

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0602 van 15 oktober 2013
in de zaak 1011/0055/A/8/0045

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Mr. Dirk ABBELOOS
kantoor houdende te 9200 DENDERMONDE, Noordlaan 82-84
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Mr. Peter FLAMEY en Mr. Pieter Jan VERVOORT
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN, Jan Van Rijswijklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 15 juli 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 22 maart 2010 ingewilligd en het administratief beroep van de verzoekende partij verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van gedeeltelijk nieuwe, gedeeltelijk herbouwde loodsen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 20 juni 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 juli 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Ludo DE JAGER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk ABBELOOS, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Gregory VERHELST, die loco de advocaten Peter FLAMEY en Pieter Jan VERVOORT verschijnt voor de tussenkomenende partij, alsook de heer [REDACTED], zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 21 december 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 19 januari 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Het dossier heeft een voorgeschiedenis.

Op 9 oktober 2000 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen en herbouwen van twee bestaande loodsen en voor de bouw van een nieuwe loods. De vergunning werd gerealiseerd maar nadien vernietigd, bij arrest nr. 186.123 van 9 september 2008 van de Raad van State.

Dit arrest overweegt het volgende:

“ ...

Het bestreden besluit besteedt geen aandacht aan de exacte ligging van het woongebied waartoe de eigendom van de verzoeker minstens gedeeltelijk behoort en de verhouding

ervan tot het aangrenzende industriegebied. Evenmin bevat zij enige verwijzing naar een bufferzone, noch enige aanwijzing dat de eerste verwerende partij concreet aandacht heeft besteed aan een bufferzone en deze daadwerkelijk bij de beoordeling van de bouwaanvraag heeft betrokken. Een dergelijke aanwijzing wordt evenmin door enig stuk uit het administratief dossier gereveleerd, terwijl het thans door de eerste verwerende partij voorgehouden betoog dat met het voorstel van de dienst Planning van de stad Aalst om een groenstrook van 5 meter aan te leggen geen rekening werd gehouden om reden van het feit dat een gedeelte van de gebouwen van de verzoeker en de volledige tuin zonevreemd zouden zijn ingeplant, evenmin uit het bestreden besluit of uit het administratief dossier mag blijken. In die omstandigheden is de vaststelling dat er niettemin "in de feiten" een bufferzone van 30 meter bestaat, of dat er inmiddels bij notariële akte van 3 augustus 2001 een groenstrook van 5 meter werd vastgesteld, zonder belang. De Raad van State kan deze feitelijke of bij notariële akte vastgestelde buffer immers niet als voldoende beschouwen zonder (...) op de beoordeling van de overheid vooruit te lopen. Om dezelfde reden is het betoog van de tussenkomende partij dat het vergunde perceel geen randperceel is, evenmin aanneembaar. De in het middel aangehaalde bepaling is geschonden.

...

Op 10 augustus 2009 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "de regularisatie van een gebouw opgericht voor bouwnijverheid". Het betreft de (herbouwde en nieuwe) loodsen die werden gerealiseerd na de stedenbouwkundige vergunning van 9 oktober 2000.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', gelegen in industriegebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het perceel is eveneens 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd tussen 11 augustus en 10 september 2010 worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst brengt op 1 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit, verwijzend naar de voorwaardelijk gunstige adviezen van de stedelijke Brandweer en de stedelijke diensten Leefmilieu en Openbare werken.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 10 maart 2010 een ongunstig advies, dat stelt:

" ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het goed maakt deel uit van een gerealiseerd bedrijventerrein, gesitueerd in de deelgemeente Hofstade en gelegen tussen de Dender en een woonlint langsheen een gewestweg. Het voorstel beoogt een regularisatie voor de blokken P, O en O1, opgericht volgens de bouwplannen welke door het in historiek vermelde arrest van de Raad van State werden vernietigd. De industriële gebouwen werden herbouwd op dezelfde locatie

als de gesloopte loodsen (westelijke en noordelijke perceelsgrens) en met nagenoeg dezelfde omvang en uitzicht. Blok O1 betreft een aansluitende nieuwe loods.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de gebouwen werden opgericht binnen de daartoe bestemde zone
Overwegende dat aanvraag betrekking heeft op gebouwen welke ingeplant staan aan de rand van het industriegebied

Overwegende dat de blokken O en O1 zich aan de noordzijde bevinden op de perceelsgrens doch ingeplant staan op ca. 30m van de grens met het woongebied dat zich uitstrekt langs de [REDACTED] zodat de groene ruimte aan deze zijde als een voldoende brede buffer kan worden beschouwd binnen de industriezone

Overwegende dat het blokken O en blok P aan de westzijde evenwel ingeplant staan tegen de grens met een 3m brede buurtweg die de scheiding vormt met een volgens het gewestplan ingekleurde bufferzone waarvoor art. 14.4.5. van het bestemmingsgebied van toepassing is

Overwegende dat de volgens het gewestplan ingekleurde bufferzone aan de westzijde echter niet als middel kan gebruikt worden om niet te voorzien in enige aanleg van een bufferzone binnen de geëigende zone

Overwegende dat het voorstel door het niet voorzien van een voldoende bufferstrook aan de westzijde strijdig is met de bepalingen in de omzendbrief van 08/07/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen

Overwegende dat het bestaan van de bufferzone aan de westzijde bovendien ontoereikend is voor het oprichten van gebouwen tot tegen de perceelsgrens

Algemene conclusie

Het regularisatievoorstel is niet voor vergunning vatbaar.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst weigert op 22 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij, gelet op het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij en de tussenkomende partij tekenen tegen deze beslissing respectievelijk op 26 en 27 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De hoorzitting gaat door op 22 juni 2010.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 juli 2010 om het beroep van de verzoekende partij niet in te willigen en het verzoek van de tussenkomende partij in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Op 15 juli 2010 beslist de verwerende partij om het beroep van de verzoekende partij niet in te willigen en het beroep van de tussenkomende partij in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.5.2 De juridische aspecten

Het gaat hier -gelet op het gegeven dat het hier gaat om een bedrijf qua milieuvergunningen als klasse 2 gecatalogeerd staat- niet om milieubelastende industrie, of om een bedrijf dat door zijn aard naar een specifiek soort industriegebied dient afgezonderd. De voorziene gebouwen i.f.v. onderhavig bedrijf zijn verenigbaar met de

bestemming industriegebied. Het gebruik ervan dient eveneens in overeenstemming ermee te zijn.

Evenwel dient nagegaan in hoeverre deze gebouwen in overeenstemming zijn met de in art. 7.2.0 van het inrichtingsbesluit opgenomen bepaling dat ze een bufferzone omvatten. In de omzendbrief betreffende het inrichtingbesluit wordt aangaande de buffering toelichting gegeven. Zo wordt onder meer gesteld dat voor die bufferstrook moet rekening gehouden worden met de hinderlijkheid van de industrie en de aard van de aangrenzende bestemming.

Uit het gewestplan blijkt dat de woning van de derde-beroepinsteller nog net in woongebied gelegen is, daar waar het ten zuiden van de woning gelegen terreindeel van deze appellant in industriegebied gelegen is.

De herbouwde gebouwen waarvoor nu de regularisatie gevraagd wordt bevinden zich ten opzichte van de grens met het noordelijk aanpalend woongebied, alwaar de woning van de derde-beroepinsteller staat, op ruim 29 m. Die afstand staat in verhouding tot de hoogte van de gebouwen (12,7 m). Gelet op het gebruik dat aan die gebouwen gegeven wordt i.f.v. bouwnijverheid, wat niet als milieubelastend moet beschouwd worden, en de omvang van die gebouwen, de hoogte bedraagt immers minder dan de helft van de resterende afstand t.o.v. het aanpalend woongebied, dient deze afstand als voldoende beschouwd te worden voor de overgang tussen woongebied en bebouwing in industriegebied.

Langs de westelijke zijde van deze gebouwen bevindt zich een 3 m brede weg die nog in het industriegebied gelegen blijkt te zijn, en die in zijn staat bewaard is en zal blijven. Deze weg maakt dat de westelijke zijde van de te regulariseren gebouwen bereikbaar is, waardoor voor de bediening en het onderhoud van deze gebouwen niet in de westelijk aanpalende, op het gewestplan ingekleurde bufferzone dient gekomen te worden. Die westelijk aanpalende bufferzone heeft een diepte variërend van ruim 20 m aan de noordwestelijke hoek van blok O lineair toenemend tot ruim 80 m ter hoogte van de zuidwestelijke hoek van klok P.

Gelet op de aanwezigheid van deze gemiddeld ruim 50 m diepe strook op het gewestplan ingekleurde bufferzone, kan bezwaarlijk verwacht worden dat de in het industriegebied te voorziene bufferzone dezelfde proporties aanneemt als deze aanwezig aan de noordelijke zijde. De resterende in industriegebied gelegen strook van 3 m, gevrijwaard door de aanwezigheid van een buurtweg, kan gelet op de gewestplansbestemming van het aanpalend gebied -bufferzone- als voldoende beschouwd worden om in overeenstemming te zijn met de geldende bestemmingsbepaling. Er kan immers bezwaarlijk verwacht worden dat de zelfde normen gehanteerd worden voor het bufferen t.o.v. woongebied als deze die gehanteerd worden t.o.v. buffergebied, die bij de vaststelling van het gewestplan -voor zover uit de planlogica kan afgeleid worden- klaarblijkelijk ingekleurd werd ter buffering van dit industriegebied.

Er dient geconcludeerd dat de te regulariseren gebouwen -die bestaande, van voor het gewestplan daterende en tot op gelijkaardige afstanden van de perceelsgrenzen opgerichte gebouwen vervangen- in overeenstemming met de geldende gewestplansbestemming opgericht werden.

Betreffende het door de derde-beroepinsteller aangehaalde argument dat de gemeente hem had moeten aanschrijven in het kader van het openbaar onderzoek dient vastgesteld dat de wetgever enkel voorzien in het aanschrijven van de direct aanpalenden en dat de

andere belanghebbenden geïnformeerd worden d.m.v. de aanplakking. Op dit punt zijn dan ook geen procedurefouten gemaakt.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

De te regulariseren gebouwen passen binnen de uitbouw van dit deel van het industriegebied. Hiervoor werd reeds aangehaald dat zij op voldoende wijze gebufferd zijn t.o.v. de omliggende woongebieden.

Het betreft een herbouw -in spraakgebruikelijke betekenis van het woord- en uitbreiding van gebouwen waarvoor een aanpassing aan de gewijzigde behoeften van het bedrijf zich opdrong. Gelet op de configuratie van dit terreindeel van het bedrijf kan moeilijk verwacht worden dat bij deze herbouw grotere afstanden t.o.v. de perceelsgrenzen gevrijwaard werden. Immers wanneer zou geopteerd geweest zijn voor het verbouwen van de bestaande constructies zouden de bestaande -en nu behouden- afstanden eveneens gelijk gebleven zijn.

Ter plaatse werd vastgesteld dat de opgerichte gebouwen net als de aanpalende bedrijfsgronden een verzorgd voorkomen hebben en dat de gekozen werkwijze erin resulteert dat de naar de perceelsgrenzen gerichte buitenmuren van de heropgerichte constructies een harde grens vormen die door de aanwezige bedrijvigheid niet wordt en niet kan worden overschreden.

Het bedrijf is in zijn huidige configuratie zodanig opgebouwd dat het naar de omliggende woongebieden geen hinder veroorzaakt die de in dergelijke gevallen normale burenhinder overstijgt, onder meer aangezien in de richting van deze woongebieden geen bedrijfsverkeer en -circulatie uitweg neemt. Alle bedrijfsactiviteit en -dynamiek is naar de binnenkoer gericht zodat deze goed te controleren en beheersen is.

Uit dit alles dient besloten dat het gevraagde werken de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengen, niet op het industriegebied op zich en evenmin t.o.v. de omliggende woongebieden. Er is geen nood aan het opleggen van een voorwaarde betreffende het verplicht realiseren van een scherm schijngroen uit groenblijvende klimheesters op de zijwanden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 26 juli 2010.

Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 25 augustus 2010, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij volledig nalaat om op een concrete manier aannemelijk te maken dat zij rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ten gevolge van de vergunningsbeslissing, zoals bepaald door artikel 4.8.16, § 1, 3° VCRO. De verzoekende partij zou niet kunnen volstaan met te verwijzen naar het feit dat haar perceel minder dan 10 meter verwijderd is van het perceel waarop de verleende vergunning betrekking heeft. Te meer nu de bedrijfsgebouwen volgens de tussenkomende partij ongeveer 30 meter verwijderd zouden zijn van de grens met het woongebied waarin de woning gelegen is, en door bomen en hoogstammig groen aan het gezichtsveld onttrokken worden. Verder zou de aard van de activiteiten en de concrete uitvoering van de loodsen zo zijn dat er geen geluids- of trillingshinder, stofhinder, geurhinder of lichthinder wordt veroorzaakt. De tussenkomende partij benadrukt ook dat de situatie van de verzoekende partij voor een groot deel zou voortvloeien uit de bestemming van het gewestplan, met name het feit dat het grootste deel van zijn tuin gelegen is in industriegebied. Ook de verwijzing naar het arrest nr. 186.123 van de Raad van State, waarin deze het belang van de verzoekende partij bevestigde, volstaat volgens de tussenkomende partij niet. De Raad voor Vergunningenbetwistingen is volgens haar immers strenger op dat vlak en zou vereisen dat een verzoeker concreet aangeeft welke hinder of nadelen hij kan ondervinden ingevolge de uitvoering van de vergunning. De tussenkomende partij meent dan ook dat het beroep als niet ontvankelijk moet worden afgewezen wegens gebrek aan belang.

2.

De verzoekende partij repliceert hierop in haar wederantwoordnota door te herhalen dat haar belang reeds werd erkend door de Raad van State in een procedure met hetzelfde voorwerp en benadrukt dat het toch geen twijfel vermag dat er mogelijke hinder bestaat tussen het gebouw dat 12.60 meter hoog is en dat zich op minder dan 10 meter van haar tuin bevindt en dit, minstens op esthetisch vlak en met betrekking tot de aantasting van de belevingswaarde. Ook wijst ze er op dat artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO niet vereist dat het bestaan van de hinder of de nadelen absoluut zeker is.

3.

De verwerende partij lijkt het belang van de verzoekende partij op dit vlak niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Het loutere nabuurschap kan op zich niet zonder meer volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen. Uit de uiteenzettingen in haar verzoekschrift blijkt evenwel dat de verzoekende partij onder meer opwerpt dat er geen sprake kan zijn van enige esthetische functie van de bufferzone als zij vanaf het einde van haar tuin op minder dan 10 meter uitzicht heeft op een muur van bijna 13 meter. De verzoekende partij verduidelijkt dit nogmaals in haar wederantwoordnota. Of dit argument van de verzoekende partij al dan niet terecht is en of het middel dat de verzoekende partij ter zake ontwikkelt al dan niet ontvankelijk en/of gegrond wordt bevonden, betreft een beoordeling van de middelen, die geen afbreuk kan doen aan de vaststelling dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift nadelen omschrijft die zij ten gronde

ter beoordeling wenst voor te leggen door middel van haar beroep. De verzoekende partij maakt haar belang voldoende concreet aannemelijk.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

C. Schending van artikel 4.8.16, §3 VCRO

Standpunt van de partijen

De verwerende partij, hierin gevolgd door de tussenkomende partij, voert aan dat de verzoekende partij ten onrechte de provincieraad van Oost-Vlaanderen als verweerster aanduidt en als zodanig niet voldoet aan de vereisten van artikel 4.8.16, §3 VCRO, luidens hetwelk het verzoekschrift de naam en het adres van de verweerder dient te bevatten. Indien deze feitelijke gegevens niet, of niet correct werden weergegeven in het verzoekschrift is het beroep volgens de verwerende partij onontvankelijk. De deputatie, *in casu* het vergunningsverlenende bestuursorgaan, is volgens de verwerende partij niet in de procedure aanwezig zodat ze niet bij machte is haar belangen te verdedigen.

De verzoekende partij voegt hieromtrent in haar wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

De Raad heeft een inquisitoriale bevoegdheid en duidt als dusdanig zelf de verwerende partij aan.

De verzoekende partij heeft voldoende duidelijk het voorwerp van haar vordering aangeduid, met name het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 15 juli 2010 waarbij het door haar ingesteld beroep tegen het besluit van 22 maart 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij tot de regularisatie van een gebouw opgericht voor bouwnijverheid, niet werd ingewilligd.

De verwerende partij is de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen als zijnde de auteur van de bestreden beslissing en niet de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

D. Schending van artikel 4.8.16, §3, laatste lid VCRO

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij geen afschrift van de bestreden beslissing heeft gehecht aan haar verzoekschrift, zoals vereist door artikel 4.8.16, §3, laatste lid VCRO. De verzoekende partij antwoordt hierop dat ze heeft gehandeld conform de onderrichtingen die haar door de verwerende partij werden overgemaakt met betrekking tot de manier waarop het beroep bij de Raad diende te worden ingesteld. Ze benadrukt tevens dat de bestreden beslissing bij het verzoekschrift werd gevoegd als stuk 6, zoals vermeld bij de inventaris die deel uitmaakt van het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat een kopie van de bestreden beslissing bij het verzoekschrift werd gevoegd. Verder merkt de Raad op dat artikel 4.8.16, §3, laatste lid VCRO pas op 19 augustus 2010 in werking is getreden en dat er in het afschrift van de bestreden beslissing dat aan de verzoekende partij werd toegezonden op 26 juli 2010 derhalve nog geen gewag werd gemaakt van deze bepaling. Luidens de parlementaire voorbereiding bij dit artikel (*Parl.St.* VI.Parl. 2009-2010, nr. 349/1, 12) is de mededeling van de bestreden beslissing “onontbeerlijk” om te kunnen nagaan wie de belanghebbenden zijn, aan wie een afschrift van het verzoekschrift moet worden bezorgd. Los van de vaststelling of de niet-naleving van dit vormvoorschrift wel tot de onontvankelijkheid van het beroep moet of kan leiden, is de Raad van oordeel dat aan de finaliteit van artikel 4.8.16, §3, laatste lid VCRO volledig is tegemoet gekomen doordat een kopie van de bestreden beslissing bij het verzoekschrift werd gevoegd en aldus de belanghebbenden konden worden geïdentificeerd. De Raad stelt vast dat de exceptie aldus feitelijke grondslag mist.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

E. Schending van artikel 4.8.16, §5 VCRO

Standpunt van de partijen

De tussenkomenende partij werpt op dat artikel 4.8.16, §5 VCRO werd geschonden omdat zij geen afschrift van het inleidend verzoekschrift van de verzoekende partij zou hebben ontvangen en dat zij daardoor in het ongewisse zou zijn gebleven over het ingestelde beroep tot het aan haar werd betekend door de griffie van de Raad.

De verzoekende partij antwoordt hierop – verwijzend naar eerdere rechtspraak van de Raad – dat deze tekortkoming volgens haar niet kan leiden tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Beoordeling door de Raad

De Raad is van oordeel dat uit de tekst van artikel 4.8.16, §5 VCRO zelf blijkt dat de kennisgeving van het verzoekschrift aan de verweerder en aan de begunstigde van de vergunning door de verzoekende partij een louter informatieve waarde heeft zodat een schending van deze bepaling niet kan leiden tot de onontvankelijkheid van de vordering.

Enkel de betekening van het verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1, tweede lid VCRO door de griffie van de Raad doet in hoofde van de verwerende partij met het oog op het indienen van de antwoordnota en het neerleggen van het administratief dossier enerzijds en in hoofde van eventuele belanghebbenden die in voorkomend geval in de hangende procedure wensen tussen te komen anderzijds, dwingende termijnen ontstaan.

De exceptie kan daarom niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - Enig middel

Standpunt van de partijen

In haar enig middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

*Het **enige middel** wordt genomen uit de schending van de artikelen 7 en 14 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van*

de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: inrichtingsbesluit), de omzendbrief dd. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna inrichtingsomzendbrief), artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), strijdigheid met de goede plaatselijke ordening, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid schending van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, de motiveringsplicht en met machtsoverschrijding.

Doordat, door de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van een aantal loodsen in industriegebied zonder dat een bufferzone werd vastgelegd aan de noordzijde van de kwestieuze percelen.

En doordat, de bestreden beslissing enkel nagaat wat de afstand is tussen de woning van verzoeker en de bewuste percelen en hierdoor mogelijkwerijs een bufferzone opgelegd op het perceel van verzoeker.

Terwijl, de bestemming van een perceel tot bufferzone in de zin van artikel 7.2.0. van het inrichtingsbesluit enkel kan gebeuren in een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op dat perceel en de vergunningverlenende overheid bovendien bij het nemen van het bestreden besluit de bestemming van verzoekers perceel tot bufferzone als een gegevenheid heeft aangenomen waardoor de bestreden beslissing is gesteund op een ondeugdelijk motief.

Zodat de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen schendt.

...

Verwijzend naar het inrichtingsbesluit en naar de inrichtingsomzendbrief ontwikkelt zij dit middel als volgt:

“ ...

C.1.2.

In de bestreden beslissing wordt omtrent de voorgeschreven bufferzone het volgende gesteld:

“Uit het gewestplan blijkt dat de woning van de derde-beroepinsteller nog net in woongebied gelegen is, daar waar het ten zuiden van de woning gelegen terreindeel van deze appellant in industriegebied gelegen is. De herbouwde gebouwen waarvoor nu de regularisatie gevraagd wordt bevinden zich ten opzichte van de grens met het noordelijk aanpalend woongebied, alwaar de woning van de derde-beroepinsteller staat, op ruim 29 m. Die afstand staat in verhouding tot de hoogte van de gebouwen (12,7 m). Gelet op het gebruik dat aan die gebouwen gegeven wordt i.f.v. bouwnijverheid, wat niet als milieubelastend moet beschouwd worden en de omvang van die gebouwen, de hoogte bedraagt immers minder dan de helft van de resterende afstand t.o.v. het aanpalend woongebied, dient deze afstand als voldoende beschouwd te worden voor de overgang tussen woongebied en bebouwing in industriegebied.”

Op het gewestplan is geen bufferzone voorzien in toepassing van artikel 14.4.5. van het inrichtingsbesluit.

Tevens wordt nergens in het bestreden besluit voorzien in de aanleg van deze bufferzone zodat het bestreden besluit artikel 7.2.0. van het inrichtingsbesluit schendt. Nu op geen enkele wijze in de aanleg van de bufferzone is voorzien, is het bestreden besluit manifest gebrekkig gemotiveerd.

Het is in het kader van onderhavige procedure cruciaal om de vermelde afstand van 29 meter te duiden.

Deze 29 meter is volgens de vergunningsverlenende overheid de afstand tussen de woning van de verzoeker en gebouwen die het voorwerp uitmaken van de bestreden regularisatievergunning.

Allereerst is de verleende afstand niet correct, de voormelde afstand betreft 28 meter.

Belangrijker is evenwel dat een afstand van 18,8 meter hierin begrepen is dat de tuin van verzoeker omvat. De overige afstand is de breedte van een weg dat een nabijgelegen bedrijf omsluit.

Het is dus verzoeker zelf die volgens de bestreden beslissing een voldoende grote bufferzone zou verlenen voor de vergunde werken.

Sterker nog, op het kwestieuze terrein wordt aan de noordzijde geen enkele buffer voorzien.

Dit enkele feit is reeds in strijd met bovenvermelde bepalingen van het inrichtingsbesluit en de omzendbrief dd. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

In deze omzendbrief staat expliciet het volgende te lezen:

“Bouwvergunningen voor de oprichting van een industrieel of ambachtelijk bedrijf zijn onwettig indien zij niet voorzien in de aanleg van een bufferzone, of indien de bufferzone waarin zij voorzien ontoereikend is.”

Dit wordt expliciet bevestigd door onderstaand arrest van de tiende kamer in de raad van state:

“3.2.3. In Artikel 7 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is onder meer het volgende bepaald:

“2. De industriegebieden:

2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. (...)”.

3.2.4. De bestemming van een perceel tot bufferzone in de zin van de geciteerde bepaling, kan enkel gebeuren in een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op dat perceel, dan wel in een aanleg- of verkavelingsplan dat betrekking heeft op dat perceel. Het gewestplan Antwerpen bestemt het perceel van de verzoeker niet tot een bufferzone, ook al kan men opwerpen dat er - gelet op de ligging en de beperkte breedte ervan - bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoeker of het vastleggen van een aanleg- of verkavelingsplan, weinig andere mogelijkheden zullen zijn dan dit perceel -zo goed als- helemaal deze bestemming te geven.

3.2.5. Hoewel noch een vergunning, noch een plan met een dergelijke strekking voorligt, heeft de vergunningverlenende overheid bij het nemen van het bestreden besluit de bestemming van verzoekers perceel tot bufferzone als een gegevenheid aangenomen. Aldus heeft de vergunningverlenende overheid zich

op een ondeugdelijk motief gesteund. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.”

(arrest nr. 186.135 () dd. 9 september 2008 van de tiende kamer in de raad van state, eigen onderlijning)

In casu wordt in de bestreden beslissing enkel verwezen naar de afstand tussen de woning van verzoeker en de door de bestreden beslissing vergunde gebouwen. Er wordt evenwel niet voorzien in (de aanleg van) een bufferzone.

C.1.3.

Het bestreden besluit vergunt het perceel van verzoeker de facto als ‘bufferzone’.

Verzoeker heeft nooit de toestemming verleend om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen met betrekking tot zijn perceel.

De aanvrager beschikt over geen enkele titel die haar toelaat dergelijke vergunning aan te vragen, noch over een titel die haar toelaat om het perceel van verzoeker te bebouwen of anderszins te gebruiken.

Het perceel van verzoeker kan derhalve niet als bufferzone worden ingericht door de vergunningsaanvrager.

De kleine strook tussen de woning van verzoeker en de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft kan onmogelijk als bufferzone in de zin van artikel 7.2.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 worden beschouwd.

De bufferzone waarvan sprake in art. 7.2.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972, is een zone van ‘schermgroen’ met esthetische en stedenbouwkundige functie in het industriegebied. Deze zone moet toereikend zijn.

Zelfs indien uw raad er per impossibile van uitgaat dat het perceel van verzoeker wel degelijk zou kunnen aanzien worden als een bufferzone in toepassing van artikel 7.2.0. van het inrichtingsbesluit, verwijst verzoeker naar de vaste rechtspraak van de raad van state.

De raad van state heeft reeds geoordeeld dat de bouwvergunning voor een randperceel waarin de breedte alsmede de aanleg van de bufferzone niet worden vermeld, geschorst moet worden nu het ontbreken ervan een ernstig middel betreft dat tot de vernietiging van het bestreden besluit kan leiden. Ook de omzendbrief bepaalt uitdrukkelijk dat dergelijke bouwvergunning nietig is:

“dat de bufferzone waarvan sprake is in artikel 7. 2.0, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 bedoeld is als een binnen de grenzen van het industriegebied te situeren strook met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie, waarvan de breedte en ook de aanleg bepaald dient te worden in de bouwvergunning verleend voor de randpercelen;”

(arrest nr. 123.043 () van 18 september 2003)

In casu wordt evenwel nergens nauwkeurig bepaald op welke concrete wijze een specifieke boomsoort van een bepaalde afmeting en op bepaalde afstanden gepland, het uitzicht van het woongebied op het industriële gebouw kan wegnemen of verminderen.

Er wordt niet vermeld dat een bepaald aantal bomen moet worden gepland, noch de verwachte groeihoogte ervan.

In het bestreden besluit wordt derhalve manifest voorbij gegaan aan de specifieke functie van de bufferzone zoals voorzien in art. 7.2.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972.

Het bestreden besluit is volstrekt gebrekkig gemotiveerd en de besluitvorming schendt het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel van de goede plaatselijke ordening.

C.1.3.

Ongetwijfeld zal verwerende partij wijzen op het feit dat de tuin van verzoeker grotendeels gelegen is in industriegebied.

Verzoeker verwijst hieromtrent naar artikel 14.4.5. van het inrichtingsbesluit waarbij de functie van een bufferzone als volgt wordt omschreven:

“De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.”

Het is dus niet afdoende om enkel te kijken naar de vastgelegde bestemming van het gebied doch dient ook de situatie in concreto bekeken te worden.

Verzoeker benadrukt tevens dat indien het grootste deel van de tuin nog steeds dient aanzien te worden als industriegebied (cfr. infra), dit gedeelte van het perceel een breedte van 18,8 meter heeft en alsdusdanig te beperkt is om te worden bebouwd in het industriegebied.

Verwerende partij kan niet betwisten dat voor een dergelijk miniem perceel verzoeker onmogelijk een stedenbouwkundige vergunning zou kunnen bekomen in het kader van haar bestemmingsgebied volgens het gewestplan, met name industriegebied.

Het perceel van verzoeker is derhalve te klein om in aanmerking te komen als bebouwbaar industriegebied, zodat de percelen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing de randpercelen vormen van het industriegebied.

Dit betekent in concreto dat op de percelen zelf van (de tussenkomende partij) een buffergebied diende voorzien te worden alsook de breedte en de aanleg van dit buffergebied, quod non in casu.

De vraag stelt zich bovendien naar het actueel karakter van de bestemming als industriegebied van de tuin van verzoeker.

De woning en bijhorende tuin van verzoeker behoren reeds decennia tot de familie van verzoeker. Alvorens verzoeker zelf zijn intrek nam, woonden zijn ouders daar.

De woning en tuin dateren van voor de totstandkoming van het betrokken gewestplan en zelfs vóór 22 april 1962 en dienen dan ook aanzien te worden als 'bestaand en vergund' zoals bepaald in artikel 4.2.14. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Er geldt met andere woorden een onweerlegbaar vermoeden van vergunning. De tuin van verzoeker kan dan ook niet aanzien worden als een randperceel van het industriegebied.

Dit is volledig in overeenstemming met de omschrijving van een bufferzone in de bovenvermelde omzendbrief, met name "een strook binnen het industriegebied met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie"

Het is evenwel evident dat in casu geen sprake kan zijn van nog enige esthetische functie als verzoeker vanaf het einde van zijn tuin op minder dan 10 meter uitzicht heeft op een muur van bijna 13 meter.

C.1.4.

Verzoeker kan dus geen stedenbouwkundige vergunning voor zijn perceel bekomen zodat aan verzoeker niet kan opgedragen worden om in de bufferzone zoals bepaald in artikel 7.2.0. van het inrichtingsbesluit te voorzien.

Evenmin werd een bufferzone als apart bestemmingsgebied voorzien in toepassing van artikel 14 van het inrichtingsbesluit.

De bedoeling van de regeling nopens de bufferzones bestond er derhalve in om onder andere tussen de industriegebieden en de woongebieden een voldoende groenscherm te voorzien, enerzijds door een buffer als afzonderlijk bestemmingsgebied, anderzijds door een buffer binnen het industriegebied zelf.

Indien uw raad zou oordelen dat de aanleg van een bufferzone zoals bepaald in artikel 7.2.0. niet dient voorzien te worden op de percelen van de vergunningsaanvrager, leidt dit tot de conclusie dat tussen het woongebied en het industriegebied nooit een bufferzone zou kunnen worden ingericht, wat onmogelijk de bedoeling van de wetgever in casu zou kunnen zijn.

C.2.

Een gelijkaardige redenering wordt gevolgd met betrekking tot het gebrek aan buffer ten aanzien van de inwoners van de stad Aalst die aan de westzijde geconfronteerd worden met de bouw van de loods.

Aan de westelijke zijde is het kwestieuze perceel begrensd met een buurtweg van 3 meter breed, waarnaast zich een groot aantal woningen bevinden die met hun respectievelijke tuinen grenzen aan de buurtweg.

Tussen de loods en de tuinen bevindt zich geen buffer.

De bestendige deputatie stelt dat de buurtweg die zich tussen de bufferloze loods en de tuinen grenst, zelf de tuinen buffert tegen de loods.

...

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“
...

Zoals uit de bij de aanvraag gevoegde plannen (stuk1) duidelijk blijkt, waren er op het bouwperceel reeds identieke loodsen qua omvang en inplanting aanwezig. Enkel werd bij herbouw aan het blok O een blok O1 toegevoegd.

Ten opzicht van de omwonenden heeft deze toevoeging ruimtelijk gezien geen grote impact, aangezien ze wordt omgeven door het voorheen bestaande blok O, behalve op het noordelijke punt. Hier wordt de noordelijke muur over een lengte van ongeveer 22m doorgetrokken. Deze muur is, gezien vanuit de woning van verzoeker het enige wat gewijzigd is ten opzichte van de voorheen bestaande situatie. Verzoeker heeft klaarblijkelijk geen hinder van deze muur, aangezien hierover geen enkele opmerking wordt gemaakt in het verzoekschrift. Nazicht van een luchtfoto (stuk 16) leert bovendien dat er op vandaag een groenscherm aanwezig is in de tuin van verzoeker zodat het zicht op deze bijkomende muur beperkt is.

De facto is er ten opzichte van de situatie vóór de bouw van de te regulariseren loodsen weinig veranderd. Er was reeds een loods aanwezig die even diep in het industriegebied was ingeplant. Evenzo was er reeds een buffer aan de rand van het industriegebied aanwezig.

De aanwezigheid van deze buffer wordt in de bestreden beslissing zeer duidelijk vastgesteld:

...

Aan de noordzijde (zijde gericht naar de woning van verzoeker) wordt vastgesteld dat er een bufferzone aanwezig is van ruim 29m (28m volgens verzoeker) terwijl de industrieloops 12,7m hoog is, zodat een voldoende buffer reeds aanwezig is, gelet op de hoogte van de loods en rekening houdend met het weinig milieubelastend karakter van de activiteiten in de industrieloops.

De deputatie stelt vast dat aan de westzijde van de loods, palend aan het industriegebied, er een bufferzone is ingekleurd op de gewestplannen van gemiddeld 50m diep, zodat aan deze zijde eveneens een voldoende buffer aanwezig is en de beperkte extra buffer op het industrieterrein zelf afdoende is.

Beide vaststellingen zijn volledig in overeenstemming met de artikelen 7.2.0 en 14.4.5 van het Inrichtingsbesluit. Ook stemmen zij overeen met de Inrichtingsomzendbrief, aangezien deze omzendbrief enkel het Inrichtingsbesluit verduidelijkt. De Inrichtingsomzendbrief heeft geen verordenend karakter, zodat een schending hiervan niet tot de onregelmatigheid van een vergunningsbeslissing kan leiden.

Naar alle redelijkheid oordeelde de deputatie dat de aanwezige bufferzones afdoende zijn.

Verzoeker stelt dat er ten noorden van de bouwplaats geen bufferzone is ingekleurd op het gewestplan, wat inderdaad zo is, en dat de bestreden beslissing een bufferzone op zijn perceel oplegt. Dit laatste is niet correct.

De bestreden beslissing legt geen enkele voorwaarde op tot het voorzien van een bufferzone op een perceel hetwelke niet in de aanvraag is begrepen. Zij stelt enkel vast

dat er binnen het industriegebied reeds een voldoende bufferzone aanwezig is zodat er geen bijkomende bufferzone dient te worden opgelegd in de vergunningsbeslissing.

Dit is een zeer belangrijke nuance.

Verzoeker verwijst dan ook onterecht naar het arrest nr. 186.135 van 9 september 2008 van de Raad van State, aangezien de feitelijke situatie verschillend is.

In de door het arrest nr. 186.135 vernietigde beslissing werd, net als de voorgaande vernietigde beslissing in dit dossier, bij een nieuwbouw, het aan de bouwplaats palende perceel van de nabuur als een gegevenheid als bufferzone aanzien, zonder over de aanwezigheid van de bufferzone een beoordeling te voeren, of hierover iets in de motivering te vermelden.

Het is aldus niet zo dat de Raad van State van oordeel is dat een aanpalend perceel geen bufferzone kan zijn.

In de huidige bestreden beslissing wordt enkel vastgesteld dat er door de voorheen bestaande en historisch gegroeide plaatsgesteldheid reeds nijverheidsgebouwen op dezelfde plaats aanwezig waren, en dat er eveneens binnen het industriegebied een bufferzone aanwezig was/is. Deze beoordeling wordt omstandig gemotiveerd, zoals hierboven reeds aangehaald.

Het bestaan van een bufferzone op het perceel van verzoeker doet geen enkele afbreuk aan de rechten van verzoeker en bezorgt hem dan ook geen schade, hinder of nadeel. Verzoeker beweert zelf dat het gedeelte van zijn perceel dat in industriegebied ligt nimmer als dusdanig te ontwikkelen is. Ook wordt door huidige bestreden beslissing geen afbreuk gedaan aan de bestaande zonevrije tuin van verzoeker.

Huidige situatie ter plaatse is het gevolg van de bestemming welke het gewestplan aan de onderhavige grond van verzoeker toekende en de ligging van het perceel van verzoeker in relatie tot het ganse industriegebied, en is geenszins het gevolg van huidige bestreden beslissing.

Gelet op bovenstaande en gelet op het feit dat de loods voorheen op dezelfde plaats reeds bestond (en enkel in de breedte is uitgebreid), oordeelde de deputatie naar alle redelijkheid dat er in de feiten qua ruimtelijke impact weinig is veranderd, en dat de regularisatie ruimtelijk verantwoord is.

Daarentegen zou het opleggen van het voorzien van een bijkomende bufferstrook onredelijk zijn, aangezien zowel de PSA als de deputatie oordeelden dat er sowieso al afdoende bufferzones aanwezig zijn langs de westelijke en noordelijke zijden en deze buffers niet gewijzigd werden ten opzichte van deze welke bij de voorheen bestaande loods al aanwezig waren.

Verzoeker merkt in zijn verzoekschrift zelf op dat het deel van zijn perceel weliswaar industriegebied is, maar niet als dusdanig kan bebouwd worden, zodat er de facto sprake is van een bufferzone: "Dit is volledig in overeenstemming met de omschrijving van een bufferzone in de bovenvermelde omzendbrief..."

Hij spreekt zichzelf evenwel tegen wanneer hij op p. 19 van zijn verzoekschrift stelt dat wanneer Uw Raad van oordeel zou zijn dat de begunstigde van de vergunning niet op

eigen terrein een bufferzone voorziet, dit zou leiden tot het feit dat er nooit een bufferzone zou kunnen worden ingericht tussen het industriegebied en het woongebied.

Zoals verzoeker daarvoor zelf opmerkte, en zoals de deputatie terecht vaststelde, is er op vandaag reeds een bufferstrook met een breedte van ongeveer 29m aanwezig binnen het industrieterrein zelf.

De deputatie overwoog na een grondige en duidelijk gemotiveerde opportuniteitsoverweging dat de reeds aanwezige bufferzones afdoende buffering bieden voor de te regulariseren werken.

Het is daarbij niet de bevoegdheid van de Raad om zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats van deze van de vergunningverlenende overheid te stellen.

Verzoeker werpt als laatste punt nog op dat de deputatie met betrekking tot de buffer aan de westelijke zijde van de herbouwde loods een te kleine buffer vergunt.

Vooreerst dient opgemerkt dat verzoeker geen belang heeft bij het opwerpen van dit middelonderdeel, aangezien hij ten noorden van de betreffende loods woont, en dan ook helemaal geen hinder of nadeel van dit beweerd gebrek aan buffering kan ondervinden.

Louter volledigheidshalve merkt verweerster nog op dat zij in alle redelijkheid de inplanting van de herbouwde loods ongewijzigd vergunde, het betreft immers een herbouw zodat de voorheen bestaande situatie enkel wordt bestendigd.

Daarenboven paalt er een op het gewestplan ingekleurd bufferzone aan de industriezone, zodat de benodigde buffer weldegelijk aanwezig is, en een buffer naast het buffergebied redelijkerwijze niet danig breed hoeft te zijn:

“Gelet op de aanwezigheid van deze gemiddeld ruim 50 m diepe strook op het gewestplan ingekleurde bufferzone, kan bezwaarlijk verwacht worden dat de in het industriegebied te voorziene bufferzone dezelfde proporties aanneemt als deze aanwezig aan de noordelijke zijde. De resterende in industriegebied gelegen strook van 3 m, gevrijwaard door de aanwezigheid van een buurtweg, kan gelet op de gewestplansbestemming van het aanpalend gebied -bufferzone- als voldoende beschouwd worden om in overeenstemming te zijn met de geldende bestemmingsbepaling. Er kan immers bezwaarlijk verwacht worden dat de zelfde normen gehanteerd worden voor het bufferen t.o.v. woongebied als deze die gehanteerd worden t.o.v. buffergebied, die bij de vaststelling van het gewestplan -voor zover uit de planlogica kan afgeleid worden- klaarblijkelijk ingekleurd werd ter buffering van dit industriegebied.”

De bestreden beslissing schendt geen van de opgeworpen regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur.

...

De tussenkomen partij verwijst eveneens naar de omstandige motivering van de bestreden beslissing en benadrukt dat deze alzo zeer uitdrukkelijk tegemoet zou komen aan het vernietigingsmotief van de Raad van State volgens hetwelk de eerdere vergunning was aangetast door een formeel motiveringsgebrek. Verder citeert ze artikel 7.2.0. van het inrichtingsbesluit, alsook de toelichting die de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de

inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen daarbij heeft gegeven. Ze wijst er op dat de omzendbrief, volgens dewelke de breedte en de aanleg van een bufferzone afhankelijk is van de oppervlakte en de vorm van het industriegebied zelf, en van de aard van de industrieën, van de eigenlijke hinderlijkheid en van de bestemming van de aanpalende gebieden, een louter interpretatief en niet-verordenend karakter zou hebben.

Voorts stelt ze dat de omzendbrief een aantal volgens haar louter "richtinggevende" cijfers meegeeft voor de breedte van de buffer, die steeds *in concreto* moet beoordeeld worden aan de hand van o.a. de hinderlijkheid van de industrie en de bestemming van de aanpalende gebieden. Ze benadrukt op haar beurt dat de Raad zich niet vermag in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid, die ten deze een discretionaire bevoegdheid heeft.

De bewering dat de bestreden beslissing het perceel van de verzoekende partij de facto zou vergunnen tot bufferzone weerlegt ze als een verkeerde lezing ervan. De vergunningverlenende overheid heeft enkel rekening gehouden met het aangrenzende perceel, dat ten andere grotendeels gelegen is in hetzelfde industriegebied en er als het ware het randperceel van uitmaakt. Het feit dat de tuin van de verzoekende partij in het industriegebied ligt vloeit overigens voort uit de definitieve vaststelling van het gewestplan, en niet uit de bestreden beslissing.

Voor wat de afwezigheid van een buffer aan de westzijde van de loodsen betreft stelt ook de tussenkomen partij vast dat het de verzoekende partij volgens haar aan belang ontbreekt.

Voor wat de beweerd schending van artikel 4.3.1 § 1, 1° VCRO en de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, stelt de tussenkomen partij vast dat de verzoekende partij zou nalaten dit middelonderdeel toe te lichten en wijst ze op de daaruit voortvloeiende onontvankelijkheid (*exceptio obscuri libelli*).

De verzoekende partij ontwikkelt in haar wederantwoordnota een bijkomend argument dat zij put uit het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

"...

Een buffer dient om bedrijfsactiviteiten af te schermen ten opzichte van de aanliggende functies. Bij besluit van (...) stelt de Vlaamse regering duidelijk welke de bedoeling van de regelgeving rond buffers is.

In deze context wenst verzoeker op te merken dat in het BVR dd. 11.04.2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van RUP's gesteld wordt dat buffers aangelegd dienen te worden op het gebied dat een buffer noodzakelijk maakt (cf. artikel 3).

De bijlage van dit besluit vermeldt expressis verbis dat

'Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.'

<http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/wetgeving/uitvoeringsbesluiten/typevoorschrift/en/index.html>

De tuin van verzoeker is geen bedrijventerrein.

Rekening houdende met de desiderata van de brandweer en de logisch noodzakelijke bereikbaarheid bij brand van de gebouwen aan de zijde van de tuin van verzoeker, dient de aanleg van een brandweg die een zware brandweerwagen moet doorgang kunnen bieden, in aanmerking genomen worden.

De bedoeling van een buffer is bescherming bieden voor de aanliggende functies in casu wonen en tuin van verzoeker. Indien de tuin zelf als buffer wordt beschouwd, wordt elke tuinfunctie geminimaliseerd als groendam tegen een industriegebied en wordt de aanleg van een buffer nergens meer nodig.

...

De verzoekende partij gaat niet meer in op haar middelonderdeel omtrent de afwezigheid van een bufferzone aan de westzijde van de loodsen.

Beoordeling door de Raad

1.

Voorafgaand stelt de Raad vast dat de argumentatie die de verzoekende partij in haar verzoekschrift ontwikkelt omtrent het gebrek aan een buffer ten westen van de loodsen geen betrekking heeft op haar individueel belang. Zij toont op generlei wijze aan rechtstreekse of onrechtstreeks hinder te kunnen ondervinden ten gevolge van de door haar beweerde afwezigheid van deze bufferstrook, en duidt ook nergens aan in welke mate zij een belang zou kunnen hebben bij de eventuele vernietiging van de bestreden beslissing, enkel en alleen op basis van deze beweerde schending. Ook in haar wederantwoordnota reikt ze daartoe geen enkel argument aan.

De door de verwerende en de tussenkomende partij opgeworpen exceptie wordt weerhouden. Dit onderdeel van het middel is onontvankelijk.

2.

In een eerste middelonderdeel voert de verzoekende partij een schending aan van de artikelen 7 en 14 van het inrichtingsbesluit en van de inrichtingsomzendbrief. In haar wederantwoordnota preciseert ze dit middelonderdeel door eveneens te verwijzen naar het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP-besluit).

Artikel 7.2.0. van het inrichtingsbesluit bepaalt dat de industriegebieden een bufferzone omvatten. Artikel 14.4.5. van hetzelfde besluit bepaalt dat de bufferzones in hun staat moeten bewaard worden of als groene ruimte ingericht, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemming niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden. De omzendbrief licht toe dat deze bufferzone onafhankelijk is van de bufferzone die op het gewestplan is aangeduid en geeft een aantal indicaties omtrent de functies en de realisatie van de bufferzones. Het RUP-besluit preciseert dat buffers moeten aangelegd worden binnen het gebied dat de buffer noodzakelijk maakt en dat zij naargelang de aard van de aangrenzende bestemming gebiedsspecifiek moeten ingevuld worden.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing vermeldt dat de woning van de verzoekende partij zich nog net in woongebied bevindt, daar waar haar ten zuiden van de woning gelegen terreindeel in industriegebied is gelegen, en verder dat er zich tussen de vergunde percelen en de noordelijke rand van het industriegebied waar deze grenst aan het woongebied, een strook bevindt die in zijn volledige breedte ruim 29m bedraagt, afstand die volgens haar in verhouding staat tot de hoogte (12,7m) van de vergunde gebouwen. Gezien het niet-milieubelastende karakter van de betrokken activiteit in haar plaatselijke context, kan, luidens de bestreden beslissing, deze strook als voldoende beschouwd worden voor de overgang tussen woongebied en bebouwing in industriegebied.

De Raad oordeelt dat de bestreden beslissing niet klemmt met de artikelen 7 en 14 van het inrichtingsbesluit nu de bestreden beslissing vaststelt dat er *de facto* een overgangsgebied tussen de verschillende bestemmingsgebieden aanwezig is, en geargumenteed oordeelt dat deze als voldoende kan worden beschouwd als bufferzone tussen het woongebied en de vergunde bedrijfsgebouwen.

De Raad merkt verder op dat de inrichtingsomzendbrief geen verordenende kracht heeft. Het aanvoeren van een schending ervan kan derhalve niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Terzijde stelt de Raad overigens vast dat in de bestreden beslissing wel degelijk verwezen wordt naar de toelichting die de omzendbrief verstrekt omtrent de bufferzones binnen industriegebieden, en tevens dat het perceel waarop de aangevochten beslissing betrekking heeft, overduidelijk geen randperceel vormt aan de noordzijde van het industriegebied. De voor de hand liggende suggestie in de omzendbrief dat voor randpercelen de bufferzone wordt vastgesteld in de vergunning is hier derhalve niet dienstig.

De Raad merkt ten slotte op dat het geciteerde RUP-besluit, wat deze bepalingen betreft, niets wezenlijks wijzigt of toevoegt aan het inrichtingsbesluit, in zoverre dat bufferzones moeten aangelegd worden binnen het gebied dat ze noodzakelijk maakt, en dat ze gebiedsspecifiek moeten ingevuld worden.

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

3.

In een tweede middelonderdeel voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO. Luidens deze bepaling wordt een vergunning geweigerd wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, wat *in casu* niet aan de orde is, dan wel onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De tweede paragraaf van hetzelfde artikel omvat de beginselen die worden gehanteerd bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij zou nalaten dit middelonderdeel toe te lichten en steunt zich op de *exceptio obscuri libelli* om te concluderen tot de onontvankelijkheid ervan. De verzoekende partij preciseert inderdaad niet in welk opzicht de beginselen uit artikel 4.3.1, §2 VCRO niet zouden gehanteerd zijn, maar suggereert toch voldoende duidelijk dat geen rekening zou zijn gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, "*de situatie in concreto*".

De exceptie kan niet worden aangenomen.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing ingaat op de in de omgeving bestaande toestand en deze ook beschrijft. Verwijzend naar het inrichtingsbesluit en de inrichtingsomzendbrief constateert ze het bestaan van de overgangsstrook binnen het industriegebied, stelt ze vast dat die deels gelegen is op de eigendom van de verzoekende partij en dat diens woning zich net in woongebied bevindt, en oordeelt ze dat deze strook gezien zijn breedte in verhouding staat tot de hoogte van de gebouwen en als voldoende kan worden beschouwd als overgang tussen het woongebied en de bebouwing in het industriegebied. Zij houdt daarbij tevens rekening met het niet-milieubelastende karakter van de gebouwen en hun industriële bestemming in functie van bouwnijverheid. In de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gaat ze tevens in op de inpasbaarheid van de gebouwen in dit deel van het industriegebied – gegeven de historisch gegroeide situatie daar het grotendeels een herbouw van bestaande industriële gebouwen betreft – en op de configuratie van de gebouwen waardoor naar de woonomgeving geen abnormale hinder wordt veroorzaakt. 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 is enkel bevoegd om na

te gaan of de administratieve 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 gekomen. De Raad oordeelt dat de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en in redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

Het tweede middelonderdeel is ongegrond.

4.

In een derde middelonderdeel, dat nauw samenhangt met beide vorige, voert de verzoekende partij een schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de motiveringsplicht (verder Formele Motiveringswet), het zorgvuldigheidsbeginsel en dit *“met machtoverschrijding”*. Zij komt hieromtrent evenwel niet verder dan te stellen: *“Het bestreden besluit is volstrekt gebrekkig gemotiveerd en de besluitvorming schendt het zorgvuldigheidsbeginsel...”*, verwijzend naar de instructies uit de hoger vermelde inrichtingsomzendbrief.

Vooreerst is het de Raad onduidelijk waarop de verzoekende partij doelt met *“machtoverschrijding”*. In de mate dat ze hiermee zou bedoelen dat de verwerende partij buiten haar bevoegdheid zou gehandeld hebben, of anderszins de regelgeving zou geschonden hebben, faalt dit middelonderdeel. Nergens reikt ze de Raad immers enig argument aan dat zulks aannemelijk maakt.

Evenmin kan de Raad uit het verzoekschrift opmaken wat de verzoekende partij bedoelt met de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. In de mate dat ze hiermee beweert dat de verwerende partij haar beslissing niet op een zorgvuldige wijze zou hebben voorbereid, of niet gesteund zou hebben op werkelijk bestaande en concrete feiten, faalt ook dit middelonderdeel om dezelfde reden.

Voor wat de motiveringsplicht aangaat verwijst de Raad naar wat hoger wordt uiteengezet omtrent het niet-verordenende karakter van de inrichtingsomzendbrief, en omtrent de beoordeling van de in de omgeving bestaande toestand en van de goede ruimtelijke ordening.

Hieromtrent stelt de Raad vooreerst vast dat de bestreden beslissing duidelijk de motieven veruitwendigt waarop ze is gestoeld, zoals voorgeschreven door de Formele Motiveringswet, en verder dat ook het beginsel van de materiële motiveringsplicht, luidens welk elke administratieve beslissing moet gestoeld zijn op rechtens aanvaardbare en deugdelijke motieven, niet is geschonden.

Het derde middelonderdeel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 oktober 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Ludo DE JAGER, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Ludo DE JAGER