

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1098
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0443/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. mevrouw Godelieve LOONTJENS2. de heer Antoon MASELIS3. de heer Antoon SOETE <p>vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Deborah SMETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de bvba VABILIA vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Saartje SPRIET met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4, Domein de Herten2. het college van burgemeester en schepenen van de stad ROESELARE vertegenwoordigd door advocaat Michaël DE MOL met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste en derde verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare van 1 juli 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van 1 bebouwd en 6 braakliggende percelen in 26 loten (14 halfopen en 12 gesloten bebouwingen), het slopen van de woning en de aanleg van openbare wegenis en het voorzien van een private garageweg op de percelen gelegen te 8800 Roeselare, Oostrem, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 0934T, 0935N, 0396L, 0936P, 0936X, 0945W, 0954Y.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen 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 19 juni 2018.

Advocaat Deborah SMETS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Saartje SPRIET voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.

Advocaat Michaël DE MOL voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van respectievelijk 26 april 2017 en 10 mei 2017 om in de procedure tot vernietiging te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 31 juli 2017 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

1.

Op 18 april 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van 1 bebouwd en 6 braakliggende percelen in 26 loten (14 halfopen en 12 gesloten bebouwingen), het slopen van de woning, de aanleg van openbare wegenis en het voorzien van een private garageweg”*.

Op 25 juni 2013 keurt de gemeenteraad van de stad Roeselare het wegenistracé en het wegenisdossier van deze verkavelingsaanvraag goed.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 29 april 1991 goedgekeurd algemeen plan van aanleg van de stad Roeselare, meer bepaald in een zone voor algemene woongebieden.

De percelen zijn gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied Roeselare, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 21 november 2008, doch voor de betrokken percelen werd geen specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 april 2013 tot en met 23 mei 2013, worden twee bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de derde verzoekende partij en één collectief bezwaarschrift, mede ondertekend door de verzoekende partijen. De bezwaarindieners stellen dat zij vrezen voor privacyhinder, wateroverlast en verkeershinder in de verkaveling Oostrem. Ze stellen ook vragen naar een bufferzone tussen de industriezone en de geplande woonwijk omdat de toekomstige bewoners geluidsoverlast en stofhinder zullen ervaren.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare verleent op 1 juli 2013 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden en lasten.

De eerste en derde verzoekende partij tekenen tegen deze beslissing op 29 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 oktober 2013 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 november 2013 beslist de verwerende partij op 28 november 2013 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

2.

De voormelde beslissing van de verwerende partij van 28 november 2013 wordt bij arrest nr. RvVb/A/1617/0012 van 6 september 2016 vernietigd op grond van de vaststelling dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen enkele aandacht besteedt aan de mobiliteitsimpact door het aangevraagde, niettegenstaande haar aandacht daar werd op gevestigd door de beroepsargumentatie van de verzoekende partijen.

3.

Op 16 november 2016 bezorgen de verzoekende partijen een mobiliteitsstudie aan de verwerende partij, met de vraag om deze zowel aan het aanvraagdossier van de verkavelingsvergunning als van de stedenbouwkundige vergunning toe te voegen.

Van 28 oktober 2016 tot 26 november 2016 wordt er een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd. De verzoekende partijen dienen één van de drie bezwaarschriften in.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 december 2016 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

M.b.t. de “**mobilitéitsimpact**” (het aspect die leidde tot de vernietiging van de vorige vergunning door de RVVB) zorgt de bestaande weg Oostrem als ontsluitingsweg naar de Spanjestraat (waarop deze nieuwe weg aantakt), voor een volwaardige ontsluiting (met voldoende brede wegprofielen) voor zowel zwakke weggebruikers als gemotoriseerd verkeer. Dit blijkt ook uit de door aanvrager toegevoegde mobiliteitsstudie waarin in een conclusie omtrent de mobiliteitseffecten het volgende wordt gesteld:

“Rekening houdende met de gemiddelde stijging met maximum 10,5 tot 13,5 personenautoequivalenten per rijrichting per uur tijdens een ochtend- of avondpiek uur komt de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid van de omliggende woonstraten niet in het gedrang en blijft ruim onder de 250 pae /u / rijrichting.

De bijkomende verkeersattractie en –productie heeft bovendien een zeer beperkte en verwaarloosbare invloed op de doorstroming.”

Het is tevens positief dat er intern de verkaveling aandacht is voor parkeervoorzieningen zowel individueel (16 kavels met uitpandige garage en 10 woningen met inpandige garage + mogelijkheid om de wagen op de oprit te parkeren) als gegroepeerd (18 parkeerplaatsen op openbaar domein). In totaal impliceert dit een parkeercapaciteit van 54 parkeerplaatsen voorzien in de verkaveling. Rekening houden met de parkeerbehoefte van zowel de bewoners (32 wagens volgens de mobiliteit studie) als de behoefte voor bezoekers (8 parkeerplaatsen volgens de mobiliteit studie) is de voorziene parkeercapaciteit in de verkaveling aldus ruim voldoende. Er mag aldus geconcludeerd worden dat de 26 bijkomende woningen geen aanleiding zullen geven tot verkeersoverlast voor de omgeving. Inzake mobiliteit zijn er aldus geen problemen te verwachten.

M.b.t. de beoordeling van de ruimtelijke ordeningscriteria “**functionele inpasbaarheid**”, “**visueel-vormelijke elementen**” en “**ruimtegebruik**” werd in het eerder opgemaakte verslag PSA dd.31-10-2013 gesteld dat voorliggende verkaveling pas ruimtelijk verantwoord is na realisatie van een 5m brede groenbuffer tussen de aanpalende bedrijvenzone en de nieuwe woningen. Meer bepaald zou een bufferzone breed –zoals trouwens voorzien door het APA Roeselare- zowel tegemoet komen aan de toekomstige leefkwaliteit van de toekomstige bewoners als voor de gevestigde bedrijven zelf.

De deputatie was het niet eens met deze visie en oordeelde dat een bufferzone van 5m niet verplichtend kon worden opgelegd en dat de bufferzone in de feiten al werd gerealiseerd door de combinatie van afstand en de te realiseren garageweg met aanliggende garages.

...

De deputatie vergunde op 28/11/2013 de aanvraag dan ook onder dezelfde voorwaarden en lasten als opgelegd in de beslissing van het college burgemeester en schepenen (met uitzondering van de sociale last). Een van de voorwaarden was

“Op de grenslijn van de overdrukzone voor erfdienstbaarheid (recht van doorgang) en de overdrukzone voor parkeervoorziening dient op die plaats die niet is ingenomen door het bijgebouw. verplicht een 3m hoog groenscherm geplaatst te worden i.p.v. de voorziene tuinmuur.”

Los van de vaststelling dat deze voorwaarde (een 3m hoog groenscherm) door aanvrager niet wordt gerespecteerd in de ingediende bouwplannen (zie dossier 2015-77), wordt in het kader van voorliggende heraanvraag –na vernietiging door de RVVB – deze ingreep nog steeds als onvoldoende gezien.

Er dient op gewezen dat de afstand tussen de tuinzone van de woningen op de loten 11 t.e.m. 26 tot de bedrijfspercelen van de veevoederfabriek en de betoncentrale slechts 14m bedraagt, wat bezwaarlijk tegemoet kan komen aan een leefbare en kwalitatieve woonfunctie in deze omgeving. De realisatie van een 5m brede buffer met een menging van laag- en hoogstammige aanplantingen (i.f.v. van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's), hetzij op grond van de bedrijvenzone (bij voorkeur), hetzij binnen de woonzone (als het niet anders kan) wordt dan ook aanzien als een minimum ingreep. Het feit dat dit volgens het APA enkel verplicht is voor de bestemde bedrijvenzone zelf, impliceert niet automatisch dat er binnen de aanpalende woonzone zelf geen maatregelen kunnen worden genomen vanuit de goede plaatselijke aanleg en de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de nieuwe woningen t.a.v. de aanpalende zware industriële bedrijvigheid. Er dient trouwens opgemerkt dat er in het dossier op geen enkele manier sprake is van een initiatief van de betrokken bedrijven zelf (ook vanuit het standpunt van de gevestigde industriële bedrijven is het voorgestelde verkavelingsconcept trouwens geen goede situatie gezien de nabije woonfuncties ook kunnen zorgen voor een inperking van activiteiten op het industrieterrein zelf!).

Het ontbreken van een minimum buffer van 5m met dichte aanplantingen is dan ook de reden waarom voorliggende aanvraag niet kan aanvaard worden vanuit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. In tegenstelling tot het standpunt van het schepencollege en de deputatie in haar beslissing dd.28-11-2013 wordt dan ook geoordeeld dat de realisatie van enkel een 3m hoog groenscherm op de perceelsgrens (niet eens gerealiseerd in de bijhorende bouwaanvraag! (cf. dossier 2015-77)), samen met de te realiseren garageweg met aanpalende garages onvoldoende tegemoet komt aan de essentiële bufferfunctie.

*M.b.t. het “**cultuurhistorisch aspect**” van de aanvraag heeft het schepencollege het laattijdige advies van het agentschap Onroerend Erfgoed naast zich neergelegd (dit was enerzijds juridisch mogelijk op grond van VCRO, art. 4.7.16 §1 maar betreft anderzijds geen verplichting). Uit dit voorwaardelijk gunstig advies blijkt dat zich archeologisch erfgoed in de bodem bevindt van de aanvraagssite. Ingevolge artikel 4§2 van het archeologiedecreet zijn “de eigenaar en de gebruiker zijn ertoe gehouden de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden”. In het kader van de goede ruimtelijke ordening is het derhalve wenselijk dat voorafgaandelijk aan het aansnijden van deze gronden een archeologische prospectie conform het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed gebeurt.*

*M.b.t. het aspecten “**schaal**” tenslotte werd door de deputatie geoordeeld dat de voorziene bouwvrije afstand van 3m t.a.v. de zijperceelsgrenzen in het geval van 2 volwaardige bouwlagen geen negatieve impact heeft op de beleving van het open karakter in de verkaveling. Gezien de ligging op een centrale locatie binnen het dicht bebouwd (regionaal)stedelijk gebied Roeselare wordt deze opmerking niet hernomen en kan de voorziene bouwvrije afstanden van 3m t.a.v. de zijperceelsgrenzen en de daarmee direct gerelateerd bouwdichtheid van de verkaveling aanvaard worden.*

...

In een aanvullend verslag van 15 december 2016 beoordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de bezwaren die zijn ingediend tijdens het nieuw openbaar onderzoek. In dit verslag wordt onder meer gesteld:

“ ...

1. Ontbreken van een onderzoek naar de milieueffecten

Naar aanleiding van het nieuw openbaar onderzoek komt naar voor dat er bij het aanvraagdossier n.a.v. de verkaveling geen onderzoek naar de milieueffecten werd gevoerd. Dit betreft een NIEUW element gezien dat niet werd opgeworpen op het moment van de behandeling van de verkavelingsaanvraag in beroep.

Er was initieel geen project-MER-screening gevoegd omdat de Vlaamse Reglementering de Europese bepalingen niet correct had omgezet (problematiek van de stadsontwikkelingsprojecten; deze regeling was pas in werking getreden op 29 april 2013 en het aanvraagdossier werd ingediend op 9-4-2013...).

Het feit dat een screeningsnota nog niet verplicht was betekent evenwel niet dat vergunningverlenende overheden geen inschatting moesten en moeten maken inzake de te verwachten milieueffecten in het kader van voorliggende verkavelingsaanvraag!

De vraag stelt zich vervolgens of de deputatie daartoe voldoende informatie heeft...

Twee bezwaarindieners merken thans immers op dat de milieueffecten van de aanvraag op de bestaande omgeving niet op zorgvuldige en volledige wijze onderzocht werden én dat ook een zorgvuldig onderzoek naar eventuele (cumulatieve) effecten van de aanvraag op het bestaande industriegebied niet kan gebeuren.

Gezien de ligging naast zware industriële bedrijfsactiviteiten (waaronder een veevoederbedrijf en een betoncentrale) valt het inderdaad niet te ontkennen dat er een duidelijke interactie (zowel ruimtelijk- als milieu gerelateerd) bestaat tussen de nieuwe verkaveling enerzijds en de aanliggende bedrijven anderzijds. Zo werd er in het verslag PSA reeds op gewezen dat beide functies niet zomaar evident verenigbaar zijn zonder bijkomende maatregelen inzake groenbuffering.

Niettemin in het kader van de (eveneens door de RvVb vernietigde) bouwvergunning wél een screeningsnota werd toegevoegd aan het dossier, stelt zich de vraag of de daarin opgenomen informatie zomaar kan gehanteerd worden bij de behandeling van voorliggende verkavelingsvergunning. Bezwaarindieners merkten in het kader van het nieuw openbaar onderzoek over de bouwaanvraag immers op dat "in de screenings-MER nota met geen woord gerept wordt over de aanwezigheid van industrie" en dat "dit cruciale informatie is"....

Dit laatste dient bijgetreden. Nazicht van de screeningsnota bij de bouwaanvraag leert dat alle Potentiële milieueffecten werden afgevinkt, wat in casu geenszins van realisme getuigt en derhalve niet zomaar kan aanvaard worden.

Meer zelfs, in die omstandigheden kan alleen maar geconcludeerd worden dat de mer-screeningsnota bij de bouwaanvraag inhoudelijk onvolledig is en aldus ook niet kan gehanteerd worden bij de beoordeling van voorliggende verkavelingsaanvraag.

De bezwaren worden aldus bijgetreden op dit punt.

2. De onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening inzake de aspecten "functionele inpasbaarheid", "visueel-vormelijke elementen" en "ruimtegebruik"

Daaromtrent kan verwezen worden naar het verslag PSA waar tot volgende conclusie werd gekomen:

"In essentie oordeelt de PSA (in afwijking van het standpunt van de deputatie n.a.v. de eerder afgeleverde verkavelingsvergunning dd.28-11-2013) dat zich nog steeds een probleem stelt als gevolg van de ontoereikende buffering tussen de nieuw voorgestelde verkaveling en 2 grootschalige bedrijven die er onmiddellijk aan palen (een betoncentrale en een veevoederbedrijf). Zonder een voldoende brede groenbuffer (5m is echt wel een minimum, met een menging van hoog- en laagstammige beplanting die een effectief en voldoende dicht groenscherm als buffer voorzien) tussen de bedrijvenzone enerzijds en de nieuwe woonfunctie anderzijds wordt een kwalitatieve -en leefbare woonomgeving in de toekomst te veel bemoeilijkt."

De bezwaren worden op dit punt bijgetreden.

...

5. De schending van het Decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 gezien het ontbreken van een archeologienota

Eén bezwaarindiener stelt dat de aanvraag onvolledig en onontvankelijk diende te worden verklaard gezien een zgn. "bekrachtigde archeologienota" ontbreekt.

Er dient evenwel opgemerkt dat deze bepaling in toepassing van artikel 1 van het Ministerieel Besluit van 25 maart 2016 houdende inwerkingtreding van diverse bepalingen van het Onroerenderfgoed-decreet slechts in voege is getreden op 1 juni 2016 en derhalve niet van toepassing op voorliggende aanvragen.

Het bezwaar wordt op dit punt niet bijgetreden.

..."

Na de hoorzitting van 20 december 2016 beslist de verwerende partij op 5 januari 2017 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

"...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

*Naar aanleiding van het nieuw openbaar onderzoek komt naar voor dat er bij het aanvraagdossier n.a.v. de verkaveling **geen onderzoek naar de milieueffecten** werd gevoerd. Er was initieel geen project-MER-screening gevoegd omdat de Vlaamse Reglementering de Europese bepalingen niet correct had omgezet (problematiek van de stadsontwikkelingsprojecten; deze regeling was pas in werking getreden op 29 april 2013 en het aanvraagdossier werd ingediend op 9 april 2013).*

Het feit dat een screeningsnota nog niet verplicht was betekent evenwel niet dat vergunningverlenende overheden geen inschatting moeten maken inzake de te verwachten milieueffecten in het kader van voorliggende verkavelingsaanvraag!

*De vraag stelt zich vervolgens of de deputatie daartoe voldoende informatie heeft. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat dit niet het geval is. De deputatie volgt dit niet en stelt dat alle gegevens gekend zijn en dat de deputatie dus **met kennis van zaken kan oordelen**. De ligging van het project is gekend en daaruit kan afgeleid worden welke milieu-effecten er mogelijk zijn. De aanvrager heeft daartoe voldoende informatie bezorgd, bovendien kan ook gekeken worden naar de PrMs uit het aanvraagdossier tot de stedenbouwkundige vergunning. Er wordt blijkbaar omgekeerd*

geredeneerd aangezien zowel de bezwaarindieners als de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stellen dat er milieu-effecten mogelijk zijn. Het valt niet in te zien welke milieu-effecten een verkaveling kan veroorzaken op de omliggende industrie. Het is net de industrie die effecten veroorzaakt op de toekomstige woningen, waarop de toekomstige bewoners voldoende zullen moeten gewezen worden.

Het enige effect dat een invloed kan hebben op de industrie is de mobiliteit. Zoals hierna blijkt, is dit echter geen probleem en zal dit geen onaanvaardbare hinder veroorzaken.

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

M.b.t. de “**mobilitetsimpact**” (het aspect die leidde tot de vernietiging van de vorige vergunning door de RVVB) zorgt de bestaande weg Oostrem als ontsluitingsweg naar de Spanjestraat (waarop deze nieuwe weg aantakt), voor een volwaardige ontsluiting (met voldoende brede wegprofielen) voor zowel zwakke weggebruikers als gemotoriseerd verkeer. Dit blijkt ook uit de door aanvrager toegevoegde mobiliteitsstudie waarin in een conclusie omtrent de mobiliteitseffecten het volgende wordt gesteld:

“Rekening houdende met de gemiddelde stijging met maximum 10,5 tot 13,5 personenautoequivalenten per rijrichting per uur tijdens een ochtend- of avondpiek uur komt de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid van de omliggende woonstraten niet in het gedrang en blijft ruim onder de 250 pae /u / rijrichting.

De bijkomende verkeersattractie en –productie heeft bovendien een zeer beperkte en verwaarloosbare invloed op de doorstroming.”

Het is tevens positief dat er aandacht is voor parkeervoorzieningen zowel individueel (16 kavels met uitpandige garage en 10 woningen met inpandige garage + mogelijkheid om de wagen op de oprit te parkeren) als gegroepeerd (18 parkeerplaatsen op openbaar domein). In totaal impliceert dit een parkeercapaciteit van 54 parkeerplaatsen voorzien in de verkaveling. Rekening houden met de parkeerbehoefte van zowel de bewoners (32 wagens volgens de mobiliteitstudie) als de behoefte voor bezoekers (8 parkeerplaatsen volgens de mobiliteit studie) is de voorziene parkeercapaciteit in de verkaveling aldus ruim voldoende. Er mag aldus geconcludeerd worden dat de 26 bijkomende woningen **geen aanleiding zullen geven tot verkeersoverlast** voor de omgeving. Inzake mobiliteit zijn er aldus geen problemen te verwachten. Ook in het aanvullend verslag bevestigt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dat het bezwaar omtrent de mobiliteit ongegrond is.

De deputatie is het niet eens met de visie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar omtrent de “**functionele inpasbaarheid**”, visueel-vormelijke elementen en ruimtegebruik en oordeelt dat een bufferzone van 5m niet verplichtend kon worden opgelegd en dat de bufferzone in de feiten al werd gerealiseerd door de combinatie van afstand en de te realiseren garageweg met aanliggende garages.

In de vorige beslissing werd als volgt geoordeeld:

“Het APA voorziet uitdrukkelijk dat er binnen de bedrijvenzone en ten aanzien van het aangrenzende woongebied een bufferzone van 5 m moet worden aangelegd met laag-en hoogstammig groen. Deze eis uit het APA werd opgelegd om mogelijke ongemakken verbonden aan de exploitatie van bedrijven binnen de bedrijvenzone op te vangen. Het is dan ook evident dat mogelijke hinderaspecten moeten worden opgevangen worden in het bedrijvengebied zelf, en niet binnen de aanpalende zones: het is immers niet het woongebied dat bepaalde hinder

produceert ten aanzien van het bedrijfsgebied, maar wel het bedrijfsgebied ten aanzien van het te ontwikkelen woongebied.

De deputatie stelt vast dat de bedrijven in het aanpalende bedrijfsgebied niet hebben voldaan aan de verplichtingen uit het APA: de verplichte groene bufferstrook van minimum 5 m breed werd niet aangelegd. Het bedrijf Van Eeckhoudt beschikt integendeel over een verharding en een muur tot op de perceelsgrens. Dit kan uiteraard niet ten laste worden gelegd van de verkavelaar. De verkavelaar moet aan haar eigen verplichtingen uit het APA voldoen, maar kan niet verplicht worden een 5 m bufferzone te voorzien.

Met de raadsman van aanvrager moet vastgesteld worden dat er voldoende afstand behouden wordt van de woningen tot het bedrijfsgebied. De garageweg creëert bovendien een bijkomende afstand van de woningen ten opzichte van het bedrijfsgebied.”

De deputatie vergunde op 28 november 2013 de aanvraag dan ook onder dezelfde voorwaarden en lasten als opgelegd in de beslissing van het college burgemeester en schepenen (met uitzondering van de sociale last). Een van de voorwaarden was

“Op de grenslijn van de overdrukzone voor erfdienstbaarheid (recht van doorgang) en de overdrukzone voor parkeervoorziening dient op die plaats die niet is ingenomen door het bijgebouw. verplicht een 3m hoog groenscherm geplaatst te worden i.p.v. de voorziene tuinmuur.”

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had opgemerkt dat deze voorwaarde niet wordt gerespecteerd in de plannen voor de stedenbouwkundige vergunning. Op de hoorzitting bezorgt de aanvrager dan ook aangepaste plannen waarop het groenscherm duidelijk is aangegeven.

De deputatie kan de aanvrager en de stad volgen in de stelling dat het niet de bewoners zijn die voor buffer moeten zorgen maar wel de industrie zelf. Het is net een onderdeel van de stedenbouwkundige voorschriften dat er een 5m brede buffer moet voorzien zijn in industriegebied. Het naastgelegen bedrijf heeft geen 5m brede buffer waardoor de aanvrager geconfronteerd wordt met een bouw misdrijf en een ongunstig verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. De deputatie meent echter dat de aanvrager niet de dupe kan zijn van dit bouw misdrijf. Bovendien heeft de stad op de hoorzitting gezegd dat zij de intentie hebben om de 5m brede buffer als voorwaarde op te leggen bij lopende vergunningsaanvragen. De omliggende bedrijven zijn milieuvergunningsplichtig en in deze context kan de groenbuffer ook worden opgelegd als voorwaarde. Daarenboven bevinden er zich reeds woningen in de omgeving en daarover zijn er geen klachten, de bedrijven ondervinden geen bijkomende moeilijkheden om vergunningen aan te vragen. De deputatie kan geen rekening houden met de mogelijke hypothese dat de toekomstige bewoners zullen klagen en zagen.

*M.b.t. het “**cultuurhistorisch aspect**” van de aanvraag heeft het schepencollege het laattijdige advies van het agentschap Onroerend Erfgoed naast zich neergelegd (dit was enerzijds juridisch mogelijk op grond van VCRO, art. 4.7.16 §1 maar betreft anderzijds geen verplichting). De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had voorgesteld om dit advies toch te volgen. De deputatie volgt de stelling van de stad dat het agentschap niet tijdig advies heeft uitgebracht en dat er dus bijgevolg voorbijgegaan mag worden aan deze adviesvereiste. De deputatie moet geen rekening houden met dit laattijdig advies. Bovendien heeft elke burger een zorgplicht, dus ook de aanvrager.*

*M.b.t. het aspecten “**schaal**” tenslotte werd door de deputatie geoordeeld dat de voorziene bouwvrije afstand van 3m t.a.v. de zijperceelsgrenzen in het geval van 2 volwaardige*

bouwlagen geen negatieve impact heeft op de beleving van het open karakter in de verkaveling. Gezien de ligging op een centrale locatie binnen het dicht bebouwd (regionaal)stedelijk gebied Roeselare wordt deze opmerking niet hernomen en kan de voorziene bouwvrije afstanden van 3m t.a.v. de zijperceelsgrenzen en de daarmee direct gerelateerd bouwdichtheid van de verkaveling aanvaard worden.

...

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 van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Verzoekende partijen hebben een evident belang bij onderhavige procedure. Zij zijn immers de eigenaars en bewoners van ééngezinswoningen die onmiddellijk aansluiten op één of meerdere van de te verkavelen percelen. Tevens sluiten hun ééngezinswoningen aan op het wegennet waarlangs toegang tot de verkaveling wordt verschaft. Zo wordt de enige toegangsweg tot de verkaveling onmiddellijk naast de eigendom van tweede verzoekende partij aangelegd.

Verzoekende partij mogen, gelet op de ligging van hun eigendommen, rechtstreeks hinder verwachten van het voorgenomen project. In deze optiek kan op de volgende zaken worden gewezen:

- vooreerst dreigen verzoekende partijen te worden geconfronteerd met ernstige hinder op het vlak van mobiliteit.

Eerste en tweede verzoekende partijen wonen langsheen de Spanjestraat te Roeselare. Deze straat, die op vandaag reeds geconfronteerd wordt met een aanzienlijke parkeerproblematiek ten gevolge van het gemeentelijk sportstadion dat aldaar gevestigd is, dreigt bij een gebeurlijke realisatie van de verkaveling met een bijkomende, absoluut onaanvaardbare verkeersstroom te worden geconfronteerd. Niet alleen dienen alle voertuigen die zich een weg banen van en naar de verkaveling doorheen te Spanjestraat te rijden, maar ook, en niet in het minst, dreigt eerste verzoekende partij te worden geconfronteerd met een afwenteling van de parkeerdruk van de verkaveling op de Spanjestraat.

Derde verzoekende partij woont in de woonwijk 'Oostrem' te Roeselare. Langsheen zijn eigendom wordt de enige toegangsweg tot de verkaveling aangelegd. Zijn belang is evident gelet op bovengenoemde verkeerstoename.

- daarnaast dreigen verzoekende partijen te worden geconfronteerd met een ernstig probleem op het vlak van veiligheid.

- voorts dreigen verzoekende partijen, en in het bijzonder tweede verzoekende partij, te worden geconfronteerd met ernstige hinder op het vlak van privacy.

- tot slot dreigen verzoekende partij te worden geconfronteerd met mogelijke ernstige hinder op het vlak van de waterhuishouding.

Verzoekende partijen wijzen er verder op dat hun belang reeds aanvaard werd tijdens de administratieve beroepsprocedure bij verwerende partij en het belang van eerste en derde verzoekende partijen reeds aanvaard werd door uw Raad.

Verzoekende partijen hebben belang bij huidige procedure.

...

De verwerende partij en tussenkomenende partijen werpen op dat de tweede verzoekende partij geen administratief beroep heeft ingesteld bij de verwerende partij, waardoor zij heeft verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad te wenden.

De verzoekende partijen repliceren dat de tweede verzoekende partij tijdens het nieuw openbaar onderzoek een bezwaar heeft ingediend, dat zij daardoor in de procedure voor de deputatie werd betrokken en derhalve ook beroep kon aantekenen bij de Raad. Bovendien is ten gevolge van de gewijzigde vergunningsaanvraag duidelijk geworden welke hinder voor de tweede verzoekende partij zal ontstaan.

De tussenkomenende partijen dupliceren dat de aanvraag niet is gewijzigd en dat het indienen van een bezwaar geen procespartij maakt van de tweede verzoekende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, in fine VCRO bepaalt dat de persoon aan wie verweten kan worden dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerde administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht verzaakt te hebben aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

In de parlementaire voorbereidingen wordt bij deze decreetsbepaling onder meer verduidelijkt (Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, p. 220, nr. 624):

“ ...

De vergunningenprocedure is vanaf de eerste administratieve aanleg tot het jurisdictioneel beroep bij de Raad ontwikkeld als één keten, waarbij geschillen in een zo vroeg mogelijk stadium moeten worden opgelost, via betrokkenheid bij het openbaar onderzoek of via een administratief beroep bij de deputatie (dat open staat voor alle belanghebbenden, in tegenstelling tot de regeling van het Coördinatiedecreet van 1996). Om die reden wordt ook op het niveau van het jurisdictioneel beroep voorzien in specifieke “trechters” (nieuw artikel 133/71, §1, tweede, derde en vierde lid, DRO). De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden. Het onverschoonbaar niet-instellen van een administratief beroep strijdt immers met het zorgvuldigheidsbeginsel ; de belanghebbende verwerkt daardoor het recht om nog verdere beroepsmogelijkheden uit te putten. Het past hier te verwijzen naar het

feit dat een burger ook het recht verbeurt om zich tot de Raad van State te wenden, indien hij de georganiseerde administratieve beroepsmogelijkheid niet of niet correct uitput. Er dient verduidelijkt dat het vooropgestelde beginsel niet geldt in geval van overmacht ; het is een algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van de wet in geval van overmacht kan worden gemilderd ; wanneer de verzoeker zich aldus in de onoverkomelijke onmogelijkheid bevond om een administratief beroep in te stellen, kan hij overmacht invoeren om alsnog een ontvankelijk verzoekschrift bij de Raad te kunnen indienen. Het begrip "overmacht" dient ook hier te worden geïnterpreteerd in de gemeenrechtelijke betekenis ; dat betekent dat er sprake moet zijn van een onoverkomelijke gebeurtenis waarop de verzoeker geen vat had en waardoor hij niet tijdig een administratief beroep kon instellen en dat de verzoeker al het mogelijke gedaan heeft om het voorval te vermijden zodanig dat het niet tijdig instellen van het administratief beroep niet mag te wijten zijn aan een fout in zijn hoofd.
..."

Uit deze toelichting blijkt dat het de bedoeling was van de decreetgever om, behoudens gevallen van overmacht, het niet-instellen van administratief beroep te beschouwen als het verzaken aan het recht zich tot de Raad te wenden.

2.

De tweede verzoekende partij betwist niet dat zij geen administratief beroep heeft ingesteld tegen de vergunningsbeslissing verleend in eerste administratieve aanleg, maar houdt voor dat zij een betrokken partij is door bezwaar in te dienen tijdens het aanvullend openbaar onderzoek en dat het ten gevolge van de gewijzigde vergunningsaanvraag is dat de hinder voor haar duidelijk is geworden.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de tweede verzoekende partij reeds tijdens het eerste georganiseerd openbaar onderzoek een bezwaar heeft ingediend en daarin hinderaspecten heeft aangevoerd die niet verschillen van het belang dat nu wordt aangevoerd om beroep in te stellen bij de Raad. Het is voor de Raad overigens niet duidelijk waarin de tweede verzoekende partij een wijziging van de vergunningsaanvraag ziet en hoe dit de mogelijke hinderaspecten voor deze partij heeft gewijzigd of verduidelijkt.

De tweede verzoekende partij toont in elk geval niet aan dat het niet-instellen van administratief beroep een gevolg is van overmacht zoals bedoeld in het vorige randnummer.

De exceptie met betrekking tot de tweede verzoekende partij is gegrond. Het beroep tot vernietiging wordt hieronder enkel onderzocht in de mate dat het ingesteld is door de eerste en derde verzoekende partij.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel en tweede onderdeel derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in het eerste middel de schending aan van artikel 4.3.2 §2bis DABM, *iuncto* rubriek 10b van bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, de schending van artikel 16, 7°, c) van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, van artikel 4.7.14/1 VCRO, van artikel 5 e.v. van de Richtlijn 85/337/EEG van de Raad

van 27 juni 1985 betreffende de milieu-effectenbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

1.1

De verzoekende partijen stellen in een eerste onderdeel dat de door hen geschonden geachte bepalingen vereisen dat een project-MER-screeningsnota aan het aanvraagdossier wordt toegevoegd, dat het volledig verklaren van het aanvraagdossier in eerste administratieve aanleg niet uitsluit dat de verwerende partij het dossier nog steeds onvolledig kan verklaren, dat het niet opgaat te stellen dat er geen vereiste was om een screeningsdossier toe te voegen op het ogenblik van de aanvraag aangezien bij een rechtsherstellende beslissing rekening moet worden gehouden met alle feitelijke en juridische omstandigheden die zich sinds de vernietigde beslissing hebben voorgedaan.

De verwerende en tussenkomenende partijen repliceren dat de regelgeving omtrent de project-MER-screeningsnota in werking is getreden op 29 april 2013, dat de regelgeving geen retroactieve werking heeft en dat de aanvraag is ingediend op 9 april 2013, waardoor er geen verplichting bestond voor de betrokken aanvraag om een screeningsnota toe te voegen.

De verzoekende partijen dupliceren dat de inwerkingtreding van de regelgeving op 29 april 2013 tot gevolg heeft dat deze regelgeving van toepassing was op het ogenblik dat de verwerende partij opnieuw diende te oordelen over de aanvraag, waardoor de verplichting van een screeningsnota van toepassing was.

De tussenkomenende partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting dat de redenering van de verzoekende partijen niet opgaat, dat de nieuwe regelgeving enkel van toepassing is op aanvragen ingediend na de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving.

1.2

De verzoekende partijen zetten in een tweede en derde onderdeel uiteen:

“
...

Tweede onderdeel

Verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing verder dat het dossier, ondanks het feit dat er geen screeningsnota gevoegd is, voldoende gegevens bevat om een screening door te voeren.

Verwerende partij zou immers kennis hebben van de ligging van het project en zou daaruit de milieueffecten kunnen beoordelen.

Niets is minder waar.

Vooreerst merken verzoekende partijen op dat de in het aanvraagdossier opgenomen gegevens niet voldoen aan de vereisten van artikel 5 van de Richtlijn 58/337/EEG.

...

De aanvraag voldoet zodoende niet aan de vereisten van artikel 5 van de Richtlijn. Verzoekende partijen stellen dan ook vast dat de aanvraag (i) niet alleen de formele vereiste van het toevoegen van een screeningsnota miskent, maar ook (ii) niet voldoet aan de inhoudelijke vereisten inzake mer-screening.

Artikel 5 van de Richtlijn 58/337/EEG is miskend.

Ten tweede miskent verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht door te oordelen dat de aanvraag wel over de vereiste gegevens voldoet. Dergelijke stelling innemen kan gewoonweg niet.

...

Derde onderdeel

Verwerende partij meent dat hij de beoordeling van de milieueffecten kan doen op grond van de project-mer-screeningsnota uit de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. In dat aanvraagdossier werd immers wel een screeningsnota gevoegd.

Overeenkomstig artikel 4.2.15, §1, lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mag niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw.

Anders gesteld, alvorens een stedenbouwkundige vergunning te kunnen verkrijgen voor het bebouwen van de percelen uit een verkaveling dient de aanvrager over een geldige verkavelingsvergunning te beschikken. Zonder deze verkavelingsvergunning is de vergunningsaanvrager niets.

De volgorde van de aanvragen en de behandeling van de aanvragen is zodoende duidelijk. Eerst wordt een verkavelingsvergunning aangevraagd en bekomen, waarna de aanvraagprocedure voor de stedenbouwkundige vergunning kan aangevraagd worden. Alvorens uw Raad is overgegaan tot vernietiging van de initieel afgeleverde verkavelingsvergunning werd deze volgorde gerespecteerd.

Na vernietiging door uw Raad kwam de verwerende partij in een zeer uitzonderlijke situatie terecht. Zo diende verwerende partij op een en dezelfde zitting over de verkavelingsvergunning enerzijds en over de stedenbouwkundige vergunning anderzijds te oordelen.

Deze feitelijke toestand maakt evenwel niet dat de verwerende partij de juridische toestand uit het oog mag verliezen. Beide aanvragen moeten nog steeds in de juiste volgorde behandeld worden.

Ondanks deze vanzelfsprekendheid, heeft de verwerende partij dit niet gedaan. Verwerende partij heeft beide dossiers samen behandeld en heeft ook de documenten van beide dossiers gebruikt. Dit kan uiteraard niet.

Een tekortkoming in een verkavelingsvergunning kan niet verholpen worden door gebruik te maken van documenten uit de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Op het ogenblik van behandelen van de aanvraag tot verkavelingsvergunning diende verwerende partij abstractie te maken van het bestaan van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Verwerende partij kon zodoende de project-mer-screeningsnota uit de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag niet gebruiken bij het beoordelen van de milieueffecten van de verkavelingsaanvraag.

Maar er is meer. Zelfs in het onmogelijke geval dat uw Raad zou oordelen dat toch gebruikt zou kunnen gemaakt worden van de screeningsnota uit het aanvraagdossier van de

stedenbouwkundige vergunning, dienen verzoekende partijen op te merken dat ook deze screeningsnota niet toereikend is om een zorgvuldige en volledige beoordelen van de milieueffecten te kunnen maken.

Zij verklaren zich nader.

Vooreerst werd bij vraag 7 in de screeningsnota aangegeven dat de aanvraag in de nabijheid van een mogelijks overstromingsgevoelig gebied gelegen is. Concreet zou dit op 158 m zijn.

Uit nazicht van de kaarten op 'Geopunt' blijkt dat het voorgenomen project veel dichterbij het overstromingsgevoelig gebied gelegen is dan door de aanvrager wordt aangegeven. Dit is op nog geen 80 meter. Het verschil tussen de werkelijke afstand en de door de aanvrager aangegeven afstand bedraagt aldus maar liefst meer dan 70 meter, wat ongeveer de helft (!) van de opgegeven afstand is.

In een aanvraag een afstand opgeven die 70 meter verschilt met de realiteit gaat niet op. Dergelijke cruciale informatie op een dermate onjuiste wijze in het aanvraagdossier weergeven, kan niet aanvaard worden. Dit alles is nog des te frappanter nu de aanvrager de screeningsnota nog manueel heeft aangepast en klaarblijkelijk bewust een onjuiste afstand heeft opgegeven.

De mer-screeningsnota is onvolledig wegens het meedelen van onjuiste informatie.

Verder merken verzoekende partijen op dat in de mer-screeningsnota wordt aangegeven dat geen negatieve effecten te verwachten zijn. De vraag of er een toename van verkeersbewegingen zullen zijn en wat de effecten hiervoor op de weggebruiker en de omwonenden zijn, wordt onbeantwoord gelaten.

Dit is evenwel zeer merkwaardig, aangezien de aanvrager een mobiliteitsstudie aan het dossier heeft toegevoegd. Uit deze studie blijkt dat de vervoersbewegingen in Oostrem substantieel toenemen. Beide documenten spreken elkaar dus tegen.

De mer-screeningsnota had ook helemaal anders moeten worden ingevuld op het punt van mobiliteit. Ook dit getuigt weer van de onzorgvuldige houding van de aanvrager.

De mer-screeningsnota is onvolledig en bevat zelfs onjuiste gegevens. Verwerende partij kan zodoende geen rekening houden met deze nota. Daarnaast bevat deze onjuiste gegevens waardoor een zorgvuldige beoordeling onmogelijk is.

*Verwerende partij heeft het zorgvuldigheidsbeginsel miskend.
...*

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*Zoals ook duidelijk in de bestreden beslissing staat, betekent dit niet dat de verwerende partij de milieu-effecten niet moet beoordelen maar deze vormen dan een onderdeel van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij is van oordeel dat er **voldoende gegevens beschikbaar** zijn om te kunnen stellen dat het project*

aanvaardbaar is. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had vooral problemen met de interactie van de woningen op het industriegebied. De verwerende partij is echter van oordeel dat de woningen geen negatief effect hebben op de aanwezige industrie en dat de toekomstige bewoners weten wat en waar ze hun woning kopen.

Volgens de verzoekende partijen ligt er op 80m afstand een **overstromingsgevoelig gebied**. De verzoekende partijen laten echter na om dit concreet aan te tonen. Een snelle blik op de publiek toegankelijke informatie (geopunt) leert de verwerende partij dat er geen enkel overstromingsgevoelig gebied op 80m ligt. Het enige overstromingsgebied in de buurt ligt op ongeveer 150m.

Hieruit blijkt duidelijk dat de verwerende partij ook een eigen onderzoek heeft uitgevoerd en zelf kan nagaan wat er relevant is voor het betrokken project. Op basis van de beschikbare gegevens kon zij terecht oordelen dat er geen aanzienlijke milieu-effecten zullen veroorzaakt worden. De plaats van de aanvraag is voldoende duidelijk en aan de hand hiervan kan alle bijkomende informatie gemakkelijk worden opgezocht, zoals overstromingsgevoelige gebieden,

Ondergeschikt heeft de verwerende partij inderdaad verwezen naar de PrMs van de stedenbouwkundige aanvraag. Zoals de verzoekende partijen zelf stellen, gaat het om een uitzonderlijke situatie en moet de verwerende partij rekening houden met alle gegevens die zij kent. In dit geval is dit dus ook de PrMs van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Zoals uit de bestreden beslissing, het administratief dossier en de publiek toegankelijke informatie blijkt is er geen enkele tekortkoming gebeurd in dit dossier. De verwerende partij heeft met **voldoende kennis van zaken** kunnen oordelen over de aanvraag.

...”

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

b. Weerlegging van het tweede onderdeel: de verwerende partij beschikte over voldoende gegevens om de screening door te voeren

...

Aangezien de aanvraag niet ressorteert onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening werd hierover reeds uiteengezet dat de vergunningverlenende overheid hoogstens kon aannemen dat de aanvraag ressorteert onder **de omzendbrief LNE 2011/1 “Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België)” dat van 22 juli 2011 (Belgisch Staatsblad 31 augustus 2011) van toepassing is.**

Deze omzendbrief beschrijft en verduidelijkt het juridische kader van de milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van rechtspraak van het Hof van Justitie over richtlijn 85/337/EEG van de Raad van 27 juni 1985 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. Het bevatte richtsnoeren voor de maatregelen die de advies- en vergunningverlenende instanties kunnen nemen in het kader van hun verplichting om de volle werking van de bepalingen van richtlijn 85/337/EEG te waarborgen, in afwachting van

de wijzigingen in de Vlaamse regelgeving die noodzakelijk zijn om het arrest van het Hof van Justitie uit te voeren.

Volgens deze omzendbrief LNE 2011/1 **moet de vergunningverlenende overheid dus nagaan of de aanvraag aanleiding kan geven tot aanzienlijke milieueffecten**. De omzendbrief bepaalt hieromtrent het volgende:

...

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing terecht geoordeeld dat zij hieromtrent over voldoende informatie beschikte.

Zo werd **de plaats van het project**, m.n. de ligging in de onmiddellijke nabijheid van de industrie langs de Kaaistraat, in het aanvraagdossier afdoende kaart gebracht.

In de verkavelingsaanvraag werd in de verantwoordingsnota uitdrukkelijk gewezen op de ligging van de bouwplaats naast de kanaalindustrie.

De stelling van de verzoekende partijen dat met geen woord wordt gerept over het onmiddellijke aangrenzend industriegebied is dus juist. Bijgevolg oordeelt de vergunningverlenende overheid terecht dat zij over voldoende informatie beschikt omtrent de plaats van het project. De omgeving wordt in de verantwoordingsnota duidelijk in kaart gebracht.

Voor wat de **kenmerken van het project** betreft, stelt de vergunningverlenende overheid vast dat het om een beperkt woonproject (26 woonentiteiten) gaat. De enige impact die in voorliggend geval van de woonfunctie kan uitgaan is **mobiliteit** en een **impact op de waterhuishouding**.

Het mogelijke milieu-effect op de waterhuishouding werd in het aanvraagdossier afdoende onderzocht. De verwerende partij stelt dan ook terecht dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

Het mogelijke milieu-effect mobiliteit werd n.a.v. de bestreden beslissing zeer uitgebreid onderzocht. Aan het aanvraagdossier werd een uitgebreide mobiliteitsstudie toegevoegd (opgesteld door een erkend mobiliteitsdeskundige). Uit deze nota blijkt dat de aanvraag geen negatieve impact heeft op de bestaande verkeerssituatie. Voor een uitgebreide toelichting kan verwezen worden naar de mobiliteitsstudie zelf. Zowel de PSA als de verwerende partij oordelen ook terecht dat er geen mobiliteitsprobleem te vrezen is.

...

De in het aanvraagdossier opgenomen gegevens voldoen aan de vereisten van artikel 5 van de Richtlijn 58/337/EEG.

...

c. Weerlegging van het derde onderdeel: de verwijzing naar de project-m.e.r.-screeningsnota uit de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag betreft slechts een overtoollig motief

In de mate de verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij de project-m.e.r.-screeningsnota uit de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag niet konden gebruiken bij het beoordelen van de milieu-effecten van de verkavelingsaanvraag, moet worden

opgemerkt dat de verwijzing naar de project-m.e.r.-screeningsnota slechts een overtollig motief betreft.

...

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie voldoende informatie terugvindt in het aanvraagdossier omtrent de verkavelingsvergunning om met kennis van zaken te oordelen. De deputatie stelt dat de ligging van het project afdoende gekend is en dat daaruit kan worden afgeleid welke milieueffecten er mogelijk zijn. De deputatie besluit dat de aanvrager daartoe voldoende informatie heeft bezorgd. Louter ten overvloede verwijst de verwerende partij naar de project-m.e.r.-screeningsnota uit het aanvraagdossier uit de stedenbouwkundige vergunning. Dit blijkt uit de bewoordingen "bovendien kan ook". De verwijzing naar de project-m.e.r.-screeningsnota vormt dan ook geen beslissende beweegreden, maar een loutere bevestiging van haar eerdere bevindingen.

Volgens vaste rechtspraak van Uw Raad kan kritiek op een overtollig motief – zelfs indien die kritiek gegrond zou worden bevonden – niet tot de vernietiging leiden van een bestreden beslissing.

..."

De tweede tussenkomenende partij stelt:

" ...

Tweede middelonderdeel

...

Het standpunt van verzoekende partijen kan geenszins worden onderschreven. Immers, verzoekende partijen verwijzen naar de gegevens die moeten worden opgenomen **indien een volledige MER-rapportage dient te worden doorgevoerd**.

Daarentegen heeft artikel 5 van het de MER-richtlijn geen betrekking op de mer-screening, die er net toe strekt de verplichting tot MER-rapportage na te gaan. Zo bepaalt het voormelde artikel expliciet dat dit enkel van toepassing is op "projecten die moeten worden onderworpen aan een milieu-effectbeoordeling":

...

De mer-screening valt aldus niet onder het toepassingsgebied van artikel 5 van de MER-richtlijn. 110/20

Ten overvloede dient te worden opgemerkt dat verzoekende partijen nergens aangeven op welke wijze de vermeende ontbrekende informatie de beoordeling door verwerende partij zou hebben verstoord. Nochtans, kan een vermeende leemte in het aanvraagdossier enkel leiden tot een onwettigheid voor zover deze ertoe leidt dat de vergunningverlenende overheid niet met kennis van zaken heeft kunnen oordelen omtrent het dossier.

...

Nergens tonen verzoekende partijen aan dat verwerende partij zonder kennis van zaken zou hebben geoordeeld.

...

Derde middelonderdeel

In het derde middelonderdeel formuleren verzoekende partijen kritiek op het feit dat verwerende partij in de bestreden beslissing m.b.t. de beoordeling van de potentiële

milieueffecten zou beroepen op de mer-screeningsnota die bij de aanvraag inzake de stedenbouwkundige vergunning werd gevoegd.

Meer bepaald zijn verzoekende partijen van oordeel dat in het kader van een verkavelingsaanvraag nooit kan worden verwezen naar een overeenstemmende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag aangezien de verkavelingsvergunning steeds zou dienen vooraf te gaan aan de stedenbouwkundige vergunning.

Voorts formuleren verzoekende partijen enkele inhoudelijke kritieken m.b.t. de voormelde mer-screeningsnota omtrent de correctheid van opgenomen gegevens.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de VCRO nergens expliciet oplegt dat een verkavelingsvergunning aan een stedenbouwkundige vergunning dient vooraf te gaan. Enkel is een verkavelingsvergunning vereist indien de aanvrager het aanvraagperceel wenst op te splitsen en de loten reeds te koop wenst aan te bieden vooraleer de ruwbouw van de woningen werd voltooid.

Indien men een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt voor de bouw van meerdere woningen, betreft dit de facto een aanvraag tot groepswoningbouw waarbij slechts loten te koop kunnen worden aangeboden van zodra de bijhorende woning in ruwbouwfase werd opgeleverd.

Geen enkele wettelijke bepaling verbiedt dat een aanvrager na het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning alsnog een verkavelingsvergunning zou aanvragen indien hij alsnog loten wenst te koop aan te bieden vooraleer de ruwbouw op deze loten werd opgeleverd. Het feit dat het in praktijk ongebruikelijk is dat een stedenbouwkundige vergunning voorafgaat aan een verkavelingsvergunning, maakt dergelijke handelwijze nog niet onwettig.

Een eventuele kruisverwijzing naar een andere aanvraag met betrekking tot hetzelfde project is aldus perfect aanvaardbaar.

De redenering van verzoekende partijen kan aldus niet worden onderschreven.

Voor wat betreft de vermeende onjuistheden in de mer-screeningsnota, dient opgemerkt dat verzoekende partijen zich beperken tot twee loutere kritieken omtrent de al dan niet correctheid van de gegevens die in de mer-screeningsnota werden opgenomen, met name:

(i) De afstand van de aanvraaglocatie tot het meest nabijgelegen mogelijks overstromingsgevoelig gebied bedraagt overeenkomstig de screeningsnota 158 meter, terwijl dit in praktijk minder dan 80 meter zou bedragen; en

(ii) De screeningsnota vermeldt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op het vlak van mobiliteit terwijl in de toegevoegde mobiliteitsstudie zou blijken dat er een substantiële toename zou zijn van het aantal vervoersbewegingen in Oostrem.

Ter zake dient tussenkomende partij op te merken dat verzoekende partijen op geen enkele wijze aangeven op welke manier de voormelde beweerdde tekortkomingen ook maar enige impact hebben gehad op de inhoudelijke correctheid van de bestreden beslissing.

Geen van beide aangehaalde elementen heeft ook maar enige impact, meer bepaald:

Nergens in het verzoekschrift stellen verzoekende partijen dat de voorliggende aanvraag een negatieve impact zou hebben op de waterhuishouding gelet op de "nabijheid" (een afstand van - naar oordeel van verzoekende partijen zelf - nog steeds om en bij de 80 meter) van een mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

In praktijk kan er onmogelijk een invloed worden uitgeoefend op het voormelde gebied en is de aanvraaglocatie zelf niet gelegen binnen enige risico-omgeving.

Bijgevolg tast de beweerde incorrectheid van de gegevens geenszins de inhoudelijke motivering van de bestreden beslissing aan.

- (ii) *De vraag of er negatieve effecten zijn en deze of er al dan niet een toename is van het aantal verplaatsingen, betreft twee verschillende vragen. Het feit dat een bepaalde straat een beperkt aantal bijkomende wagens zal verwerken, leidt er nog niet toe dat er noodzakelijkerwijze hinder wordt gegenereerd. Zoniet zou de bouw van één enkele woning ipso facto ook steeds tot negatieve effecten leiden aangezien er bijkomende wagenverplaatsingen zullen plaatsvinden.*

Bovendien heeft verwerende partij geoordeeld op basis van de inhoud van de mobiliteitsstudie en niet louter op basis van het standpunt dat in de screeningsnota word geformuleerd. Bijgevolg is er geen enkele impact voorhanden op de inhoudelijke beoordeling van de voorliggende aanvraag.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

" ...

Tweede onderdeel

...

Verzoekende partijen houden vol dat het aanvraagdossier onvoldoende gegevens bevat om een correcte en volledige screening te kunnen uitvoeren. Zoals eerder aangegeven, bevat het aanvraagdossier geen volledig informatie over de ligging van het voorgenomen project. Een terloopse vermelding van een industriegebied in de omgeving is uiteraard ontoereikend. Als vergunningsaanvrager dient deze voldoende concrete en alle relevante informatie aan te leveren. Dit gebeurde in deze aanvraag in ieder geval niet.

Wat het aspect van water betreft, leidt het louter opnemen van een watertoets niet tot de vaststelling dat de aanvraag over voldoende informatie beschikt met het oog op het doorvoeren van een screening. De watertoets kan geenszins vergeleken worden met een screening. De beoordeling van water in het kader van een MER-screening heeft immers een volledig eigen finaliteit die niet kan gelijkgesteld worden met deze van de watertoets.

...

Derde onderdeel

Wat het derde onderdeel betreft, merken verzoekende partijen op dat dit, in tegenstelling tot hetgeen eerste tussenkomende partij stelt, geenszins een overtollig motief is. Verwerende partij heeft een verwijzing naar de MER-screeningsnota uit de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag immers noodzakelijk geacht om zijn beslissing te kunnen motiveren. De motivering inzake MER-screening is een loutere standaardformulering die enkel inhoudelijk enigszins kracht wordt bijgezet door te verwijzen

naar de screening uit de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Deze overweging is essentieel voor de motivering en in geen geval louter overtuigend.

Voor de volledigheid merkten verzoekende partijen ook op dat het standpunt van tweede tussenkomende partij al geheel naast de kwestie is. In casu is een verkavelingsvergunning vereist om de daaropvolgende stedenbouwkundige vergunning aan te vragen. Er is geen sprake van groepswooningbouw, waardoor de redenering hierover er niet toe doet. Gelet op het concrete verloop van het dossier, kan het niet zijn dat een vergunningverlenende overheid naar een stedenbouwkundig aanvraagdossier verwijst om een essentiële verkavelingsvergunning, die de stedenbouwkundige vergunning dus voorafgaat, te kunnen vergunning. Dit is de omgekeerde werking die niet kan aanvaard worden.

...

De eerste tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende:

“ ...

Tweede onderdeel

In het tweede onderdeel merkt de verzoekende partij op dat de aanvraag geen volledige informatie zou bevatten over de ligging van het voorgenomen project. De vermelding dat het naast het industriegebied gelegen is, zou niet volstaan.

Zoals aangegeven in de schriftelijke uiteenzetting vermeldt de verwerende partij in het bestreden besluit niet enkel de aanwezigheid van het achterliggende industriegebied met milieuhinderend karakter. Er wordt expliciet gewezen op de genomen maatregelen inzake buffering gelet op de aanwezigheid van dit industriegebied: relatief gesloten pleinwand van woningen, voldoende afstand, ruime parkeermogelijkheid aan deze zijde. Met andere woorden gaat het geenszins om een ‘terloopse’ vermelding van het industriegebied, er worden concrete gevolgen aan verbonden.

Derde onderdeel

De overweging van de deputatie dat zij over alle gegevens beschikt en met kennis van zaken kan oordelen is geenszins een standaardoverweging. Het gaat om een concrete respons op de opmerkingen van de PSA in dat verband. Daarenboven blijkt onomstotelijk uit het bijvoegsel ‘bovendien’ dat de verwijzing naar de project mer-screening van de stedenbouwkundige vergunning slechts een overtuigend motief is.

...”

De tweede tussenkomende partij volhardt in haar eerder standpunt wat het tweede onderdeel betreft en stelt nog met betrekking tot het derde onderdeel:

“ ...

Ter zake dient vastgesteld dat de verzoekende partijen geenszins betwisten dat geen enkele bepaling in de VCRO oplegt dat de verkavelingsvergunning voorafgaand aan de stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangevraagd. Zij stellen enkel dat de verkavelingsvergunning een vaststaande vereiste is.

Deze laatste visie van verzoekende partijen kan niet worden onderschreven. Immers, de VCRO is duidelijk: een verkavelingsvergunning is enkel vereist om gronden, bestemd voor

woningbouw, af te splitsen in (toen één of meer) onbebouwde percelen ten einde deze te vervreemden. Nergens vereist de VCRO dat voorafgaand aan een stedenbouwkundige vergunning voor meerdere entiteiten een verkavelingsvergunning zou worden bekomen.

Bijgevolg kan er dan ook geen bezwaar zijn tegen het feit dat de aanvragen op een bepaald moment parallel zijn verlopen en naar de parallelle procedure wordt verwezen door verwerende partij; te meer nu verzoekende partijen weldegelijk kennis hebben kunnen nemen van alle relevante documenten.

Het eerste middel is dan ook ongegrond in al zijn onderdelen.

...

2.

In het derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de formele en materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij zetten uiteen in het tweede onderdeel:

“ ...

Ten tweede stellen verzoekende partijen vast dat verwerende partij artikel 4.7.23 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening miskend, alsook de materiële motiveringsplicht en dit op het niveau van de weerlegging van het verslag van de PSA.

Het verslag van de PSA vormt de basis voor het nemen van de beslissing door de deputatie. Artikel 4.7.23 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening legt aan de deputatie de uitdrukkelijke verplichting op om op grond van het verslag van de PSA haar beslissing m.b.t. het ingestelde beroep te nemen. Uiteraard bestaat voor de deputatie de mogelijkheid om af te wijken van dit verslag. In dat geval dient de deputatie in de beslissing zelf uitdrukkelijk de feitelijke en juridische determinerende overwegingen op te nemen en specifiek te motiveren waarom afgeweken wordt van het standpunt van de PSA. Gebeurt dit niet, dan heeft de vergunningverlenende overheid op onredelijke en onzorgvuldige wijze de vergunningsaanvraag beoordeeld.

Verzoekende partijen stellen vast dat de bestreden beslissing op diverse punten niet tegemoetkomt aan artikel 4.7.23 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

-wat het aspect van de functionele inpasbaarheid betreft, volstaat de door verwerende partij aangebrachte motivering geenszins.

Zowel verzoekende partijen als de PSA geven aan dat het voorgenomen project zich niet laat inpassen op het vlak van functionele inpasbaarheid. Het PSA-verslag luidt als volgt:

...

Verwerende partij legt dit standpunt volledig naast zich neer en oordeelt dat het niet aan de verkavelaar is om in de buffer naar het industrieterrein toe te voorzien.

De motivering van verwerende partij volstaat in geen geval. De PSA geeft uitdrukkelijk aan dat de aanvraag enkel voor een vergunning in aanmerking kan komen indien wordt voorzien in een buffer van 5m. Het voorziene groenscherm kan naar oordeel van de PSA onmogelijk volstaan.

Deze buffer wordt door de PSA voornamelijk noodzakelijk geacht vanuit het oogpunt van leefbaarheid. Verwerende partij legt dit standpunt gewoonweg naast zich neer. Er is in de bestreden beslissing geen motivering terug te vinden omtrent de noodzaak tot buffering vanuit het oogpunt van de leefbaarheid van de toekomstige bewoners.

Verwerende partij miskent zodoende niet alleen de materiële motiveringsplicht, maar eveneens artikel 4.7.23 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

-de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar was van oordeel dat het aanvraagdossier te weinig informatie bevat om op een onderzoek naar de milieueffecten te kunnen doorvoeren. Het PSA-verslag luidt op dit punt als volgt:

...

Verwerende partij wordt geconfronteerd met een PSA-verslag dat stelt dat op grond van het dossier niet mogelijk is om de milieueffecten te onderzoeken. Abstractie makend van dit standpunt, motiveert verwerende partij geheel tegenstrijdig hieraan dat hij over voldoende gegevens beschikt en de milieueffecten positief kunnen beoordeeld worden.

Opnieuw merken verzoekende partijen op dat dit standpunt niet kan overtuigen en vooral niet volstaat om het standpunt van de PSA te weerleggen.

Verwerende partij heeft op kennelijk onzorgvuldige wijze gehandeld en heeft daarenboven de materiële motiveringsplicht en artikel 4.7.23 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening miskend.

...

De verwerende partij repliceert op (alle onderdelen van) het derde middel:

“ ...

*De verwerende partij kan enkel maar vaststellen dat bij de feiten duidelijk is vermeld dat er een openbaar onderzoek is georganiseerd en dat er drie bezwaarschriften zijn ingediend. Naar aanleiding van deze ingediende bezwaarschriften is de hoorzitting zelfs uitgesteld van 6 december naar 20 december. De bezwaarindieners waren dus zelfs aanwezig op de hoorzitting zodat de verwerende partij duidelijk op de hoogte is van hun bezwaren. Er is echter geen enkele verplichting voor de verwerende partij om ook effectief rekening te houden met deze bezwaren. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft deze behandeld en dit is overgenomen in de bestreden beslissing. De verwerende partij heeft zich niet aangesloten bij deze bezwaren en is van oordeel dat deze ongegrond zijn. De motivering waarom deze ongegrond zijn, **blijkt duidelijk uit de volledige bestreden beslissing.***

Er is immers geen enkele verplichting om elk zinnetje van een bezwaarschrift te bespreken en te weerleggen. Er is eigenlijk één openbaar onderzoek gevoerd voor de beide procedures waarbij de bezwaarschriften ook niet onderscheiden worden. In het bezwaarschrift wordt eigenlijk over beide procedures gepraat. In de beslissing omtrent de stedenbouwkundige vergunning is wel degelijk geantwoord op het bezwaar omtrent het onroerend erfgoed en in het bijzonder het feit dat dit nog niet in werking was op het moment van de aanvraag. Het feit dat dit niet in deze bestreden beslissing staat, is louter een

vergetelheid door het niet overnemen van deze passage. Het is immers duidelijk dat de aanvraag dateert **van vóór 1 juni 2016** en een archeologienota nog niet vereist is.

De verwerende partij meent dat de bestreden beslissing voldoende duidelijk is omtrent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en verwijst dan ook naar hetgeen uiteengezet is in de beslissing.

Het derde middel is ongegrond.

...

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

Tot slot is de verwerende partij, in tegenstelling tot wat door de verzoekende partijen wordt beweerd, in de bestreden beslissing op een gemotiveerde wijze afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen beperken zich in hoofdzaak tot opportuïteïtskritiek.

Omtrent het aspect ‘**functionele inpasbaarheid**’ wordt in de bestreden beslissing het volgende gesteld:

...

De verwerende partij verwijst uitdrukkelijk naar het verslag van de PSA en oordeelt terecht dat de verplichting tot aanleg van een buffer betrekking heeft op het bedrijvengebied, niet op het woongebied. Indien de betrokken bedrijven niet voldoen aan deze verplichting, kan deze verplichting niet doorgeschoven worden naar de eigenaar van het aanpalende woongebied. Overigens zijn het de bedrijven die hinder ontwikkelen voor het woongebied, en niet het woongebied t.o.v. het industriegebied. Met andere woorden is de motivatie van de bestreden verkavelingsvergunning zorgvuldig. De deputatie meent dat er gelet op de bestaande situatie in de omgeving voldoende afstand is bewaard tussen het bedrijf en de woningen en dat de garageweg als bijkomende buffer dienst doet. De deputatie betwist daarnaast op gemotiveerde wijze dat de verplichte buffer voor de bedrijven in geval van niet uitvoering desnoods moet verlegd worden naar het aanpalende woongebied. Het andersluidende standpunt van de PSA wordt hiermee afdoende weerlegd.

Hetzelfde geldt voor de afwijking van het verslag van de PSA inzake de beoordeling van de aanwezige informatie om het onderzoek naar de milieueffecten te beoordelen. Door de tussenkomende partij werd in haar aanvullende nota van 19 december 2016 (**stuk 6**) uitdrukkelijk gewezen op de ligging van de bouwplaats naast de kanaalindustrie en op de enkele potentiële effecten inzake mobiliteit en water. Door de tussenkomende partij werd de aanvraag getoetst aan de omzendbrief LNE 2011/1 “Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België)” van 22 juli 2011 (Belgisch Staatsblad 31 augustus 2011) van toepassing is. De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dan ook terecht als volgt:

...

De verwerende partij weerlegt hiermee afdoende het argument van de PSA dat met geen woord wordt gerept over de aanwezigheid van het industrieterrein en dat deze cruciale informatie ontbreekt.

Het is duidelijk dat de verzoekende partijen zich niet kunnen vinden in de bestreden beslissing, maar hun kritiek beperkt zich hoofdzakelijk tot opportuïteitskritiek. Zij tonen niet aan dat de beslissing van de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk is.
...

De tweede tussenkomende partij stelt:

“ ...
Ook met betrekking tot de screeningsnota, dient opgemerkt dat de voorliggende aanvraag zelfs niet diende te worden vergezeld van een screeningsnota. Ter zake wordt verwezen naar de reeds hoger opgenomen uiteenzetting m.b.t. het eerste middel.

Wel diende de overheid - onder toepassing van de omzendbrief LNE 2011/1 de aanvraag zelf op haar potentiële impact te screenen. Hierbij heeft verwerende partij duidelijk beargumenteerd in de bestreden beslissing waarom zij het standpunt van de PSA omtrent het ontbreken van bepaalde gegevens (met name de ligging tegen bestaande industrie) niet onderschreef: (...)

...
Bijgevolg heeft verwerende partij afdoende deze afwijking van het verslag van de PSA gemotiveerd.

Voor wat betreft de afwijking van het verslag inzake de functionele verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving werd reeds hoger duidelijk aangetoond dat verwerende partij op afdoende wijze de afwijking heeft gemotiveerd.

Meer bepaald was verwerende partij van oordeel dat er een afdoende bufferende afstand wordt gehouden tot de industriële ontwikkelingen door de aanwezigheid van een garageweg en tevens door de opgelegde aanplant van een groenscherm met een hoogte van 3 meter dat tevens op de aangepaste plannen werd voorzien.
...”

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...
Wat het gebrek aan 'gemotiveerde repliek' op het PSA-verslag betreft, kunnen verzoekende partijen in hoofdorde opnieuw verwijzen naar hetgeen werd uiteengezet in het verzoek tot nietigverklaring.

Voor de volledigheid merken zij nog het volgende op:

-functionele inpasbaarheid.

Er wordt als repliek verwezen naar de motivering in de bestreden beslissing. Dit is uiteraard onvoldoende. Laat het nu net die motivering zijn die door verzoekende partijen wordt geïseerd.

De PSA heeft uitdrukkelijk aangegeven dat het gebrek aan buffering op de terreinen van de naastgelegen bedrijven een dergelijk project hoe dan ook onvergundbaar maakt. Verwerende partij kan dit niet dienstig vergunnen en een gepaste repliek bieden op dit standpunt.

-gebrek aan informatie inzake MER-screening:

Verzoekende partijen herhalen dat het louter bewezen van het tegendeel onvoldoende is om het verslag van de PSA te weerleggen. Ook inzake de gebrekkige informatie in het aanvraagdossier teneinde een volledig MER-screening te kunnen doorvoeren volstaat de motivering in geen geval.

...

In de laatste schriftelijke uiteenzetting voegen de tussenkomende partij niets wezenlijk toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Eerste onderdeel eerste middel.

1.1

De verzoekende partijen verwijzen in de aanhef van het middel onder meer naar rubriek 10b van bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage en geven daarmee aan dat zij het project van de aanvraag beschouwen als een stadsontwikkelingsproject, hetgeen niet uitdrukkelijk aan bod komt in de bestreden beslissing, maar door geen van de partijen wordt betwist.

1.2

Artikel 2, lid 1 van de toenmalige richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 (thans de richtlijn 2011/92/EU) betreffende milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten bepaalt:

“De lidstaten treffen de nodige maatregelen om te verzekeren dat een vergunning vereist is voor projecten die een aanzienlijk milieu-effect kunnen hebben, onder meer gezien hun aard, omvang of ligging, en een beoordeling van hun effecten moet plaatsvinden alvorens een vergunning wordt verleend. Deze projecten worden omschreven in artikel 4.”

Artikel 4 van dezelfde richtlijn luidt als volgt:

“1. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 3, worden de in bijlage I genoemde projecten onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.

2. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 3, bepalen de lidstaten voor de in bijlage II genoemde projecten:

a) door middel van een onderzoek per geval, of

b) aan de hand van door de lidstaten vastgestelde drempelwaarden of criteria, of het project al dan niet moet worden onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.

De lidstaten kunnen besluiten om beide sub a en b genoemde procedures toe te passen.

3. Bij het onderzoek per geval of bij de vaststelling van drempelwaarden of criteria bij de toepassing van lid 2 moet met de relevante selectiecriteria van bijlage III rekening worden gehouden.”

De bijlage II vermeldt onder meer:

“ ...

10 'Infrastructuurprojecten.

...

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen.”

De richtlijn 85/337/EEG werd omgezet bij besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage.

Bijlage II van dit besluit vermeldde oorspronkelijk onder meer:

“

...

10. Infrastructuurwerken

...

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,

- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woongelegenheden, of
- met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of
- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.”

1.3

Het Hof van Justitie heeft in een arrest van 24 maart 2011 (in de zaak C-435/09) geoordeeld dat de Vlaamse regelgeving, die op dat ogenblik gold, niet in overeenstemming is met de richtlijn 85/337/EEG. Het Hof overwoog in dit arrest onder meer wat volgt:

“De lidstaten dienen richtlijn 85/337 uit te voeren op een wijze die volledig in overeenstemming is met de eisen die zij stelt, gelet op haar hoofddoel, dat, zoals blijkt uit artikel 2, lid 1, ervan, erin bestaat dat projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, met name gezien de aard, omvang of ligging ervan, vóór de verlening van een vergunning worden onderworpen aan een beoordeling van die effecten (arresten van 19 september 2000, *Linster*, C-287/98, *Jurispr. blz. I-6917*, punt 52, en 23 november 2006, *Commissie/Italië*, C-486/04, *Jurispr. blz. I-11025*, punt 36).

Zelfs een project van beperkte omvang kan namelijk een aanzienlijk milieueffect hebben, en uit vaste rechtspraak blijkt dat de wettelijke bepalingen van de lidstaat die voorzien in een milieueffectbeoordeling voor bepaalde soorten projecten, ook de in artikel 3 van richtlijn 85/337 geformuleerde eisen moeten naleven en rekening moeten houden met het effect van het project op mens, dier en plant, bodem, water, lucht of het culturele erfgoed (zie arresten van 13 juni 2002, *Commissie/Spanje*, C-474/99, *Jurispr. blz. I-5293*, punt 32, en 15 oktober 2009, *Commissie/Nederland*, C-255/08, punt 30).

Overigens schrijft artikel 4, lid 2, eerste alinea, van richtlijn 85/337 voor dat de lidstaten voor de in bijlage II bij deze richtlijn genoemde projecten door middel van een onderzoek per geval of aan de hand van door de betrokken lidstaat vastgestelde drempelwaarden of criteria bepalen of deze projecten al dan niet moeten worden onderworpen aan een milieueffectbeoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10 van deze richtlijn. Volgens de tweede alinea van die bepaling kunnen de lidstaten ook beslissen om beide in de eerste alinea genoemde procedures toe te passen.

Uit vaste rechtspraak volgt ook dat wanneer de lidstaten hebben beslist om drempelwaarden en/of criteria vast te stellen, de hun aldus toegekende beoordelingsmarge haar beperkingen vindt in de in artikel 2, lid 1, van richtlijn 85/337 neergelegde verplichting

om, vóórdat een vergunning wordt verleend, de projecten die met name wegens de aard, omvang of ligging ervan, een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, aan een milieueffectbeoordeling te onderwerpen (arrest van 20 november 2008, Commissie/Ierland, C-66/06, punt 61 en aldaar aangehaalde rechtspraak, en arrest Commissie/Nederland, reeds aangehaald, punt 32).

Tevens dient te worden benadrukt dat de lidstaten op grond van artikel 4, lid 3, van richtlijn 85/337 de verplichting hebben om bij het vaststellen van die drempelwaarden of criteria rekening te houden met de in bijlage III bij deze richtlijn genoemde relevante selectiecriteria (reeds aangehaalde arresten Commissie/Ierland, punt 62, en Commissie/Nederland, punt 33).

Wat deze laatste criteria betreft onderscheidt die bijlage in de eerste plaats de kenmerken van de projecten, waarbij in het bijzonder de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder alsook het risico van ongevallen in overweging moeten worden genomen, in de tweede plaats de ligging van de projecten, zodat de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn in overweging wordt genomen, waarbij in het bijzonder rekening wordt gehouden met het bestaande grondgebruik en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, en in de derde plaats de kenmerken van het potentiële effect, met name ten aanzien van de geografische zone en de grootte van de getroffen bevolking.

Hieruit volgt dat een lidstaat die op basis van artikel 4, lid 2, van richtlijn 85/337 drempelwaarden en/of criteria vaststelt en daarbij alleen rekening houdt met de omvang van de projecten zonder de in het voorgaande punt vermelde criteria in aanmerking te nemen, de grenzen overschrijdt van de beoordelingsmarge waarover hij krachtens de artikelen 2, lid 1, en 4, lid 2, van deze richtlijn beschikt (reeds aangehaalde arresten Commissie/Ierland, punt 64, en Commissie/Nederland, punt 35).

(...)

Bijgevolg voldoet het Koninkrijk België, voor zover de regelgeving van het Vlaamse Gewest drempelwaarden en selectiecriteria vaststelt die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden, niet aan de eisen van artikel 4, leden 2 en 3, van die richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III daarbij. Die lidstaat heeft derhalve de grenzen overschreden van de beoordelingsmarge waarover hij bij de vaststelling van die drempelwaarden en criteria beschikt.”

Het arrest herinnert enerzijds aan het hoofddoel van de richtlijn 85/337 dat erin bestaat dat projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben door de aard, omvang of ligging ervan, vóór de verlening van een vergunning worden onderworpen aan een beoordeling van die effecten. Anderzijds wordt benadrukt dat de lidstaten op grond van artikel 4, lid 3, van richtlijn 85/337 de verplichting hebben om bij het vaststellen van drempelwaarden of criteria rekening te houden met de in bijlage III bij deze richtlijn genoemde relevante selectiecriteria.

De vermelde relevante selectiecriteria zijn in de Vlaamse regelgeving thans opgenomen in bijlage II van decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid. (DABM)

1.4

In de omzendbrief van 22 juli 2011 “LNE 2011/1 - Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België)”, werden “*richtsnoeren voor de maatregelen die de advies- en vergunningverlenende instanties kunnen nemen in het kader van hun verplichting om de volle werking van de bepalingen van richtlijn 85/337/EEG te waarborgen, in afwachting van de*

wijzigingen in de Vlaamse regelgeving die noodzakelijk zijn om het arrest van het Hof van Justitie uit te voeren”, bepaald.

In de omzendbrief wordt onder meer gesteld dat, om te bepalen of het project dat het voorwerp vormt van de vergunningsaanvraag tot het toepassingsgebied van deze omzendbrief behoort, achtereenvolgens nagegaan moet worden of het project opgenomen is in (1) bijlage I van het Project-MER-besluit, (2) in bijlage II van het Project-MER-besluit (3) in de lijst die is opgenomen in de bijlage bij de omzendbrief. De lijst bedoeld onder (3) is de lijst van bijlage II bij richtlijn 85/337/EEG.

Volgens de bepalingen ervan houdt de omzendbrief op uitwerking te hebben zodra de wijzigingen in de Vlaamse regering in werking treden.

Bij besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 werd het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, gewijzigd. Het werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van op 29 april 2013 en treedt in werking op datum van publicatie in het Belgisch staatsblad.

Artikel 59 van het decreet van 1 maart 2013 houdende diverse bepalingen inzake landbouw, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening bepaalt echter het volgende:

“Aan het decreet van 23 maart 2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt een hoofdstuk 5, dat bestaat uit artikelen 13 en 14, toegevoegd, dat luidt als volgt :

" HOOFDSTUK 5. – Slotbepalingen

Art. 13. § 1. Milieuvergunningsaanvragen waarvoor een vergunningsaanvraag werd verzonden aan de bevoegde overheid voor de datum van de inwerkingtreding van de artikelen 2, 2°, 3, 5 tot 8, 10 en 12 van dit decreet, worden uitgevoerd overeenkomstig de procedure die van toepassing was op dat ogenblik.

§ 2. Stedenbouwkundige vergunningsaanvragen waarvoor een vergunningsaanvraag werd verzonden aan de bevoegde overheid voor de datum van inwerkingtreding van de artikelen 2, 2°, 3, 5 tot 8, 10 en 12 van dit decreet, worden uitgevoerd overeenkomstig de procedure die van toepassing was op dat ogenblik.

Art. 14. De artikelen 2, 2°, 3, 5 tot 8, 10 en 12, van dit decreet treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum."."

Artikel 22 van het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening, bepaalt dat de hiervoor vermelde artikelen 2, 2°, 5 tot en met 8, 10 en 12 in werking treden op datum van de publicatie van dit besluit in het Belgisch Staatsblad. Het besluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2013.

De artikelen 5 en 6 van het decreet van 23 maart 2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, luiden als volgt:

“Artikel 5.

Artikel 4.3.2 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 december 2002, wordt vervangen door wat volgt :

Art. 4.3.2. § 1. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER moet worden opgesteld.

De verplichting tot het opstellen van een project-MER, vermeld in het eerste lid, geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van het project een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd

§ 2. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de andere dan in paragraaf 1 vermelde categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting moet worden opgesteld.

Die verplichting geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van het project een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd.

§ 2bis. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

Die verplichting geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van het project een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd.

§ 3. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, aan voor welke veranderingen aan reeds bestaande projecten van de categorieën, vermeld in paragrafen 1 en 2, overeenkomstig dit hoofdstuk al dan niet een project-MER moet worden opgesteld op grond van een beslissing, geval per geval, van de administratie.

§ 3bis. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, aan voor welke veranderingen aan reeds bestaande projecten van de categorieën, vermeld in paragrafen 2 en 2bis, overeenkomstig dit hoofdstuk al dan niet een project-MER moet worden opgesteld op grond van een beslissing, geval per geval, van de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.

§ 4. De Vlaamse Regering kan de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, nader definiëren. Op grond van die criteria moet het mogelijk zijn uit te maken of aan een bepaald project, dan wel aan een verandering daarvan, al dan niet aanzienlijke milieueffecten verbonden kunnen zijn.

Bij de aanwijzing van categorieën van projecten overeenkomstig paragrafen 1, 2, 2bis, 3 of 3bis kan de Vlaamse Regering eveneens de administraties, overheidsinstellingen en openbare besturen aanwijzen die, overeenkomstig artikel 4.3.4, § 4, een afschrift van de kennisgeving moeten ontvangen.

Elke vaststelling of vervanging van de criteria, vermeld in het eerste lid, wordt meegedeeld aan de Europese Commissie."

Artikel 6.

In artikel 4.3.3 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 december 2002 en gewijzigd bij het decreet van 12 december 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1 wordt de zinsnede " Onverminderd § 5 kan de Vlaamse Regering " vervangen door de zinsnede " De Vlaamse Regering kan ";

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt :

§ 2. In de gevallen, vermeld in artikel 4.3.2, § 2bis en § 3bis, waarvoor een project-m.e.r.-screeningsnota werd opgesteld, neemt de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, een beslissing of er een project-MER moet worden opgesteld. Zij doet dat op het ogenblik van en als onderdeel van de beslissing over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag. De beslissing dat al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, wordt ter beschikking van het publiek gesteld op de wijze, bepaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kan verder inzake de project-m.e.r.-screening nadere regels vaststellen en kan de vorm en de inhoudelijke elementen van de project-m.e.r.-screeningsnota bepalen. ";

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden " bedoeld in artikel 4.3.2 " vervangen door de woorden " , vermeld in artikel 4.3.2, § 2 en § 3, ";

4° in paragraaf 3, tweede lid, wordt de zinsnede " Onverminderd § 5 en " opgeheven en wordt het woord " milieueffectrapportage " vervangen door de woorden " de verplichting tot het opstellen van een project-MER ";

5° in paragraaf 4 worden de woorden " bedoeld in §§ 1, 2 of 3 " vervangen door de woorden " vermeld in paragraaf 1 of 3 " en wordt punt 2° opgeheven;

6° paragraaf 5 wordt opgeheven;

7° in paragraaf 7 worden de woorden " bedoeld in §§ 2 of 3 " vervangen door de woorden " vermeld in paragraaf 3 ";

8° in paragraaf 9 worden in punt 1° de woorden " bedoeld in §§ 1 en 3 " vervangen door de woorden " , vermeld in paragraaf 1 " en wordt punt 2° opgeheven;

9° in paragraaf 10 wordt de zinsnede " de vrijstelling, de ontheffing en de toepassing van de rapportageverplichting. " vervangen door de zinsnede " de vrijstelling en de ontheffing van de verplichting tot het opstellen van een project-MER. " ."

Met het vermelde besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening werd eveneens het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning gewijzigd, meer bepaald door de bepalingen inzake de vereiste stukken in de dossiersamenstelling van de vergunningsaanvragen aan te vullen met "een project-m.e.r.-screeningsnota, waarvan de inhoud beantwoordt aan de door de Vlaamse Regering ter zake gestelde eisen". Ook deze bepalingen zijn in werking getreden op 29 april 2013.

1.5

Uit het voorgaande volgt dat het de datum is van verzending van een stedenbouwkundige aanvraag aan de bevoegde overheid die bepalend is voor "de procedure die van toepassing is". Stedenbouwkundige vergunningsaanvragen van vóór 29 april 2013, zoals de betrokken aanvraag, vallen onder de regeling zoals toegelicht de omzendbrief van 22 juli 2011 "LNE 2011/1 - Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België)".

1.6

Het eerste onderdeel van het eerste middel wordt verworpen.

2.

Tweede en derde onderdeel van het eerste middel en tweede onderdeel van het derde middel.

2.1

Zoals hiervoor reeds vastgesteld, is in de omzendbrief van 22 juli 2011 een lijst opgenomen die gelijk is aan de lijst van bijlage II bij de richtlijn 85/337/EEG (thans de richtlijn 2011/92/EU). En zoals tevens reeds vastgesteld, vermeldt deze lijst “stadsontwikkelingsprojecten”.

In de omzendbrief van 22 juli 2011 wordt onder meer gesteld:

“ ...

Aangezien het Hof van Justitie heeft vastgesteld dat de regelgeving die in het Vlaamse Gewest toepasselijk is, niet alle maatregelen bevat die nodig zijn om artikel 4, tweede en derde lid, gelezen in samenhang met bijlage II en III van richtlijn 85/337/EEG, volledig en correct uit te voeren, zijn wijzigingen in de regelgeving nodig om uitvoering te geven aan het arrest. In afwachting van de inwerkingtreding van die wijzigingen moet elke overheidsinstantie die betrokken is bij die regelgeving, alle maatregelen nemen die nodig zijn om de volle werking van de bepalingen in kwestie van de richtlijn te waarborgen. Dat betekent concreet dat alle instanties die als advies- of vergunningverlener optreden bij vergunningsaanvragen voor concrete projecten die onder het toepassingsgebied van deze omzendbrief vallen (zie verder), het concrete project moeten onderzoeken om te bepalen of de vergunningsaanvrager een milieueffectrapport moet opmaken (de zogenaamde screening). Die screening moet uitgevoerd worden voor er een beslissing is genomen over de vergunningsaanvraag, en het resultaat moet ter beschikking worden gesteld van het publiek.

Het onderzoek moet bestaan uit een toetsing van het concrete project aan alle relevante criteria van bijlage II bij het DABM (10).

...

Een screening als vermeld in deze omzendbrief houdt in dat voor het concrete project nagegaan wordt of het, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben (de zogenaamde beoordeling geval per geval). Als uit de screening voor het concrete project blijkt dat er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, moet de vergunningsaanvrager een milieueffectrapport opmaken.

...

De vergunningverlenende overheid moet de screening voor elk concreet project afzonderlijk uitvoeren. De vergunningverlenende overheid kan de screening uitvoeren op basis van onder meer de gegevens uit de vergunningsaanvraag. In voorkomend geval reiken de adviesverlenende instanties relevante gegevens aan. Vanzelfsprekend wordt nuttige informatie die werd aangereikt via het openbaar onderzoek, in de screening betrokken.

In voorkomend geval kan het aangewezen zijn dat de initiatiefnemer bijkomende verduidelijkende informatie aan de vergunningverlenende overheid bezorgt. De initiatiefnemer kan evenwel geen nieuwe informatie of essentiële wijzigingen in de informatie aanbrengen ten opzichte van de oorspronkelijke vergunningsaanvraag.

De vergunningverlenende overheid moet ten slotte in de motivering van haar beslissing over de vergunningsaanvraag een duidelijk identificeerbare passage opnemen waaruit op afdoende wijze blijkt dat het project gescreend is door middel van een toetsing aan de relevante criteria van bijlage II bij het DABM, en waaruit blijkt waarom die screening in voorkomend geval heeft geleid tot de conclusie dat voor het project geen milieueffectrapport moest worden opgemaakt.

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning voor projecten die onder het toepassingsgebied van deze omzendbrief vallen niet verlenen voor ze over voldoende informatie beschikt die een toetsing van het project aan alle relevante screeningscriteria mogelijk maakt én als uit de screening blijkt dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Als de vergunning niet verleend wordt omdat uit de screening blijkt dat het voorgenomen project aanzienlijke milieueffecten kan hebben, dan moet de initiatiefnemer een milieueffectrapport laten opmaken. Voor de opmaak van het milieueffectrapport voor het voorgenomen project is het D.A.B.M. van toepassing.

...

Uit het voorgaande volgt dat voor projecten die onder de toepassing vallen van de aangehaalde omzendbrief, zoals het project van de betrokken aanvraag, de vergunningverlenende overheid het concrete project moet onderzoeken aan de hand van alle relevante criteria van bijlage II bij het DABM om te bepalen of de vergunningsaanvrager een milieueffectrapport moet opmaken. De vergunningverlenende overheid kan de vergunning niet verlenen indien ze niet beschikt over voldoende informatie om een toetsing van het project aan alle relevante screeningscriteria mogelijk te maken.

2.2

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet gevolgd wordt waar deze stelt dat zij niet beschikt over voldoende gegevens om een screening uit te voeren van de milieueffecten voor de betrokken aanvraag. Zij stelt dat alle gegevens gekend zijn en dat zij met kennis van zaken kan oordelen, dat de ligging van het project gekend is en daaruit kan afgeleid worden welke milieueffecten er mogelijk zijn, dat de aanvrager daartoe voldoende informatie heeft bezorgd en dat bovendien ook kan gekeken worden naar de screeningsnota uit het aanvraagdossier tot de stedenbouwkundige vergunning. Ze stelt verder dat het niet valt in te zien welke milieueffecten een verkaveling kan veroorzaken op de omliggende industrie, dat het omgekeerd de industrie is die effecten veroorzaakt op de toekomstige woningen, waarop de toekomstige bewoners voldoende zullen moeten gewezen worden. Ze stelt tenslotte dat het enige effect is dat een invloed kan hebben op de industrie de mobiliteit is en dat dit, zoals uit verdere overwegingen zal blijken, geen probleem is en geen onaanvaardbare hinder zal veroorzaken.

Anders dan wordt voorgehouden in de antwoordnota blijkt uit de overwegingen in de bestreden beslissing dat de verwerende partij niet in ondergeschikte orde verwijst naar de gegevens van de stedenbouwkundige aanvraag, maar dat ze mede de gegevens van deze aanvraag in rekening brengt om te oordelen dat zij over voldoende gegevens beschikt om het aangevraagde te screenen.

In de mate dat de verzoekende partijen aanvoeren dat de verwerende partij geen gebruik kon maken van de gegevens vermeld in de screeningsnota gevoegd bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de 26 woningen die zijn voorzien in de verkavelingsaanvraag, kunnen ze niet gevolgd worden. Ze steunen dit middelonderdeel enkel op de stelling dat een stedenbouwkundige vergunning voor percelen in een verkaveling niet kan verleend worden zonder een geldige verkavelingsvergunning. Daaruit kan echter niet afgeleid worden, hetgeen de verzoekende partijen wel doen, dat de verwerende partij diende abstractie te maken van de gegevens vervat in een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

De verzoekende partijen kunnen wel gevolgd worden dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij aandacht heeft besteed aan de beoordeling in het verslag van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar. Deze stelt immers dat in de bedoelde screeningsnota alle potentiële milieueffecten werden afgevinkt, hetgeen niet van realisme getuigt en niet zomaar kan aanvaard worden waardoor deze nota niet kan gehanteerd worden bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag. Het blijkt overigens uit het geheel van de overwegingen in de bestreden beslissing niet waarop de verwerende partij steunt om te stellen dat alle gegevens gekend zijn en dat zij met kennis van zaken kan oordelen. De enkele overwegingen dat de ligging van het project gekend is, dat de aanvrager voldoende informatie heeft bezorgd en dat kan gekeken worden naar de screeningsnota van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, is nietszeggend en brengt op dat punt geen duidelijkheid. Het bestreden besluit bevat ook geen concrete screening van mogelijke milieueffecten op grond van alle relevante criteria van bijlage II bij het DABM, waaruit zou kunnen afgeleid worden op welke gegevens de verwerende partij de screening steunt. Evenmin valt te achterhalen hoe en op grond van welke gegevens de verwerende partij tot de conclusie komt dat de mobiliteitsimpact het enige relevante effect is dat te onderzoeken valt.

2.3

De middelonderdelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel, eerste onderdeel.

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending van artikel 4.3.1, §1, 1), b) VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Zij zetten in een eerste onderdeel uiteen:

“ ...

Het voorgenomen project, en dan voornamelijk het projectgebied, kan niet losgezien worden van de industriële context.

Het projectgebied grenst onmiddellijk aan een bestaande industriezone. Deze industriezone wordt gekenmerkt door de specifieke bedrijven die aldaar gevestigd zijn.

Dit betreffen hoofdzakelijk veevoederfabrieken met een groot stofexplosiegevaar daaraan verbonden.

De lokalisatie van een verkavelingsvergunning vlak naast een industriezone van een dergelijke omvang en met dergelijke eigenschappen is dan ook ruimtelijk onverantwoord.

Gelet op de specificiteit van de gevestigde bedrijven, dreigen enorme hinderaspecten voor de toekomstige bewoners. Hierbij kan gedacht worden aan luchtverontreiniging, lawaai- en geurhinder, uitzicht.. Nog voor de verkaveling gerealiseerd is, kan gesproken worden van een lage woonkwaliteit. Dit gegeven wordt alleen maar versterkt doordat de in het APA verplicht opgelegde buffer in de industriezone nooit gerealiseerd werd.

Maar ook vanuit het oogpunt van verzoekende partijen, is de realisatie van de verkaveling om die redenen allermintst aangewezen. Op vandaag vormen de braakliggende percelen voor een soort van 'buffer' tussen het industrieterrein en de woonomgeving. Doordat de buffer in het industrieterrein ontbreekt, is dergelijke buffer werkelijk aangewezen. De mogelijke komst van de verkaveling zal deze 'bufferzone' volledig doen verdwijnen.

Tot slot is de komst van de verkaveling, voor wat de functionele inpasbaarheid, visueel-vormelijke elementen en ruimtegebruik betreft, ook vanuit het oogpunt van de aanwezige bedrijven zeker niet positief. Het industrieterrein is ongetwijfeld een van de oudste industriezones van Roeselare en staat ook gekend omwille van zijn stofexplosiegevaar. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan het bedrijf Ostyn. Teneinde de bedrijvigheid in deze zone te garanderen, werden in het verleden reeds bepaalde vergunningen geweigerd. De komst van de verkaveling zal voor de bedrijven ontegensprekelijk tot een inperking van de activiteiten leiden. Plots zou bij elke wijziging e.d. rekening moeten gehouden worden met de aanwezigheid van maar liefst 26 woningen.

Het voorgenomen project is vanuit functionele inpasbaarheid, visueel-vormelijke elementen en ruimtegebruik niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Dit standpunt wordt ondersteund door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Verwerende partij legt dit standpunt naast zich neer en meent dat de verkavelaar en de toekomstige bewoners van de verkaveling niet de dupe kunnen zijn van het feit dat de omliggende bedrijven de noodzakelijke buffer niet gerealiseerd hebben. Daarnaast zou geen rekening kunnen gehouden worden met eventuele klachten van omwonenden ten aanzien van de bedrijven.

Het is kennelijk onredelijk van verwerende partij om bij het afleveren van huidige vergunning abstractie te maken van de bestaande toestand. Of deze nu terecht of onterecht is, verwerende partij dient rekening te houden met de feitelijk bestaande toestand. Deze feitelijke toestand betreft er een waarbij er geen buffer bestaat tussen de bedrijven en de te realiseren verkaveling. Deze feitelijke toestand maakt dat het voorgenomen project zich niet laat inpassen.

Verder is het kennelijk onredelijk om de toestand van de bestaande bedrijven niet mee in overweging te nemen. Deze bedrijven vormen de bestaande toestand, die in het gedrang dreigt te komen bij de realisatie van het voorgenomen project. Louter motiveren dat er op vandaag geen klachten zijn, is werkelijk onredelijk en onzorgvuldig.

Zoals hoger aangegeven, vormt het braakliggend perceel een natuurlijke buffer tussen de bestaande bewoning en de bedrijven. Dit voorkomt directe hinder. De komst van een onmiddellijke naastliggende verkaveling zal dit uiteraard doen veranderen.

Verwerende partij heeft bij het aftoetsen van het voorgenomen project aan de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze gehandeld.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*Het is een vaststaand feit dat de plaats van de aanvraag grenst aan het industriegebied. Dit is echter geen gevolg van de bestreden beslissing maar wel van het goedgekeurde algemeen plan van aanleg. Beide zones liggen vlak naast elkaar en er is, zoals de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar opmerkt een **interactie tussen beide gebieden**. De aanvrager kan echter niet de dupe worden van het feit dat de aanwezige*

bedrijven nooit een bufferzone hebben aangelegd. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had voorgesteld om te weigeren voornamelijk omwille van de interactie tussen het woongebied en het industriegebied. De verwerende partij is echter van oordeel dat het woongebied wel degelijk verder kan ontwikkeld worden, zeker met een 3m hoog groenscherm. Bovendien is het verder de taak van het college van burgemeester en schepenen om het ontwikkelen van een bufferzone in het industriegebied op te volgen en te zorgen dat dit effectief gerealiseerd wordt.

Het feit dat de bedrijven ineens rekening moeten houden met 26 nieuwe woningen, doet hier niet ter zake. Elke vergunning wordt afzonderlijk beoordeeld en de toekomstige bewoners weten waar ze een woning komen en wat de gevolgen zijn. Het is niet omdat er woningen rond een bedrijf zijn gelegen, dat dit bedrijf geen bijkomende vergunning kan bekomen. Bovendien hebben de verzoekende partijen ook geen belang om dit op te roepen aangezien zij niet die bedrijven zijn. Zij kunnen niet opkomen voor de belangen van anderen die nagelaten hebben om administratief beroep in te stellen.

...

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

-In hoofddorde: verzoekende partijen hebben geen belang bij het eerste onderdeel

Verzoekende partijen hebben in beginsel slechts belang bij een middel, indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor hen een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid hen heeft benadeeld.

De verzoekende partijen beroepen zich in hun verzoekschrift op de hinder en nadelen voor de toekomstige bewoners van de verkaveling en op de hinder en nadelen van de verkaveling voor de naastgelegen bedrijven die het moeilijker zullen hebben om hun milieuvergunning te verlengen. Voormelde hinder en nadelen zijn niet persoonlijk.

De redenering van de verzoekende partijen is de wereld op zijn kop. De buffer moet worden voorzien in het industriegebied, niet in het woongebied. Het zijn de bedrijfsactiviteiten die moeten worden gebufferd naar de woonomgeving, en niet het wonen dat moet worden gebufferd naar het industriegebied! Het middel is onontvankelijk wegens gebrek aan belang, nu het middel ten onrechte redeneert vanuit het industriegebied, terwijl moet worden geredeneerd vanuit het woongebied.

Verzoekende partijen hebben geen belang bij het middel.

-Ondergeschikt: de plannende overheid heeft geoordeeld dat het woongebied en het industriegebied met elkaar verenigbaar zijn

De plannende overheid heeft het industriegebied en het woongebied naast elkaar vergund, zonder dat zij heeft voorzien in een specifieke tussenliggende bufferzone om beide gebieden uit elkaar te houden, zoals bijvoorbeeld voorzien in artikel 14.4.5 van het K.B. van 28 december 1972 op de gewestplannen.

...

De Raad van State erkent in haar rechtspraak dat de vergunningverlenende overheid niet dient te onderzoeken of een aanvraag verenigbaar is met de naastliggende bestemmingszone.

...

Terecht oordeelt de Raad van State dat de toekomstige bewoners zelf wel zullen oordelen of de leefomgeving voor hen aanvaardbaar is.

De aangehaalde rechtspraak is zeer logisch, nu bestemmingsvoorschriften geen externe werking hebben. Integendeel, de bestemmingsvoorschriften hebben enkel verordenende kracht voor het gebied waarvoor ze gelden. Dit betekent dat de bestemmingsvoorschriften voor het woongebied, verordenende kracht hebben ten aanzien van de gronden die het voorwerp uitmaken van de vergunningsaanvraag. Het is evident dat in woongebied woningen kunnen worden gebouwd. Dit is zelfs de uitdrukkelijke bedoeling van een bestemming voor woongebied.

Het uitgangspunt van de verzoekende partijen is fundamenteel fout: niet de randen van het woongebied dienen te gelden als 'overgangszone' of buffer ten aanzien van het industriegebied, maar het is – volgens het APA - binnen het industriegebied dat aan de randen voldoende buffers moeten worden voorzien ten aanzien van het naastliggende woongebied: "Ten aanzien van aangrenzende zones zullen ze voorzien worden van een bufferzone met een gemiddelde breedte van 5 m en beplant met laag- en hoogstammig groen."

-Nog meer ondergeschikt: verwerende partij heeft in haar beoordeling rekening gehouden met de bestaande feitelijke toestand en dus de aanwezigheid van het industrieterrein

In tegenstelling tot wat door de verzoekende partijen wordt beweerd heeft de verwerende partij in haar beoordeling wel degelijk rekening gehouden met de feitelijk bestaande situatie, zijn de aanwezigheid van een ongebufferd industriegebied in de onmiddellijke omgeving.

...

De verwerende partij verleende de verkavelingsvergunning daarenboven onder dezelfde voorwaarden als het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare. Één van de voorwaarden is de volgende:

"Op de grenslijn van de overdrukzone voor erfdienstbaarheid (recht van doorgang) en de overdrukzone voor parkeervoorziening dient op die plaats die niet is ingenomen door het bijgebouw. verplicht een 3m hoog groenscherm geplaatst te worden i.p.v. de voorziene tuinmuur."

De verwerende partij weerlegt daarenboven uitvoerig het standpunt van de PSA dat eerst een doeltreffend samengestelde buffer (hetzij op eigen grond, hetzij op grond van het bedrijventerrein) moet aangelegd worden alvorens een verkavelingsvergunning zou kunnen verleend worden:

"De deputatie kan de aanvrager en de stad volgen in de stelling dat het niet de bewoners zijn die voor buffer moeten zorgen maar wel de industrie zelf. Het is net een onderdeel van de stedenbouwkundige voorschriften dat er een 5m brede buffer moet voorzien zijn in industriegebied. Het naastgelegen bedrijf heeft geen 5m brede buffer waardoor de aanvrager geconfronteerd wordt met een bouwmisdrif en een ongunstig verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. De deputatie meent echter dat de aanvrager niet de dupe kan zijn van dit bouwmisdrif. Bovendien heeft de stad op de hoorzitting gezegd dat zij de intentie hebben om de 5m brede buffer als voorwaarde op te leggen bij lopende vergunningsaanvragen. De omliggende bedrijven zijn milieuvergunningsplichtig en in deze

context kan de groenbuffer ook worden opgelegd als voorwaarde. Daarenboven bevinden er zich reeds woningen in de omgeving en daarover zijn er geen klachten, de bedrijven ondervinden geen bijkomende moeilijkheden om vergunningen aan te vragen. De deputatie kan geen rekening houden met de mogelijke hypothese dat de toekomstige bewoners zullen klagen en zagen."

Dit standpunt is correct. De verplichting tot aanleg van een buffer heeft betrekking op het bedrijfsgebied, niet op het woongebied. Het APA legt voor het industriegebied de volgende verplichting op.

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

Indien de betrokken bedrijven niet voldoen aan deze verplichting, kan deze verplichting niet doorgeschoven worden naar de eigenaar van het aanpalende woongebied. Overigens zijn het de bedrijven die hinder ontwikkelen voor het woongebied, en niet het woongebied t.o.v. het industriegebied.

Met andere woorden is de motivatie van de bestreden verkavelingsvergunning zorgvuldig. De deputatie meent dat er gelet op de bestaande situatie in de omgeving voldoende afstand is bewaard tussen het bedrijf en de woningen en dat de garageweg als bijkomende buffer dienstdoet. De deputatie betwist daarnaast op gemotiveerde wijze dat de verplichte buffer voor de bedrijven in geval van niet uitvoering desnoods moet verlegd worden naar het aanpalende woongebied.

*Het eerste onderdeel is onontvankelijk wegens gebrek aan rechtmatig belang, minstens ongegrond.
..."*

De tweede tussenkomende partij stelt:

*"...
Eerst en vooral rijst de vraag in hoeverre verzoekende partijen een belang hebben bij dit middelonderdeel aangezien dit in hoofdzaak betrekking heeft op de woonkwaliteit binnen de nieuwe verkaveling en niet in de eigen woningen van verzoekende partijen.*

Wat betreft het zogenaamde "bufferende karakter" van de aanvraaglocatie in haar huidige toestand, dient opgemerkt dat de aanvraaglocatie op zich een loutert braakliggend terrein is zonder noemenswaardige bufferende capaciteiten: (...)

Het eerste middelonderdeel is aldus onontvankelijk, bij gebrek aan persoonlijk belang.

Ondergeschikt dient opgemerkt dat de bestreden beslissing weldegelijk een motivering omvat omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestaande industriële functie. Meer bepaald door de aanwezigheid van de garageweg en de afstand die wordt behouden tot de bedrijven wordt de aanvraag inpasbaar geacht.

Bovendien oordeelt de Deputatie dat de aanleg van een groenbuffer dient te worden gerealiseerd binnen het eigenlijke industriegebied.

Tot slot werd de door tussenkomende partij opgelegde voorwaarde, met name de aanplant van een groenscherm met een hoogte van 3 meter eveneens overgenomen door verwerende partij: (...)

...

De deputatie vergunde op 28 november 2013 de aanvraag dan ook onder dezelfde voorwaarden en lasten als opgelegd in de beslissing van het college burgemeester en schepenen (met uitzondering van de sociale last). Een van de voorwaarden was

"Op de grenslijn van de overdrukzone voor erfdienstbaarheid (recht van doorgang) en de overdrukzone voor parkeervoorziening dient op die plaats die niet is ingenomen door het bijgebouw. verplicht een 3m hoog groenscherm geplaatst te worden i.p.v. de voorziene tuinmuur."

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had opgemerkt dat deze voorwaarde niet wordt gerespecteerd in de plannen voor de stedenbouwkundige vergunning. Op de hoorzitting bezorgt de aanvrager dan ook aangepaste plannen waarop het groenscherm duidelijk is aangegeven.

De deputatie kan de aanvrager en de stad volgen in de stelling dat het niet de bewoners zijn die voor buffer moeten zorgen maar wel de Industrie zelf. Het is net een onderdeel van de stedenbouwkundige voorschriften dat er een 5m brede buffer moet voorzien zijn in Industriegebied. Het naastgelegen bedrijf heeft geen 5m brede buffer waardoor de aanvrager geconfronteerd wordt met een bouwmisdrijf en een ongunstig verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. De deputatie meent echter dat de aanvrager niet de dupe kan zijn van dit bouwmisdrijf. Bovendien heeft de stad op de hoorzitting gezegd dat zij de intentie hebben om de 5m brede buffer als voorwaarde op te leggen bij lopende vergunningsaanvragen. De omliggende bedrijven zijn milieuvergunningplichtig en in deze context kan de groenbuffer ook worden opgelegd als voorwaarde. Daarenboven bevinden er zich reeds woningen in de omgeving en daarover zijn er geen klachten, de bedrijven ondervinden geen bijkomende moeilijkheden om vergunningen aan te vragen. De deputatie kan geen rekening houden met de mogelijke hypothese dat de toekomstige bewoners zullen klagen en zagen.

Bijgevolg heeft verwerende partij duidelijk de aanwezigheid van de industriële activiteit mee in overweging genomen.

Het feit dat verzoekende partijen het niet eens zijn met de beoordeling door verwerende partij leidt er nog niet toe dat de bestreden beslissing in strijd met artikel 4.3.1 VCRO werd genomen.

Gelet op de discretionaire bevoegdheid waarover verwerende partij bij de desbetreffende beoordeling beschikt, kan er enkel sprake zijn van een schending van de aangehaalde bepalingen voor zover er sprake is van een kennelijk onredelijke beoordeling of indien de beoordeling is gestoeld op foutieve gegevens.

In casu wordt ter zake geen enkel draagkrachtig gegeven voorgelegd door verzoekende partijen waaruit dergelijke fout of onredelijkheid zou blijken.

..."

De verzoekende partijen dupliceren:

" ...

Tussenkomen de partijen betwisten het belang van verzoekende partijen bij dit middelonderdeel, hetgeen zeer merkwaardig is. Uw Raad heeft in zijn rechtspraak immers vastgesteld dat een partij belang heeft bij een middel indien het haar een voordeel kan opleveren indien de beslissing op grond van dat middel vernietigd wordt of indien de in het middel aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld.

Welnu, verzoekende partijen hebben aangegeven dat zij, net als anderen, nadeel zullen ondervinden bij de komst van het voorgenomen project. Het thans braakliggend perceel vormt als het ware een 'groene buffer' tussen hun woningen en het nabijgelegen industriegebied. Dit betreft inderdaad een open ruimte, maar wel een open ruimte tussen beide gebieden. Door de komst van het voorgenomen project vervalt deze open, bufferende ruimte. Verzoekende partijen hebben zodoende wel belang bij het desbetreffende middelonderdeel.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van een project dient niet alleen naar de planologische toestand te worden gekeken, maar ook naar de feitelijke toestand ter plaatse. Vanuit planologisch oogpunt leken beide bestemmingsgebieden (theoretisch) verenigbaar. Een buffering werd echter essentieel geacht.

Los hiervan dient naar de reële toestand te worden gekeken.

Nazicht van deze bestaande plaatselijke toestand geeft aan dat het voorgenomen project onmiddellijk aan een industrieterrein met milieuhinderend karakter grenst. Tevens is het de bestaande toestand dat dit industriegebied heeft nagelaten om in een buffer te voorzien.

Of dit vanuit theoretisch oogpunt eigenlijk moest voorzien zijn, doet niet ter zake. De realiteit is dat het er niet is.

Het feit dat de garageweg aan de perceelsgrens worden voorzien, leidt niet tot de vaststelling dat er sprake is van een degelijke buffer. Een garageweg kan als buffer niet gelijkgesteld worden met een werkelijke groenbuffer. Dit kan in geen geval eenzelfde effectieve werking hebben.

Rekening houdend met deze feitelijke bestaande toestand, kan niet anders dan vastgesteld worden dat het voorgenomen project zich niet laat inpassen omwille van de onmiddellijke ligging naast een industriegebied met milieubelastend karakter zonder enige vorm van echte buffering. Vanuit deze overweging kon de vergunningverlenende overheid niet op zorgvuldige en redelijke wijze oordelen dat het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

De eerste tussenkomende partij voegt in de laatste schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijk toe.

De tweede tussenkomende partij stelt nog het volgende:

“ ...

Eerste middelonderdeel

Verzoekende partijen stellen dat zij weldegelijk belang zouden hebben bij het eerste middelonderdeel aangezien de bestaande open ruimte op heden als buffer zou fungeren tussen hun woningen en het achtergelegen industriegebied.

Door de realisatie van het project zou deze buffer komen te verdwijnen.

Bovendien stellen verzoekende partijen dat zij - doordat een gegrondverklaring van dit middelonderdeel tot de vernietiging van de bestreden beslissing zou kunnen leiden - het middel hen een voordeel kan verschaffen, waardoor zij hierbij belang hebben.

Verzoekende partijen vervolgen door te stellen dat het voorzien van een garageweg tegen de perceelsgrenzen niet kan worden beschouwd als een volwaardige buffer aangezien dit groenaanplant vereist. Bijgevolg zou er geen afdoende buffering zijn voorzien binnen het voorziene project.

Verzoekende partijen kunnen niet worden gevolgd in hun standpunt. Immers, indien het loutere feit dat een middel tot vernietiging zou kunnen leiden, reeds volstaat om een belang te verschaffen, heeft iedere partij steeds belang bij ieder middel. Immers, een middel is steeds gericht met als doelstelling de nietigverklaring van de bestreden beslissing.

Er kan niet worden voorbijgegaan aan het feit dat verzoekende partijen zich beroepen op de noodzaak tot buffering binnen de toekomstige verkaveling, en dit middelonderdeel dus geen betrekking heeft op verzoekende partijen persoonlijk. Bijgevolg kan het middelonderdeel hen geen voordeel verschaffen en is dit onontvankelijk wegens gebrek aan belang.

Waar verzoekende partijen alsnog pogen om het middelonderdeel om te buigen als betrekking hebbende op hun persoonlijke levenskwaliteit (de zogenaamde bufferende functie van de open ruimte), dient vastgesteld dat hun argumentatie intern tegenstrijdig is.

Zo stellen verzoekende partijen enerzijds dat het voorzien van een open ruimte binnen het voorziene project waardoor afstand wordt bewaard tot de industriële gebouwen geen bufferend karakter zou hebben bij gebrek aan groenaanplant, terwijl zij net stellen dat het op heden braakliggend terrein, eveneens zonder beplanting, zou dienen als buffer tussen hun woningen en de industrie.

Hieruit blijkt reeds duidelijk dat het voorliggende project voorziet in afdoende buffering. Het middelonderdeel is ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het eerste onderdeel van het tweede middel heeft betrekking op de functionele inpasbaarheid, de visueel-vormelijke elementen en het ruimtegebruik van het aangevraagd verkavelingsproject, waarbij verwezen wordt naar het ongunstig standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen bekritisieren de beoordeling in de bestreden beslissing, onder meer stellende dat de lokalisatie van een verkavelingsvergunning naast de bestaande industriezone ruimtelijk onverantwoord is. Ze stellen dat er enorme hinderaspecten dreigen voor de toekomstige bewoners en achten het thans braakliggend perceel als een natuurlijke buffer

tussen de bestaande bewoning en de bedrijven. Ze voeren in essentie aan dat de verwerende partij rekening had moeten houden met de feitelijk bestaande toestand, zijnde een verkaveling zonder buffer tussen de bestaande bedrijven en de te realiseren verkaveling en dat het kennelijk onredelijk is om de toestand van de bestaande bedrijven niet mee in overweging te nemen.

De tussenkommende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen bij het aanvoeren van dit middelonderdeel.

Opdat een verzoekende partij belang zou hebben bij een middel, is het noodzakelijk doch voldoende dat een vernietiging op grond van dit middel zou kunnen bijdragen tot het voordeel dat de verzoekende partij beoogt of, anders gezegd, dat dit middel het door haar geschetste nadeel zou kunnen weren. De argumentatie van de verzoekende partijen in het eerste onderdeel van het tweede middel steunt niet enkel op mogelijke hinder en nadelen voor de toekomstige bewoners van de verkaveling, doch tevens op de voordelige situatie van de huidige bewoners in de omgeving, waaronder de verzoekende partijen, die in de thans braakliggende gronden een voordeel zien als natuurlijke buffer. Het valt niet uit te sluiten dat de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing op grond van het middelonderdeel leidt tot een nieuwe beslissing in het voordeel van de verzoekende partijen.

De exceptie van de tussenkommende partijen kan niet worden aangenomen.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het gebied van de betrokken verkaveling aan de noordelijke zijde grenst aan een bestaand bedrijventerrein. Verder blijkt dat volgens de voorschriften van het toepasselijk APA er binnen de bedrijvenzone ten aanzien van het aangrenzende woongebied een bufferzone met een breedte van 5 meter moet aangelegd worden met laag- en hoogstammig groen.

Het wordt niet betwist dat er thans geen groene buffer bestaat binnen het betrokken bedrijventerrein en dat er derhalve binnen de bedrijvenzone niet voldaan is aan de voorschriften van het APA op dat punt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat het ontbreken van een groene buffer met een minimum breedte van 5 meter reden is om de betrokken aanvraag niet aanvaardbaar te achten vanuit de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening. De verplichting uit het APA voor de bedrijvenzone belet volgens het verslag van deze ambtenaar niet dat maatregelen kunnen genomen worden binnen de aanpalende woonzone en hij voegt daar aan toe dat er in het dossier geen sprake is van initiatieven van de betrokken bedrijven zelf. Het voorzien van een groenscherm van 3 meter hoog op de perceelsgrens, samen met de te realiseren garageweg met aanpalende garages komt volgens het verslag onvoldoende tegemoet aan de essentiële bufferfunctie.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing andersluidend en steunt daarvoor onder meer op de stelling dat het niet de bewoners zijn die voor buffer moeten zorgen maar de industrie zelf, dat het net een onderdeel is van de stedenbouwkundige voorschriften dat er een 5 meter brede buffer moet voorzien zijn in industriegebied, dat het naastgelegen bedrijf geen 5 meter brede buffer heeft waardoor de aanvrager geconfronteerd wordt met een bouwmisdrijf en een ongunstig verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, dat de aanvrager niet de dupe kan zijn van dit bouwmisdrijf, dat de stad bovendien op de hoorzitting verklaarde dat zij de intentie hebben om de 5 meter brede buffer als voorwaarde op te leggen bij lopende vergunningsaanvragen van de omliggende bedrijven, dat de omliggende bedrijven milieuvergunningsplichtig zijn en de groenbuffer kan worden opgelegd als voorwaarde, dat er daarenboven reeds woningen zijn in de omgeving en daarover geen klachten zijn, dat de bedrijven geen bijkomende moeilijkheden ondervinden om vergunningen aan te vragen en dat de deputatie geen rekening kan houden met de mogelijke hypothese dat de toekomstige bewoners "*zullen klagen en zagen*".

De uitvoerige overwegingen die de verwerende partij besteedt aan het feit dat de 5 meter brede groenbuffer volgens de voorschriften van het toepasselijk APA ten laste valt van de naastliggende bedrijven, waarbij zelfs het voldoen aan deze voorschriften in het vooruitzicht wordt gesteld, kan niet anders begrepen worden dan dat de verwerende partij mede steunt op de verplichtingen van de naastliggende bedrijven om het aangevraagde aanvaardbaar te achten naar goede ruimtelijke ordening. De verplichting ingeschreven in de voorschriften van het APA om een groenbuffer te voorzien tussen de bedrijvenzone en de woonzone kan overigens beschouwd worden als een voorschrift om de naast elkaar liggende bestemmingen met elkaar verenigbaar te achten naar goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij lijkt in de bestreden beslissing ter zake geen afwijkend standpunt in te nemen.

Het gegeven dat de voormelde verplichting ten laste valt van de naastliggende bedrijven verantwoordt niet dat de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening abstractie maakt van de thans bestaande toestand, met name de afwezigheid van de in het APA noodzakelijk geachte groenbuffer. De overwegingen van de verwerende partij komen er op neer dat de buffer gerealiseerd moet worden door de

naastliggende bedrijven in het kader van niet nader gespecificeerde lopende of toekomstige vergunningsaanvragen. De verwerende partij steunt daarmee op een loutere hypothetische toekomstige gebeurtenis, die niet kan verantwoorden om het aangevraagde naar goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar te achten op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing. De stelling dat geen rekening kan worden gehouden “met de mogelijke hypothese” van toekomstige klachten, kan evenmin verantwoorden om na te laten rekening te houden met de specifieke bestaande kenmerken van de onmiddellijke omgeving bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Het middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst van de bvba VABILIA en het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare zijn ontvankelijk.
2. Het beroep van de tweede verzoekende partij is onontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 januari 2017, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van 1 bebouwd en 6 braakliggende percelen in 26 loten (14 halfopen en 12 gesloten bebouwingen), het slopen van de woning en de aanleg van openbare wegenis en het voorzien van een private garageweg op de percelen gelegen te 8800 Roeselare, Oostrem, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 0934T, 0935N, 0396L, 0936P, 0936X, 0945W, 0954Y.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste en derde verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep van de tweede verzoekende partij, bepaald op 175 euro, ten laste van deze partij.
6. De Raad legt de kosten van het beroep van de eerste en derde verzoekende partij, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 juli 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ