

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

## ARREST

nr. RvVb/S/1516/1497 van 30 augustus 2016  
in de zaak RvVb/1415/0725/SA/0704

*In zake:* bvba **LANDEXPLO AALST**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Konstantijn ROELANDT  
kantoor houdende te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de nv **VDS CONSULT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Erika RENTMEESTERS  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

2. het **college van burgemeester en schepenen** van de stad **AALST**

3. de **stad AALST**, vertegenwoordigd door het college van  
burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Dirk VAN HEUVEN en Dorien GEEROMS  
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Cogels Osylei 61  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 augustus 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 4 juni 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 9 februari 2015 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de herlocalisatie van een bestaand bedrijf.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Merestraat - Siesegemlaan en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 1248B, 1250D, 1252C, 1253K, 1253L, 1307A, 1308, 1316, 1317C, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322 en 1323.

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

De verwerende partij heeft een nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen met betrekking tot de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 10 november 2015, waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn ROELANDT, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Erika RENTMEESTERS, die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en advocaat Dirk VAN HEUVEN, die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij en de derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De nv VDS CONSULT verzoekt met een aangetekende brief van 8 september 2015 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 22 oktober 2015 deze tussenkomende partij toegelaten tussen te komen in de debatten over de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing.

De eerste tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning, het verzoek tot tussenkomst lijkt op het eerste zicht tijdig en regelmatig ingesteld.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst, evenals de stad Aalst, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, verzoeken met een aangetekende brief van 21 september 2015 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 22 oktober 2015 deze tussenkomende partijen toegelaten tussen te komen in de debatten over de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing.

De tweede tussenkomende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en steunt haar belang op artikel 4.8.11 §1, 2° VCRO. Het verzoek tot tussenkomst lijkt op het eerste zicht tijdig en regelmatig ingesteld.

De derde tussenkomende partij grondt haar belang op artikel 4.8.11 §1, 3° VCRO en stelt op te komen ter verdediging van haar planologisch en stedenbouwkundig beleid. Zij stelt steeds voorstander te zijn geweest voor de herbestemming van de Siesegemkouter tot bedrijventoneel (en crematoriumzone), hetgeen ook blijkt uit het Aalsterse gemeentelijk structuurplan. Het verzoek tot tussenkomst lijkt op het eerste zicht tijdig en regelmatig ingesteld.

#### **IV. FEITEN**

Op 4 november 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de eerste tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het herlokaliseren van een bestaand bedrijf”*.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2003 en gewijzigd met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst’ van 3 mei 2013. De percelen zijn hoofdzakelijk gelegen in de zone voor gemengd regionaal bedrijventoneel Siezegemkouter en in projectgebied Siezegemkouter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 november tot en met 6 december 2014, dient de verzoekende partij één van de zeven bezwaarschriften in.

Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst adviseert voorwaardelijk gunstig op 24 november 2014.

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid adviseert voorwaardelijk gunstig op 25 november 2014.

De Gecoro adviseert ongunstig op 3 december 2014.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert voorwaardelijk gunstig op 4 december 2014.

De brandweer van Aalst adviseert voorwaardelijk gunstig op 4 december 2014.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert voorwaardelijk gunstig op 10 december 2014.

De tweede tussenkomende partij verleent op 9 februari 2015 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij:

“ ...

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*De bovenvermelde werken worden aangevraagd met het oog op de vestiging van het bedrijf VDS Consult NV (afgesplitst van het voormalig bedrijf Schelfhout) op de hierboven beschreven locatie.*

*De activiteiten van dit bedrijf VDS Consult NV zijn toegespitst op op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie. Ruwbouwmaterialen worden aangevoerd en aangeleverd om ter plaatse gestockeerd te worden, verder verwerkt en verdeeld (desgevallend na herverpakking door de exploitant) te worden naar werven en klanten (aannemers, bouwbedrijven). In de aanvraag wordt aangegeven dat het bedrijf VDS Consult NV werd afgesplitst van het voormalig bedrijf Schelfhout, zodat binnen dit afgesplitste bedrijf VDS Consult NV uitsluitend de activiteiten rond ruwbouwmaterialen uitgeoefend worden.*

*Bovendien wordt meegegeven dat de firma op termijn de activiteiten nog verder wenst uit te bouwen met mogelijkheid tot het op maat verwerken en bewerken van producten.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorziene bestemmingen en de stedenbouwkundige voorschriften van het vermelde Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' (BVR van 10-07-2003) en het vrij recent gewijzigd Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' (BVR van 03-05-2013 en publicatie BS van 29-05-2013).*

*De voorgestelde activiteiten vallen onder één van de toegelaten hoofdactiviteiten binnen de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter (art 4.1 van ongewijzigd Gewestelijk RUP) of in projectgebied Siezegemkouter (art 1 van gewijzigd Gewestelijk RUP), met name op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie.*

*De voorgestelde kantoorruimten met receptiebalie op het gelijkvloers van het bedrijfsgebouw (hoofdgebouw) zijn gekoppeld aan de activiteit van het bedrijf in kwestie.*

*Er is geen sprake van een intensieve loketfunctie, aldus in overeenstemming met de betreffende voorschriften.*

*De beoogde toonzaal op het gelijkvloers, bedoeld voor het voorstellen van bouwmaterialen, blijft beperkt in oppervlakte (minder dan 10% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte), conform de betreffende voorschriften. De aanvraag voorziet tevens in een woongelegenheid in de vorm van een in het hoofdgebouw geïntegreerd appartement. Een woongelegenheid per bedrijf is toegestaan volgens de betreffende voorschriften, mits ze wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, hetgeen in deze aanvraag aldus het geval is. Bovendien blijft het volume van deze geïntegreerde woongelegenheid beperkt tot een volume van ongeveer 676 m<sup>3</sup> (233 m<sup>2</sup> oppervlakte x 2,90 m hoogte), aldus kleiner dan het maximum toegestaan volume van 1000 m<sup>3</sup> volgens art 4.3.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).*

*(Art. 4.3.6. Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup>, of 1.250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.)*

*De betreffende locatie maakt deel uit van de eerste realisatiefase, ten noorden van de Siezegembeekvallei, zoals aangegeven in de betreffende voorschriften. De voorliggende aanvraag (tijdelijke ontsluitingsweg, geplande bouwwerken en de omgevingsaanleg) brengen deze gefaseerde ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein niet in het gedrang.*

*De aanvraag heeft betrekking op een perceel met een oppervlakte van 20 573 m<sup>2</sup> en voldoet aldus aan de minimale perceeloppervlakte van 5000 m<sup>2</sup> per bedrijf, opgelegd binnen de voorschriften van het betreffende gewestelijke RUP.*

*Door het bouwen in meerdere lagen en de inplanting van open loods (overdekte opslag) op de zijdelingse perceelgrens wordt voldaan aan de inrichtingsprincipes m.b.t. zuinig ruimtegebruik. De terreinbezetting is, rekening houdend met het feit dat het om een ingesloten hoekperceel gaat, optimaal. Het aantal parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers, aansluitend bij het (hoofd)bedrijfsgebouw, blijft beperkt tot 9 plaatsen en blijft aldus begrepen binnen het maximum toegelaten aantal van 10 parkeerplaatsen.*

*Het hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Om te snelle afvoer van hemelwater ten gevolge van verharding tegen te gaan, wordt een bufferbekken aangelegd in de zone langs de oostzijde van het gesloten magazijn met noodoverloop en leegloop naar de vijver van de site crematorium.*

*Het afvalwater wordt via een persleiding, onder de tijdelijke ontsluitingsweg, aangesloten op de riolering van de Merestraat. Op het rioleringsplan wordt tevens een wachtbuis aangeduid i.f.v. de definitieve aansluiting op de riolering onder de nog aan te leggen wegenis van het bedrijventerrein.*

*Het aanwenden van waterdoorlatende verharding blijft eerder beperkt in deze aanvraag.*

*De brandweg wordt voorzien in grasdallen. Langs de oostgevel van de voornoemde gelijkvloerse toonzaal wordt tevens een verharding voorgesteld in klinkers (semi-waterdoorlatend). Uit de aanvraag kan niet afgeleid worden wat de bedoeling is van de aanleg van deze grote verharde oppervlakte tussen het hoofdgebouw en de Siesegemlaan. Deze verharde oppervlakte mag geenszins aangewend worden als opslagruimte of als buitentoonzaal. Deze zone dient deel uit te maken van de groenaanleg rondom het bedrijf teneinde de beeldkwaliteit van het bedrijf niet negatief te beïnvloeden. Hieromtrent wordt een voorwaarde opgenomen in de beslissing.*

*Tussen het bedrijfsgebouw langs de Siesegemlaan en de open opslagloods, voorgesteld tot tegen de westelijke perceelgrens, wordt het terrein aangelegd in betonverharding.*

*Aangezien deze zone hoofdzakelijk bestemd is als zone voor laden en lossen met bijhorende parking voor bedrijfsvoertuigen, een circulatieruimte voor heftrucks en een beperkte zone voor de opslag van bouwmaterialen in 4 blokken, in open lucht, wordt het hemelwater, dat terechtkomt op deze betonverharding, afgevoerd via straatkolken om vervolgens via een KWS-afscheider met slibvanger afgevoerd te worden naar het voornoemde bufferbekken.*

*Er worden geen noemenswaardige reliëfwijzigingen uitgevoerd.*

*Een groot deel van de bestaande bomen wordt geïntegreerd in de voorgestelde noordelijke groenbuffer en de groenbuffer langs de Siesegemlaan.*

*De beperkte open opslag wordt voorzien tussen het bedrijfsgebouw langs de Siesegemlaan en de open opslagloods en wordt aldus volledig aan het zicht van het openbaar domein onttrokken, mede door de aanleg van groenbuffers, zoals dit verplicht wordt in de voorschriften van het GRUP.*

*Navraag bij de bouwheer heeft uitgewezen dat deze beperkte open opslag uitsluitend zal aangewend worden voor opslag van verpakte goederen (bakstenen, dakpannen, betonblokken, e.d.). Deze goederen zullen op paletten worden opgeslagen en deze paletten zullen op hun beurt op een ordentelijke wijze in rijen naast elkaar geplaatst worden. Het zou geenszins de bedoeling zijn om in deze open opslagzones losse bulkmaterialen op te slaan. De overdekte opslagloods op de zijdelingse perceelgrens is trouwens bestemd voor de opslag van bulkmaterialen.*

*Het (hoofd)bedrijfsgebouw met burelen, receptiebalie, een beperkte toonzaal en stockageruimte klein materiaal op het gelijkvloers en met een bijkomende stockageruimte kleine materialen en geïntegreerde woongelegenheden op de verdieping, betreft een betonconstructie met gevelpanelen in antracietkleurig silexbeton en buitenschrijnwerk in antracietkleurig alu.*

*Het gesloten magazijn, aansluitend op voornoemd hoofdgebouw, betreft een prefabstructuur met betonnen kolommen en balken en met gevelpanelen in glad beton.*

*De inplanting en de materiaalkeuze van deze gebouwen speelt in op de zichtlocatie langsheen de Siesegemlaan en garandeert een kwalitatieve afwerking van het bedrijventerrein vanaf de eerste ontwikkeling.*

*Op de langsgewel (oostgevel, zijde Siesegemlaan) van het gesloten magazijn voorziet de aanvraag een lichtreclame in de kleuren van het firmalogo (rood en blauw). Deze publiciteit blijft beperkt. Het voorliggend dossier bevat evenwel te weinig informatie en gedetailleerde plannen omtrent de uitvoering van deze reclamevoering. Gelet op de beperkte informatie en summiere voorstelling kan deze reclamevoering met onvoldoende kennis van zaken beoordeeld worden. Het agentschap Wegen en Verkeer, district Aalst, heeft trouwens geen advies uitgebracht omtrent de beoogde reclamevoering.*

*Aangezien de aanvraag onder meer betrekking heeft op de aanleg van groenbuffers binnen het betreffende bedrijventerrein, dient deze aanvraag vergezeld te zijn van een samenhangende inrichtingsstudie, die een voorstel bevat voor de verdere ordening van het gebied, conform art 4.1.4. van het ongewijzigd GRUP.*

*Hieromtrent wordt verwezen naar de inrichtingsstudie met bijhorend inrichtingsplan, dat opgemaakt werd door het studiebureau Arcadis, in opdracht van het AGSA en dat een verdere uitwerking betreft van het masterplan Secchi en Vigano, goedgekeurd bij gemeenteraadsbesluit van 08-07-2010. Er wordt geoordeeld dat het inrichtingsplan bij deze studie voldoende uitgewerkt is om als beoordelingsgrond te kunnen dienen voor de vergunningverlening van het bedrijf in kwestie, als eerste bedrijf binnen de ontwikkeling van het volledige bedrijventerrein.*

*D.m.v. het plan (plannr 02/10) 'ontsluiting binnen het ontwikkelingsplan, deel uitmakende van het aanvraagdossier, wordt aangetoond op welke manier de inrichting van de betreffende bedrijfskavel zich inpast binnen de fase 1A, zoals aangegeven in het voornoemde inrichtingsplan, opgemaakt door Arcadis.*

*De voorgestelde groenbuffer t.h.v. de buurtweg nr 32, ten noorden van de bedrijfskavel, is in overeenstemming met het inrichtingsplan. Door de aanleg van deze groenbuffer wordt een gedeelte van de volgens het GRUP voorziene bufferzone langs stedelijke woongebied N9 (zie art 7 van het gewijzigd GRUP) gerealiseerd in afwachting van de inrichting van de eerste fase van het bedrijventerrein. De aanvraag voorziet eveneens*

*een kwalitatieve groenaanleg, parallel met de Siesegemlaan. Op deze manier wordt het bedrijventerrein onmiddellijk ruimtelijk en kwalitatief begrensd, hetgeen positief is voor de beeldkwaliteit langs de Siesegemlaan.*

*In de bouwvrije strook langs de Siesegemlaan (R41) (art 4 van gewijzigd GRUP) wordt geopteerd voor een parkachtige aanleg met bomengroepen en grasstroken met doelbewuste zichten op het bedrijfsgebouw, aldus in overeenstemming met de geldende voorschriften van deze zone. Het merendeel van de bestaande bomen langs de Siesegemlaan zal mee geïntegreerd worden in de groenaanleg, zoals overeengekomen met de interne stadsdiensten en teneinde tegemoet te komen aan de opmerking i.v.m. de te rooien bomen, aangegeven in het advies van de Gecoro.*

*De voorgestelde tijdelijke ontsluitingsweg, die uitgaat op de Merestraat (erfdienstbaarheid: tijdelijk 'recht van overgang' ten voordele van het bedrijf in aanvraag, over de percelen van IC Westlede, bestemd voor de oprichting van een crematorium, situeert zich in een gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen — Crematorium Aalst (art 9 van gewijzigd Gewestelijk RUP).*

*Aangezien de algemene inrichting van infrastructuur op het bedrijventerrein pas later zal gebeuren (na finalisering van studies) werd voorzien in een eigen perceelontsluiting met expliciet tijdelijk karakter.*

*Naast de realisatie van het crematorium in deze zone art 9 zijn tevens alle handelingen toegestaan, die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving (art 9, § 1, 2° lid).*

*Het slopen van het bedrijfsgebouw Schelfhout binnen de zone art 9, de herlocalisatie van dit bedrijf naar percelen, gelegen ten noorden van de site crematorium, binnen de zone art 4.1 van het ongewijzigd GRUP, en de aanleg van een tijdelijke private ontsluitingsweg, zoals hierboven reeds aangegeven, over de percelen van IC Westlede (zone art 9) kan bijgevolg tevens beschouwd worden als in overeenstemming met de geldende voorschriften van deze zone art 9. De aanleg van deze tijdelijke ontsluitingsweg blijft tevens beperkt in schaal en legt geen hypotheek op de gefaseerde ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein, noch op de ontwikkeling van de site crematorium, aldus conform de geldende voorschriften van zone art 9.*

*Advies Gecoro:*

*Het advies van de Gecoro van 03-12-2014 is ongunstig omwille van de inplanting van de open opslagloods tot op de westelijke perceelgrens, omwille van het rooien van een deel van de bomen langs de Siesegemlaan i.f.v. een grotere zichtbaarheid van het bedrijf en omwille van de afwatering van het bufferbekken, dat voorzien wordt in de gracht langs de Siesegemlaan. Voor de totale inhoud van dit advies wordt verwezen naar de bovenvermelde rubriek 'Advies van de Gecoro'.*

*Deze aanvraag werd door de leden van de Gecoro tevens afgetoetst aan het inrichtingsplan Siesegemkouter dat tijdens dezelfde Gecorovergadering van 03-12-2014 werd toegelicht door het studiebureau Arcadis, door AGSA (Autonoom Gemeentebedrijf Stadontwikkeling Aalst), aangesteld voor de opmaak van het betreffende inrichtingsplan.*

*Bespreking advies Gecoro:*

*Er wordt niet aangesloten bij het ongunstig advies van de Gecoro omtrent het bouwen op de perceelgrens en het standpunt dat de betreffende opslagloods op enige afstand van de perceelgrens dient voorzien te worden. Deze inplanting op de perceelgrens is conform de inrichtingsprincipes inzake zuinig ruimtegebruik, zoals aangegeven binnen de voorschriften voor de betreffende zone (zone art 4.1 ongewijzigd GRUP). Een inplanting, weg van de perceelgrens, wordt immers niet afgedwongen via verplichtingen vanuit andere regelgeving (bijv. Vlarew-wetgeving) en ook niet omwille van de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten. Er zijn aldus geen motieven voorhanden op basis waarvan afgeweken kan worden op dit inrichtingsprincipe van bouwen op minstens één perceelgrens. Het vragen van een afwijking op deze verplichte inplanting op de perceelgrens, in toepassing van art 4.4.1 van de VCRO, is tevens geen optie. Het toestaan van dergelijke afwijking zou immers een precedent scheppen voor toekomstige projecten binnen dit regionaal bedrijventerrein en zou afbreuk doen aan de doelstellingen inzake zuinig ruimtegebruik van het betreffende GRUP.*

*De opmerkingen inzake het rooien van een deel van de bomen langs de zijde van de Siesegemlaan en de afwatering van het bufferbekken in de gracht langs de Siesegemlaan worden bijgetreden.*

*Het groenplan en het rioleringsplan werden aangepast, teneinde tegemoet te komen aan de opmerkingen, vermeld in het advies van de Gecoro. Deze wijzigingen betreffen geen substantiële wijzigingen, zodat het openbaar onderzoek niet in het gedrang komt.*

*Ook de stedelijke dienst Leefmilieu (groenaanleg) en de stedelijke dienst Ruimtelijke ordening waren van oordeel dat deze buffer diende verdicht te worden en dat het merendeel van de bomen langs de Siesegemlaan diende behouden en geïntegreerd te worden in groenmassieven met doelbewuste zichten naar het bedrijf, naar analogie van de beoogde groenbuffer langs de Siesegemlaan, i. f. v. het crematorium.*

*M.b.t de opmerking inzake de afwatering van het bufferbekken in de langsgracht van de R41 werd in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer van 04-12-2014 tevens als voorwaarde opgelegd dat geen gebruik kan gemaakt worden van deze langsgracht, teneinde de afwatering van de gewestweg niet te hypothekeren. De afwatering van het bufferbekken werd bijgevolg gewijzigd en voorzien in de vijver van IC Westlede.*

*(Onder Art 4.3.1 §1 van de VCRO wordt expliciet aangegeven dat planaanpassingen doorgevoerd kunnen worden om tegemoet te komen aan adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.)*

*(...)*

*Gelet op de hierboven aangehaalde motivatie, waaruit blijkt dat de voorgestelde werken in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het betreffende GRUP en gelet op het feit dat het merendeel van de ingewonnen adviezen, zowel van externe als interne adviesinstanties, voorwaardelijk gunstig zijn, wordt geoordeeld dat de voorliggende aanvraag voor vergunning vatbaar is, mits het naleven van de voorwaarden, gekoppeld aan deze beslissing.*

*Het ongunstig advies van de Gecoro wordt, zoals hierboven reeds aangegeven, deels niet bijgetreden. Er wordt tevens niet aangesloten bij het ongunstig advies van de dienst Economie en Landbouw.*



*De beoogde reclamevoering op de oostgevel van het gesloten magazijn en de voorgestelde verharding in klinkers, tussen het (hoofd)bedrijfsgebouw en de Siesegemlaan, worden uitgesloten uit de vergunning, gelet op de hierboven aangehaalde opmerkingen.*

#### *Algemene conclusie*

*De aanvraag is voor vergunning vatbaar.*

*De voorgestelde reclamevoering op de oostgevel van het gesloten magazijn en de voorgestelde verharding in klinkers, tussen het (hoofd)bedrijfsgebouw en de Siesegemlaan, worden uitgesloten uit de vergunning (deze uitgesloten delen worden in het rood doorstreept op de plannen).*

*..."*

Onder meer de verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 13 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 mei 2015 dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 mei 2015 beslist de verwerende partij op 4 juni 2015 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

*"...*

#### *2.4 De juridische aspecten*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend GRUP namelijk binnen het deelplan 'Gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter (wijziging)', zoals hoger omschreven.*

*De percelen in aanvraag situeren zich hoofdzakelijk in een zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter (art 4.1 van ongewijzigd Gewestelijk RUP) of in projectgebied Siezegemkouter (art 1 van gewijzigd Gewestelijk RUP).*

*Artikel 4.1 bepaalt : "Het gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met volgende hoofdactiviteiten: - productie en verwerking van goederen;*

*- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;*

*- afvalverwerking, recyclage inbegrepen;*

*- op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie. Daarnaast worden ook bedrijven toegelaten die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein.*

*Kleinhandel, autonome kantoren en agrarische productie zijn niet toegelaten. Kantoren en beperkte toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten. Deze activiteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben. De toonzalen mogen maximum 10% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau zij worden ingericht.*

*Een woongelegenheden per bedrijf kan worden toegelaten mits ze verplicht wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. ..."*

*Art. 4.1.3. bepaalt : "Overige aspecten van inrichting en beheer*

*§3. Met het oog op zuinig ruimtegebruik worden inrichtingsprincipes vooropgesteld.*

*Afwijkingen zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:*

- verplichtingen vanuit andere regelgeving;*
- de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten;*
- de gefaseerde oprichting van bedrijfsgebouwen.*

*De inrichtingsprincipes zijn de volgende:*

- Het bouwen in meerdere lagen, het maximaal bezetten van het perceel en het bouwen op minstens één perceelsgrens is verplicht. Ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.*
- Parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven, ondergronds, in een meerlagig parkeergebouw of op het dak van een bedrijfsgebouw. Per bedrijf kunnen 10 parkeerplaatsen aansluitend bij het bedrijfsgebouw worden voorzien.*
- De bedrijfsgebouwen worden dusdanig gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik.*

#### *§5. Landschappelijke kwaliteit van het bedrijventerrein*

*De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning toont aan dat de aanvraag voldoet aan volgende principes:*

- Bij de inrichting van het bedrijventerrein moet aandacht besteed worden aan de landschapswaarde van de kouters, en moet de Siezegembeekvallei geïntegreerd worden als een structurerend groenelement binnen het bedrijventerrein. Reliëfwijzigingen zijn toegelaten mits een maximale aansluiting op het reliëf van de beekvalleien gegarandeerd blijft. - Grootschalige opslag, productie en verwerking in open lucht is niet toegelaten.*

*Beperkte opslag moet zoveel mogelijk aan het zicht vanuit het openbaar domein onttrokken worden. Niet bebouwde of verharde delen van private percelen moeten in nette staat van onderhoud gehouden worden.*

#### *§6. Duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit van de gebouwen*

*De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning toont aan dat de aanvraag voldoet aan volgende principes:*

- Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor de gevels die naar beekvalleien en de Siesegemlaan gericht zijn.*

*Publiciteit wordt beperkt en maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen.*

*- Per gebouwengroep wordt gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal. Een harmonische afstemming, zowel qua kleur als volume, met andere gebouwen groepen wordt nagestreefd. ..."*

*Een deel van de percelen nrs 1252C, 1253K, 1253L en 1250D situeert zich in de bufferzone langs stedelijk woongebied N9 (art 7 van gewijzigd Gewestelijk RUP).*

*Een ander deel van de percelen nrs 1252C, 1253K, 1253L en 1250D situeert zich in de bouwvrije strook langs de Siesegemlaan (R41) (art 4 van gewijzigd Gewestelijk RUP).*

*De voorgestelde tijdelijke ontsluitingsweg, die uitgaat op de Merestraat (erfdienstbaarheid: tijdelijk 'recht van overgang' ten voordele van het bedrijf in aanvraag, over de terreinen voor IC Westlede, bestemd voor de oprichting van een crematorium), situeert zich in een gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen — Crematorium Aalst (art 9 van gewijzigd Gewestelijk RUP).*

*Voorliggende aanvraag beoogt het herlokaliseren van het bestaand bedrijf, waarbij volgens de aanvraag enkel de opslag en fysieke distributie van deze zaak in bouwmaterialen naar deze nieuwe locatie komt.*

*In het aanvraagdossier werd aangegeven dat de huidige aanvrager verschilt van de nv Schelfhout, wiens stedenbouwkundige vergunning in het verleden geweigerd werd: bvba Bouwmaterialen Schelfhout is afgesplitst van nv Schelfhout en stelt haar activiteiten te willen heroriënteren teneinde in overeenstemming te zijn met het GRUP.*

*In die zin worden de activiteiten in de vergunningsaanvraag als volgt omschreven:*

*"De exploitant, de bvba Bouwmaterialen Schelfhout is een onafhankelijk regionaal bedrijf met hoofdzetel te Aalst. De kernactiviteiten van het bedrijf omvatten opslag en distributie van bouwmaterialen, met in het bijzonder aan- en verkoop, import en export, op- en overslag, alsook fysieke distributie van alle bouwmaterialen. Deze materialen worden ofwel rechtstreeks aan klanten geleverd of eerst tijdelijk opgeslagen op de site, vanwaar ze (desgevallend na herverpakking door de exploitant) verder verdeeld of opgehaald worden. Op termijn wenst de firma de activiteiten nog verder uit te bouwen met mogelijkheid tot het op maat verwerken en bewerken van producten."*

*Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat deze activiteiten wel degelijk onder de activiteiten, die volgens de stedenbouwkundige voorschriften in het gemengd regionaal bedrijventerrein toegelaten zijn, vallen.*

*De site in de Siesegemkouter fungeert als logistiek platform: materialen worden vanuit fabrieken aangeleverd ter aanzuivering van de voorraden, en met vrachtwagens van de aanvrager en/of een met haar verbonden onderneming geleverd aan klanten (doe-het-zelf-zaken, aannemers, werven, ...)*

*De mogelijkheid bestaat voor aannemers om zelf materialen op te halen, maar dit vormt slechts een beperkt deel van de activiteiten. De vraag moet trouwens gesteld worden waar een bedrijf als dat van de aanvrager wel vergunbaar zou zijn als dit niet binnen een bedrijventerrein kan ...*

*De aanvrager stelt dat particulieren die zich aanbieden zullen geweigerd worden en doorverwezen worden naar de doe-het-zelfafdeling van nv Schelfhout, die zich op andere locaties in Aalst bevindt. Dit is volgens de aanvrager één van de redenen waarom bvba Bouwmaterialen Schelfhout van nv Schelfhout afgesplitst werd.*

*Hierdoor blijkt duidelijk de intentie van de aanvrager om zich enkel nog te richten op opslag en fysieke distributie, conform de bepalingen van het rup. In die zin kan de door de stad opgelegde voorwaarde hernomen worden, om kleinhandel expliciet uit te sluiten.*

*De aanvrager verwijst terecht naar de toelichtingsnota van het gewijzigde GRUP waar op p. 48 gesteld wordt: "Op het bedrijventerrein is momenteel het bedrijf Schelfhout gelegen.*

*Het gaat over een bouwmaterialenhandel met opslag- en handelsactiviteiten. Door de vaststelling van het RUP in 2003 is het bedrijf niet langer zonevreemd gelegen, maar een deel van de huidige activiteiten zijn niet in overeenstemming met de volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten activiteiten. Kleinhandel is immers uitgesloten. Het bedrijf zal worden onteigend in functie van de aanleg van de ontsluiting van het bedrijventerrein en de bouw van het crematorium. Het bedrijf wenst zich voor een deel te herlocaliseren op het bedrijventerrein, conform de voorschriften van het RUP. De stad Aalst (AGSA) heeft, samen met de intercommunale Westlede, reeds gesprekken hierover met het bedrijf aangevat. Hierbij is de timing van onteigening, de aanleg van de ontsluiting en de inrichting een belangrijk aandachtspunt."*

*Het Vlaams Gewest, die het GRUP opgemaakt heeft, is er dus zelf steeds van uit gegaan dat een herlocalisatie van een deel van het bedrijf Schelfhout wel degelijk mogelijk was, en is, binnen de voorschriften van het GRUP. Uiteindelijk is deze overheid het meest aangewezen om haar eigen stedenbouwkundige voorschriften te interpreteren en toe te passen. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft tegen de beslissing van de stad Aalst geen beroep ingesteld, en daarmee impliciet bevestigd dat het gevraagde niet strijdig is met de geldende voorschriften.*

*Verder wordt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gesteld dat de percelen, waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, niet rechtstreeks ontsluiten naar een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5.§1 van de VCRO, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.*

*Artikel 4.3.5 § 1 VCRO voorziet de ligging aan een voldoende uitgeruste weg als uitgangspunt, maar laat de Vlaamse Regering toe hiervan af te wijken. Dit is gebeurd in het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake minimale weguitrusting:*

*(...)*

*De site ontsluit via een private toegangsweg over de eigendom van Westlede naar de bestaande Blauwenbergstraat / Merestraat, hetgeen een voldoende uitgeruste weg is. De PSA erkent dit zelf in zijn advies onder punt 1.5: "Het terrein van de aanvraag is slechts via een erfdienstbaarheid, een tijdelijk 'recht van overgang' ontsloten naar een voldoende uitgeruste weg, met name de bestaande Blauwenbergstraat / Merestraat".*

*Dergelijke ontsluiting voldoet aan voormeld artikel 3, zodat men langs hier wel degelijk gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.*

*Volgens de voorschriften van het GRUP zijn per bedrijf maximaal 10 parkeerplaatsen, aansluitend bij het bedrijfsgebouw toegelaten. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt dit aantal overschreden.*

*Ter hoogte van de bedrijfsgebouwen worden slechts 9 autostaanplaatsen voorzien voor personeel en bezoekers (waarbij opgemerkt wordt dat dit beperkte aantal al tegenspreekt dat de activiteiten gericht zouden zijn op verkoop aan particulieren. Als kleinhandelszaak zou men veel meer parkeerplaatsen nodig hebben). De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent echter dat een zone voor laden en lossen, waarop plaats voorzien is voor 15 bedrijfsvoertuigen, mee gerekend moet worden in het maximale aantal van 10.*

*Deze redenering is niet correct en geheel onlogisch. Het doel van het GRUP, wat het beperken van het aantal autostaanplaatsen betreft, ligt in het feit dat men op het bedrijventerrein ruimtes wil aanleggen met gemeenschappelijke parkings voor de verschillende bedrijven: men wil parkeren op eigen terrein beperken.*

*Deze parkings zijn bedoeld als parkeerruimte voor personeel en bezoekers, maar niet voor de 7 bedrijfsvoertuigen (vrachtwagens, heftrucks, kranen, enz.). Logischerwijze moeten plaatsen, waar deze voertuigen kunnen staan in afwachting van, of met het oog op, laden en lossen, dan ook niet meegerekend worden voor het berekenen van het aantal toegelaten autostaanplaatsen.*

*In de voorschriften van het GRUP wordt grootschalige opslag in open lucht niet toegelaten. De PSA meent dat aan deze vereiste niet voldaan is. Hij verwijst naar de opslag in open lucht van de bulkmaterialen, hetgeen zou gebeuren op een oppervlakte van 1.967,72 m<sup>2</sup>. Daarnaast moet naar zijn mening ook de opslag onder afdak meegeteld worden, nu hier geen sprake is van een winddicht gebouw. In totaal zou dan ook 6.989,5m<sup>2</sup> opslag 'in open lucht' gebeuren.*

*Er kan verwezen worden naar het standpunt van het college, waarin de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op goede gronden weerlegd wordt:*

*"De bewering dat er sprake is van grootschalige opslag in open lucht, strijdig met de voorschriften van het GRUP, is eveneens onterecht. De betreffende voorschriften van het Gewestelijk RUP laten inderdaad grootschalige opslag in open lucht niet toe. Aangezien het begrip 'grootschalig' niet nader gedefinieerd wordt binnen de geldende voorschriften, dient het begrip volgens vaste rechtspraak geïnterpreteerd te worden in de gewone spraakgebruikelijke betekenis van het woord. Hieromtrent wordt verwezen naar de definitie volgens het online woordenboek Van Dale waarin 'grootschalig' gedefinieerd wordt als 'van grote omvang', 'op grote schaal'. In de beschrijvende nota worden de oppervlaktes overdekte opslag t.o.v. de oppervlaktes open opslag aangegeven. Uit deze cijfers kan afgeleid worden dat 69 % van de totale opslag overdekt is en slechts 31 % van de totale opslag gebeurt in open lucht. Gelet op deze verhouding van de open opslag t.o.v. de overdekte opslag, kan de open opslag omschreven worden als 'niet-grootschalig'."*

*Ten onrechte meent de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de opslag van materialen onder afdak gelijkgesteld moet worden aan een opslag 'in open lucht'. Het plan 11/11 toont aan dat de 'overdekte opslag' gebeurt in een constructie die enkel aan 1 zijde (de voorzijde) open is. Achteraan is zij afgesloten door een massieve wand in beton, de linker- en rechterzijgevels bestaan uit massieve betonnen wanden van 2,80 m hoog met daarboven profielplaten, en het geheel wordt afgewerkt met een licht hellend dak in*

*profielplaten. Op welke wijze dit als een opslag in open lucht beschouwd kan worden, is niet duidelijk. Temeer daar de constructie (op termijn) vrij gemakkelijk volledig afgesloten kan worden door het voorzien van poorten langs de voorzijde.*

*Deze constructie kan bijgevolg niet meegerekend worden om te bepalen of de opslag in open lucht (die wel aanwezig is) als grootschalig beschouwd moet worden.*

*Inderdaad is het zo dat opslag in open lucht niet volledig uitgesloten wordt: enkel 'grootschalige' opslag in open lucht wordt uitgesloten. Terecht stelt het college dat voor het bepalen of iets 'grootschalig' is, bij gebrek aan definitie in het GRUP zelf, uitgegaan moet worden van de spraakgebruikelijke betekenis. Een opslag is maar grootschalig wanneer deze 'van grote omvang' is of 'op grote schaal' gebeurt. Hiermee rekening houdend kan men niet gratis beweren dat een opslag met een totale oppervlakte van 1.967,72 m<sup>2</sup> op een totale perceelsoppervlakte van 20.573 m<sup>2</sup> 'op grote schaal' gebeurt.*

*Het verbod op grootschalige opslag in open lucht wordt dan ook nageleefd.*

*De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst er op dat de inrichtingsprincipes, die in de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd zijn, niet nageleefd worden, minstens dat dit niet aangetoond wordt.*

*Aangaande de gewenste inrichting, stelt het GRUP het volgende: "§3. Met het oog op zuinig ruimtegebruik worden inrichtingsprincipes vooropgesteld.*

*Afwijkingen zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:*

- verplichtingen vanuit andere regelgeving;*
- de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten;*
- de gefaseerde oprichting van bedrijfsgebouwen.*

*De inrichtingsprincipes zijn de volgende:*

- Het bouwen in meerdere lagen, het maximaal bezetten van het perceel en het bouwen op minstens één perceelsgrens is verplicht. Ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.*
- Parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven, ondergronds, in een meerlagig parkeergebouw of op het dak van een bedrijfsgebouw. Per bedrijf kunnen 10 parkeerplaatsen aansluitend bij het bedrijfsgebouw worden voorzien.*
- De bedrijfsgebouwen worden dusdanig gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik.*

*§4. Het gebied wordt zo ingericht en de gebouwen worden zo gebouwd dat maximaal de principes van rationeel watergebruik worden toegepast:*

- Het waterbergend vermogen van de Siezegembeekvallei mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet betekenisvol worden verminderd;*

- Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Om te snelle afvoer van hemelwater ten gevolge van verharding tegen te gaan worden bufferbekkens aangelegd.

*Deze bekkens worden gegroepeerd, geïntegreerd in het landschap en aangesloten op de beek;*

- Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem. Onverminderd vereisten vanuit andere regelgeving moeten verhardingen waterdoorlatend zijn.

*Parkeerooppervlaktes op vaste grond moeten met een waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

#### **§5.     Landschappelijke kwaliteit van het bedrijventerrein**

*De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning toont aan dat de aanvraag voldoet aan volgende principes:*

- *Bij de inrichting van het bedrijventerrein moet aandacht besteed worden aan de landschapswaarde van de kouters, en moet de Siezegembeekvallei geïntegreerd worden als een structurerend groenelement binnen het bedrijventerrein. Reliëfwijzigingen zijn toegelaten, mits een maximale aansluiting op het reliëf van de beekvalleien gegarandeerd blijft.*

- *Grootschalige opslag, productie en verwerking in open lucht is niet toegelaten. Beperkte opslag moet zoveel mogelijk aan het zicht vanuit het openbaar domein onttrokken worden.*

*Niet bebouwde of verharde delen van private percelen moeten in nette staat van onderhoud gehouden worden.*

#### **§6.     Duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit van de gebouwen. De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning toont aan dat de aanvraag voldoet aan volgende principes:**

- *Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor de gevels die naar beekvalleien en de Siesegemlaan gericht zijn.*

*Publiciteit wordt beperkt en maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen.*

- *Per gebouwengroep wordt gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal. Een harmonische afstemming, zowel qua kleur als volume, met andere gebouwen groepen wordt nagestreefd."*

*De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beperkt zich tot de algemene, vage bewering dat niet aan de inrichtingsprincipes voldaan zou zijn, maar komt niet verder dan te stellen dat het ontwerp niet uitblinkt in 'meerdere lagen' of het maximaal bezetten van het perceel, en dat met de overdekte opslag niet voldaan wordt aan de vereiste om tot tegen de perceelsgrens te bouwen.*

*Deze punten worden duidelijk tegengesproken door het college, wat bijgetreden wordt.*

*Dat het perceel niet maximaal bezet zou zijn, is vreemd nu de plannen het tegendeel aantonen. Uiteraard is daarbij ook ruimte voorzien voor een bufferbekken en infiltratievoorzieningen en voor groenbuffers, nu het bedrijventerrein zelf nog niet aangelegd is. Bovendien mag niet uit het oog verloren worden dat de mogelijkheid blijft bestaan om in de toekomst nog meer constructies op te richten om ook de beperkte open opslag in onder te brengen.*

*Wat het bouwen in meerdere lagen betreft kan niet betwist worden dat de hoofdgebouwen uit 2 bouwlagen bestaan, zodat voldaan is aan de vereiste om in meerdere lagen te bouwen. Ook hier moet uiteraard wel rekening gehouden worden met het feit dat het om een industrieel terrein gaat, met de daarmee gepaard gaande specifieke functies. Door het CBS werd in ieder geval bevestigd dat het om een kwalitatief project gaat, rekening houdend met de specifieke ligging aan de rand van het bedrijventerrein en op een zichtlocatie.*

*Wat het bouwen tot tegen de perceelsgrens betreft, bevat het GRUP geen verdere specificaties. Men kan dus niet zonder meer stellen dat met de bouw van de overdekte opslag niet voldaan zou zijn aan deze vereiste. Bovendien moet ook rekening gehouden worden met het feit dat de aanpalende percelen ook eigendom zijn van de familie Schelfhout, zodat de mogelijkheid om op een kwalitatieve wijze aan te sluiten op deze constructie bestaat.*

*Wat de overige inrichtingsvereisten inzake rationeel watergebruik, landschappelijke kwaliteiten, edm. betreft, kan verwezen worden naar de uitgebreide beoordeling door de stad Aalst waaruit blijkt dat hier wel degelijk aan voldaan is, mede rekening houdend met het feit dat de aanvraag betrekking heeft op de bouw van de allereerste constructie binnen het bedrijventerrein. Ook kan het standpunt van het college aangaande de weerlegging van de enkele adviezen die ongunstig waren (het merendeel was gunstig) én van de bezwaren integraal hernomen worden.*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*Artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt :  
(...)*

*Aangezien onderhavige aanvraag gelegen is binnen de perimeter van 2 rups, waaraan deze aanvraag, zoals hiervoor uiteengezet, voldoet, mag het gevraagde in overeenstemming geacht worden met de criteria van een goede ruimtelijke ordening.*

*Het ontwerp resulteert in een kwalitatieve invulling van dit terreindeel binnen de grotere perimeter van het rup.*

*Enkel voor wat betreft de reclamevoering op de oostgevel van het gesloten magazijn en de verharding in klinkers, tussen het (hoofd)bedrijfsgebouw en de Siesegemlaan, dient, zoals door het college van burgemeester en schepenen gebeurde, voorbehoud gemaakt te worden. Deze elementen dienen uit de vergunning geschrapt.*

*De argumentatie van de stad wordt bijgetreden voor wat betreft de evaluatie van de bezwaren en van de aanvraag.*

*De aanvrager is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein en binnen deze omgeving, conform de richtlijnen*



*van het geldend plan en zonder de ruimtelijke draagkracht van deze plek, noch van deze omgeving te overstijgen.*

*Er kan niet voorbij gegaan worden aan het gegeven dat de beroepen zich niet zo zeer richten tegen de verleende vergunning, maar eerder tegen de rups. De decretaal voorziene beroepsmogelijkheid wordt hier dan ook als het ware gebuikt voor een ander doel, het aanvechten van de rups, in uitvoering waarvan deze vergunning verleend werd.*

*De goede plaatselijke aanleg, noch de goede ruimtelijke ordening, komen in het gedrang door deze aanvraag, die uitvoering geeft aan de visie die vastgelegd werd in de geldende rups.*

## 2.6 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden, zoals opgenomen in het bestreden besluit.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De vzw Red de Erpe- en Siesegemkouter heeft met een aangetekende brief van 22 juli 2015 bij de Raad ook een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer RvVb/1415/0698/SA/0640.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

*“..."*

*8. Zoals reeds gesteld, is verzoekende partij eigenaar/optiehouder van meer dan 50% van de gronden binnen het GRUP "Afbakening regionaal stedelijk gebied" en meer bepaald binnen het deelplan 4, Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Siezegemkouter, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering d.d. 3 mei 2013 (hierna "GRUP Siezegemkouter").*

*De aanvraag situeert zich eveneens binnen het GRUP "Bedrijventerrein Siezegemkouter" en ligt in de onmiddellijke omgeving van de terreinen van verzoekende partij. Het betreft een zeer hinderlijke inrichting (opslag in openlucht) waarvan de activiteit strijdig is met de bepalingen van het GRUP.*

*Eén van de wettigheidskritieken (zie eerste middel) is dat er geen vergunning kan worden afgeleverd tot zolang het structurerend groenelement Siezegembeekvallei niet is aangelegd. Door dit wél te doen brengt verwerende partij met het bestreden besluit één*

*van de belangrijke hoekstenen van het ruimtelijk uitvoeringsplan (bedrijventerrein) in het gedrang. Ook dit element verschaft verzoekende partij als mogelijke ontwikkelaar van het bedrijventerrein het vereiste belang bij onderhavig beroep (zie artikel 2.4.3, §2 van de VCRO).*

*In het GRUP werd bepaald dat eerst een inrichtingsstudie voor het geheel dient te worden opgemaakt en eerst de 'groenbuffers' dienen te worden aangelegd (zie eerste middel), alvorens een individuele vergunning kan worden verleend en uitgevoerd. De tenuitvoerlegging van het bestreden besluit dreigt dus de gehele economie van het RUP Siezegemkouter aan te tasten.*

*Verzoekende partij wordt dan ook bijzonder gegriefd door en ondervindt ernstige nadelen van het bestreden besluit.*

*Het belang van verzoekende partij werd dan ook in het kader van het administratief beroep reeds aanvaard door verwerende partij.*

*...*

2.

De eerste tussenkomende partij betwist dit belang als volgt:

*“ ...*

*Overeenkomstig artikel 4.8.11 §1,3° VCRO kan een verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring ingesteld worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing.*

*Verzoekende partij beweert in haar inleidend verzoekschrift dat zij over een afdoende belang beschikt nu zij eigenaar / optiehouder is of zou zijn van meer dan 50% van de gronden binnen het GRUP 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied', meer bepaald in binnen het deelplan 4 'Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Siezegemkouter'.*

*Tussenkomende partij moet echter vaststellen dat verzoekster geen enkel bewijs voorlegt van deze bewering. Noch in haar verzoekschrift, noch in haar stukkenbundel wordt aangegeven van welke gronden zij eigenaar dan wel optiehouder zou zijn. Van tussenkomende partij kan bezwaarlijk verwacht worden dat zij zelf nagaat welke goederen verzoekende partij in eigendom heeft. Bovendien is het maar de vraag of er al sprake is van tegenstelbare eigendomstitels of titels waarbij een zakelijk recht gevestigd werd, nu de optieovereenkomsten waarvan sprake allicht geen notariële akten zijn.*

*Deze opmerking is des te meer relevant, nu verzoekster spreekt van 50 % eigendomsrechten op gronden 'binnen het deelplan 4 Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Siezegemkouter'. De oppervlakte van dit nieuwe bedrijventerrein bedraagt echter 85 ha : het is niet omdat verzoekster eigenaar is van gronden binnen deze 85 hectare, dat zij ook rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de beslissing die aan tussenkomende partij een vergunning verleent voor het bouwen van een bedrijfsgebouw op een perceel van ongeveer 20.000 m².*

*Verzoekende partij beweert wel dat haar gronden 'in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag' gelegen zijn, maar verduidelijkt dit niet laat staan dat zij hiervan het bewijs levert. Zonder meer beweren dat zij hinder kan ondervinden omdat hier sprake zou zijn van een 'zeer hinderlijke inrichting' met opslag in open lucht (quod non), volstaat niet om*

een ontvankelijke vordering te kunnen instellen. Het is zelfs maar de vraag of een rechtspersoon als verzoekster – die blijkbaar enkel de intentie heeft om de op dit moment onbebouwde en niet-ontwikkelde gronden, gebruikt als landbouwgrond, om te vormen naar bedrijventerrein en dan te verkopen maar die zelf geen exploitatie voorziet – zelf hinder kan ondervinden.

Om dit te ondervangen stelt verzoekende partij dan maar dat het bestreden besluit één van de belangrijkste ‘hoekstenen’ van het GRUP in het gedrang brengt, met name de voorafgaande aanleg van het structurerend groenelement Siesegembeekvallei. Als ‘mogelijke ontwikkelaar’ van het bedrijventerrein zou dit aan verzoekster een voldoende belang bieden.

Ook hier blijft verzoekende partij uiterst vaag en algemeen. Uit geen enkel stuk of objectief gegeven blijkt dat verzoekende partij ‘mogelijke ontwikkelaar’ van het bedrijventerrein zou zijn. Nog los van het feit dat verzoekende partij zoals gezegd haar rechten op de gronden niet eens bewijst, kan zij er niet mee volstaan te verwijzen naar artikel 2.4.3 § 2 VCRO nu uit geen enkel stuk blijkt dat dit artikel, of zelfs maar de regeling voor onteigening voorzien in de VCRO, van toepassing is. Daar waar uit niets blijkt dat verzoeker mogelijke ontwikkelaar kan zijn, kan zij geen belang hebben bij een vergunning die de ontwikkeling van het terrein in het gedrang zou brengen.

Bovendien toont verzoekster evenmin aan op welke wijze de bestreden vergunningsbeslissing die ontwikkeling zou verhinderen of bemoeilijken. Verzoekende partij verwijst naar haar argumentatie over de vereiste voorafgaande aanleg van het structurerend groenelement, uitgewerkt in het eerste middel maar verliest uit het oog dat de beoordeling van haar belang een afzonderlijke ontvankelijkheidsvereiste is die losstaat van de beoordeling van de grond van de zaak. Daarenboven is haar argumentatie niet eens correct nu ten eerste uit niets blijkt dat eerst de aanleg van het structurerend groenelement verplicht zou zijn. Dit werd in de vergunningsbeslissingen ook bevestigd : (...)

Ten tweede toont men niet aan dat de bouw van het bedrijfsgebouw van tussenkomende partij deze groenaanleg op een of andere manier in de weg zou staan. De zone voor de groenbuffer langs de Siesegembeekvallei is op het grafisch plan aangeduid met blauwe arcering, en de percelen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing (rood omrand op onderstaande kaart) liggen hier niet in : (...)

Bovendien wordt de groenbuffer die op een deel van de percelen achteraan indicatief aangegeven wordt (groen bollen) in de aanvraag ook effectief voorzien, hetgeen ook duidelijk blijkt uit de vergunningsbeslissingen : (...)

Gelet op dit alles, moet geconcludeerd worden dat verzoekende partij er niet in slaagt om voldoende concreet aannemelijk te maken dat zij als rechtspersoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden. De vordering is dan ook onontvankelijk.

...”

3.

De tweede tussenkomende partij en de derde tussenkomende partij betwisten dit belang als volgt:

“ ...

### **III. ONONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT NIETIGVERKLARING EN TOT SCHORSING WEGENS GEBREK AAN BELANG**

## **7. Standpunt van verzoekende partij.**

Verzoekende partij stoelt haar belang (en hoogdringendheid) op de bewering dat zij 'eigenaar/optiehouder' zou zijn van meer dan 50% van de gronden binnen het GRUP 'Afbakening regionaal stedelijk gebied' en meer bepaald binnen het deelplan 4, Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Siesegemkouter, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 3 mei 2013.

De vergunde aanvraag zou zich in de onmiddellijke omgeving de 'eigendommen' van verzoekende partij situeren en een zeer hinderlijke inrichting betreffen die strijdig is met de bepalingen van het GRUP. De tenuitvoerlegging van het bestreden besluit zou de algehele economie van het RUP Siesegemkouter aantasten. Dit alles zou maken dat verzoekende partij bijzonder gegriefd wordt door de bestreden beslissing en er ernstige nadelen van ondervindt.

## **8. Geen bewezen hoedanigheid = geen bewezen belang.**

Verzoekende partij stelt dat zij eigenaar/optiehouder is van meer dan 50% van de gronden binnen het GRUP.

Deze beweerdelijke hoedanigheid wordt nochtans op geen enkele manier gestaafd aan de hand van welkdanig stuk dan ook zodat alleen al om die reden het verzoek als onontvankelijk dient te worden verworpen.

## **9. Verzoekende partij is voor zover verzoekster weet 'maar' optiehouder en niet eens van 50% van het bedrijventerrein...**

Voor zover verzoekende partijen tot tussenkomst weten is verzoekende partij slechts optiehouder van sommige gronden binnen het RUP Siesegemkouter.

### **Geen zeker belang.**

Er bestaat een wezenlijk verschil tussen de hoedanigheid van eigenaar en deze van optiehouder. Een optie is zuiver afhankelijk van de wil van de optiehouder om deze al dan niet te lichten.

Een optiehouder voldoet ten node niet aan de vereiste van een zeker belang in de zin van de rechtspraak van uw Raad.

**De zelfrealisatiedrempel wordt niet gehaald = geen belang!**  
Verzoekende partij kan maar dromen van zelfrealisatie ex artikel 2.4.3, § 2 VCRO indien zij over meer dan de helft van de gronden van het bedrijventerrein beschikt. Dit is blijkens stuk 2 niet het geval: verzoekende partij haalt nauwelijks 25%. Verzoekende partij bewijst het tegendeel niet.

...

## *Beoordeling door de Raad*

1.

De excepties van de tussenkomende partijen hebben vooral betrekking op de bewering van de verzoekende partij dat zij optiehouder/eigenaar is van bepaalde percelen in de nabijheid van de percelen van de eerste tussenkomende partij, waar de bestreden beslissing betrekking op heeft, maar dat helemaal niet staat.

Bovendien stellen de tussenkomende partijen dat de hoedanigheid van “optiehouder” niet voldoende is om effectief belang te hebben om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

2.

Artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO bepaalt:

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

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

3.

De verzoekende partij verwijst met betrekking tot haar belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing naar de door haar in haar beroepsverzoekschrift aangevoerde middelen, zonder echter te preciseren welke hinder of nadelen zij vreest als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij stelt alleen maar dat *“de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit de gehele economie van het RUP Siezegemkouter dreigt aan te tasten”* en dat de inrichting *“zeer hinderlijk en strijdig is met de bepalingen van het RUP”*.

Uit het beroepsverzoekschrift blijkt verder wel dat de verzoekende partij, in het onderdeel met betrekking tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, stelt dat acute overstromingen dreigen op haar terrein, omdat het afwateringssysteem gewijzigd wordt, zonder dat de voor- of nadelen daarvan door de adviesverlenende overheid of door derden beoordeeld zijn.

4.

De verzoekende partij stelt dat zij “eigenaar/optiehouder” is van binnen het RUP Siezegemkouter gelegen percelen, maar brengt geen enkel document bij, waaruit dat blijkt.

De Raad kan derhalve niet onderzoeken waar deze percelen gelegen zijn ten opzichte van de percelen van de eerste tussenkomende partij, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, noch welke hinder en nadelen deze percelen, als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kunnen ondervinden.

5.

De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is dan ook onontvankelijk.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv V.D.S. CONSULT is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad AALST is ontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van de stad AALST, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen is ontvankelijk.
4. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 30 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Jonathan VERSLUYS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS