nochtans niet in dat om het even welke benadeling of hinder ter adstructie van het belang in aanmerking genomen kan worden. De regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw strekt in essentie tot de bescherming van de goede ruimtelijke ordening en een gezond leefmilieu, en mag niet van die finaliteit worden afgewend ter bescherming van belangen die daar volledig vreemd aan zijn.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO geeft dan wel geen omschrijving van de “hinder en nadelen” die constitutief voor het belang zijn, dat neemt niet weg dat de aan de bestreden beslissing toegeschreven hinder en nadelen binnen het domein van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw moeten blijven. Het gegeven dat de betrokken hinder of nadelen voldoende aannemelijk dienen te worden gemaakt, mag niet van die wettelijke context worden ontdaan.

Die interpretatie vindt bevestiging in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 186), waarin gesteld wordt:

“ ...

“Hinderaspecten kunnen geredelijk worden onderscheiden in visuele hinder (slechte stedenbouwkundige-architectonische inpasbaarheid), hinder ingevolge de slechte functionele inpasbaarheid in de omgeving (hinder ingevolge het ondoelmatige ruimtegebruik, mobiliteitshinder, ...) c.q. geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder en lichthinder (deze laatste hinderaspecten vormen uiteraard de traditionele compartimenteringen binnen de milieuhinder).

...”

De in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “hinder en nadelen” moeten dan ook in die stedenbouwkundige betekenis worden begrepen.

3.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de verzoekende partij niet gevolgd kan worden wanneer zij lijkt aan te nemen dat het enkele feit dat zij eigenaar is van de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, haar het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

De verzoekende partij voert aan dat het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning haar een ernstig nadeel oplevert. Zij wenst de percelen immers te verkopen aan de aanvrager van de vergunning en stelt dat in het geval de stedenbouwkundige vergunning geweigerd wordt, er een aanzienlijk verschil in verkoopprijs zal zijn.

De Raad merkt op dat een economisch nadeel of het risico daarop maar in aanmerking genomen kan worden voor zover het voortvloeit uit of in verband staat met de stedenbouwkundige hinder of nadelen die de bestreden beslissing veroorzaakt. Het door de verzoekende partij ingeroepen nadeel komt echter niet voort uit de stedenbouwkundige vergunning op zich, maar uit de afspraken tussen de verzoekende partij en de aanvrager van de vergunning over de verkoop van het perceel en blijkt derhalve van iedere stedenbouwkundige inslag te zijn ontdaan. De verzoekende partij kan op grond van vermeld nadeel niet nuttig voorhouden dat zij als derde-belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO kan worden aangemerkt.

4.1.

De verzoekende partij stelt verder dat zij in het licht van haar statutair doel de stedenbouwkundige vergunning ook zelf zou kunnen uitvoeren. Uit de gegevens waarop de Raad vermag acht te slaan, inclusief de stukken van het administratief dossier en de door de partijen neergelegde stukken, blijkt niet en kan evenmin afgeleid worden, zelfs niet onrechtstreeks, dat de verzoekende partij tot op heden ook maar een moment de intentie heeft gehad de betrokken percelen op enigerlei wijze zelf te ontwikkelen. Zo stelt de Raad vast dat de verzoekende partij bij geen enkele aanvraag tot stedenbouwkundige of milieuvergunning, zelfs niet formeel, betrokken is geweest. Het is pas met het voorliggende beroep dat de verzoekende partij voor het eerst op het toneel verschijnt.

De omstandigheid dat de verzoekende partij naar eigen zeggen in deze wordt ondersteund door de aanvrager, en kennelijk ook de potentiële koper van de betrokken percelen, is op zich irrelevant en doet aan voorgaande vaststellingen en overwegingen dan ook geen afbreuk. Dit laatste niet in het minst nu de verzoekende partij niet aangeeft in welke zin de aanvrager haar 'ondersteunt'. Het stond de aanvrager overigens vrij zelf in rechte op te komen, hetzij als verzoekende partij, hetzij als tussenkomende partij, maar zulks is niet het geval. De verklaring van de verzoekende partij is dan ook van elke ernst en nut ontdaan.

4.2.

De eerste tot en met de zesde tussenkomende partij merken in hun laatste schriftelijke uiteenzetting overigens op dat de nv DC INDUSTRIAL, en dus niet de aanvrager van de thans bestreden beslissing dan wel de verzoekende partij, op 17 december 2015 een aanvraag tot milieuvergunning heeft ingediend om een tijdelijke vergunning te verkrijgen voor het exploiteren van een tijdelijke opslag van afvalstoffen en gronden op de percelen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing. De verwerende partij heeft deze vergunning op 9 juni 2016 geweigerd en in deze weigeringsbeslissing komt in het kader van het ongunstige advies van de provinciale milieudeskundige volgende passage voor:

“ ...

De voorzitter vraagt welke activiteiten er in de toekomst gepland zijn.

De vertegenwoordiger van de exploitant stelt dat de koper (BRC) breek- en grondactiviteiten wenst uit te voeren.

...”

Uit bovenstaande passage blijkt eveneens dat het niet de intentie is van de verzoekende partij om de stedenbouwkundige vergunning zelf uit te voeren maar om de percelen te verkopen aan de aanvrager van de bestreden vergunning opdat deze er breek- en grondactiviteiten zou kunnen uitvoeren. Bovendien heeft de aanvrager van de bestreden vergunning op 30 juni 2016 opnieuw een milieuvergunningsaanvraag ingediend voor het exploiteren van een inrichting op de kwestieuze percelen.

5.

Op basis van bovenstaande overwegingen dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partij onvoldoende aannemelijk maakt dat zij overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De exceptie van de verwerende en de eerste zes tussenkomende partijen is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Luc VAN NEVEL, Nelly NOTERMAN, Bart VAN MEERHAEGHE, Dominique VANNESTE, Marleen LUST en Marie-Rose DEBELS is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad OUDENAARDE is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro elk, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 oktober 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER