

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/1496 van 30 augustus 2016
in de zaak RvVb/1415/0698/SA/0640

In zake: vzw **RED DE ERPE- EN SIESEGEMKOUTER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jo GOETHALS
kantoor houdende te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151b/41
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkommende
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 22 juli 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 Jo GOETHALS, 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 21 september 2015 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 21 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.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is alleen nodig wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst, alsook de stad Aalst, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, verzoeken met een aangetekende brief van 24 september 2015 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 21 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.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is alleen nodig wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

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 vooral gelegen in de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein 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 m³ (233 m² oppervlakte x 2,90 m hoogte), aldus kleiner dan het maximum toegestaan volume van 1000 m³ 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 m³, of 1.250 m³ 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 m² en voldoet aldus aan de minimale perceeloppervlakte van 5000 m² 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 langsgevel (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 langsheen 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 toekomstige 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 14 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 tegensprekt 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 m². 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 6.989,5m² 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 m² op een totale perceelsoppervlakte van 20.573 m² '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.

Parkeeroppervlaktes 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

voorzienere beroepsmogelijkheid wordt hier dan ook als het ware gebruikt 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 BVBA Landexplo Aalst heeft met een aangetekende brief van 3 augustus 2015 bij de Raad ook een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer RvVb/1415/0725/SA/0704.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tweede tussenkomende partij en de derde tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij bij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing, en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad oordeelt echter dat de exceptie van de tweede tussenkomende partij en de derde tussenkomende partij alleen onderzocht en beoordeeld moet worden wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

2. Zoals aangegeven heeft de verzoekster zich o.m. tot doel gesteld om het ongeschonden karakter van de Siesegemkouter te vrijwaren:

"De vereniging heeft tot doel gesteld het vrijwaren en het instandhouden en het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu en van de landbouw in en in de nabijheid van de Siesegemkouter, te Aalst en Erpe-Mere."

De kwestieuze vergunning heeft betrekking op de herlocalisatie van het bedrijf Schelfhout waar het nu zich bevindt naar een plek in de Siesegemkouter waardoor het ongeschonden karakter van de kouter onherroepelijk verdwijnt.

Immers eens de werkzaamheden aangevat worden voor de loods waarvoor een vergunning is bekomen is de schending onherroepelijk een feit.

Daarenboven is het zo dat het bedrijf Schelfhout van zijn site moet verdwijnen om plaats te ruimen voor een crematorium waarvoor ook alreeds een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning is verleend. Bijgevolg als de bestreden beslissing niet geschorst wordt, wordt niet alleen het site waarop Schelfhout zich zal komen vestigen aangetast, maar zal ook het crematorium gerealiseerd worden.

De aantasting zal onomkeerbaar zijn.

Het is immers een utopie te denken dat wanneer de herlocalisatie van het kwestieuze bedrijf een feit is dat er nog een herstel in oorspronkelijke toestand zal plaatsvinden.

Het nadeel dat met de uitvoering van de bestreden beslissing gecreëerd zou worden is moeilijk te herstellen en bovendien ernstig.

3. Maar bovenal en bovendien is de schorsing van de bestreden beslissing hoogdringend.

De aanvraag in casu kadert immers, zoals gezegd, in de verplichte herlocalisatie van het bedrijf "Schelfhout". Immers, op de plaats waar het bedrijf nu gelegen is, is dit bedrijf zonevreemd, zodat zij slechts over een exploitatievergunning van beperkte duur beschikte, een vergunning die ten andere ondertussen verstreken is.

Het is dan ook zonneklaar dat vanaf het moment dat de belanghebbende partij over een uitvoerbare vergunning zal beschikken, zij niet zal aarzelen om meteen de werken aan te vatten met als gevolg dat de Siesegemkouter onomkeerbaar is aangetast en er naar redelijkheid nooit nog een herstelmaatregel zal bevolen worden die de situatie, zoals ze nu bestaat, zal herstellen.

Dat de situatie hoogdringend is kan dan ook niet naar redelijkheid ontkend worden. Ten andere in het bestreden besluit zelf wordt ook met zoveel woorden aandacht besteed aan het feit dat er in een herlocalisatie moest voorzien worden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

" ...

5. Ten aanzien van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Verzoekster beweert een ernstig nadeel te zullen ondervinden, mocht de bestreden beslissing niet hoogdringend geschorst worden.

Het nadeel zou bestaan uit het verdwijnen van het onbebouwde of ongeschonden karakter van de betreffende kouter.

Uw Raad zal willen oordelen dat dit nadeel rechtstreeks voortvloeit uit het definitief

GRUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst', hetwelke (industriële) bebouwing expliciet toelaat op de kouter.

Aangezien het nadeel zal voorvallen, of huidige bestreden beslissing geschorst wordt of niet, dient de vordering tot schorsing als doelloos te worden afgewezen.

De vordering tot schorsing en vernietiging is ongegrond.

...

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

*De Raad kan maar overgaan tot schorsing wanneer een uitspraak in een procedure tot nietigverklaring onherroepelijk te laat zou komen **om een dreigend nadeel af te wenden**. Verzoekende partij bewijst nergens in het inleidend verzoekschrift dat dit het geval zal zijn. Men beperkt zich ertoe om opnieuw eenvoudigweg te poneren (maar niet te bewijzen) dat men een 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' zal ondervinden omdat 'het ongeschonden karakter van de kouter onherroepelijk verdwijnt'. Men vergeet echter dat **dit nadeel niet voortvloeit uit de bestreden beslissing en de tenuitvoerlegging ervan**, hetgeen nochtans een absolute vereiste is.*

*Hier is het zeer duidelijk dat het dreigende verlies van het ongeschonden karakter van de kouter niet het gevolg is van de geplande bouw van een nieuw bedrijf in de Siesegemkouter, maar **wel het gevolg is van het reeds in 2003 definitief goedgekeurde GRUP 'Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Aalst'**. Het is reeds sedert juli 2003 dat de bestemming van de gronden in de kouter gewijzigd werd van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar regionaal bedrijventerrein.*

Verzoekende partij heeft deze bestemmingswijziging aangevochten, maar zonder resultaat : de Raad van State heeft de beroepen tot schorsing én tot nietigverklaring reeds in 2004, respectievelijk 2009 verworpen. Eerder had de Raad van State trouwens ook al een beroep tot nietigverklaring van het ruimtelijk structuurplan Aalst, ingesteld door verzoeker en specifiek gericht tegen de beleidskeuze om de Siesegemkouter om te vormen tot bedrijventerrein, verworpen.

Dat de Siesegemkouter 'onherroepelijk zal verdwijnen' is dan ook een vaststaand gegeven. AGSA, het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst is inmiddels door de stad Aalst aangesteld om het bedrijventerrein te ontwikkelen en is volop bezig met de opmaak van een project-MER . Ook de procedure tot onteigening van de gronden die hiervoor nodig zijn, is lopende : op 11 september 2014 werd het onteigeningsplan voorlopig vastgesteld door de Raad van Bestuur van AGSA en een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 22/09/2014 – 06/10/2014 – naar aanleiding waarvan ook verzoekende partij bezwaar indiende. Het onteigeningsplan zou inmiddels definitief vastgesteld zijn en de machtiging om tot onteigening over te gaan, zou aan de bevoegde minister gevraagd zijn.

Met andere woorden : als het niet het bedrijf van tussenkomende partij is dat opgericht wordt, dan zal het binnen afzienbare tijd wel een ander bedrijf zijn. Meer zelfs, reeds in 2014 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de aanleg van een nieuwe hoofdontsluitingsweg om het bedrijventerrein toegankelijk te maken via de Siesegemlaan. Deze vergunning werd nooit aangevochten en is definitief. De mogelijkheid om de site te ontwikkelen tot bedrijventerrein staat dan ook definitief vast.

Het verdwijnen van het open karakter van de kouter ook ... Verzoekende partij heeft de strijd hiertegen verloren maar weigert zich erbij neer te leggen.

Mede om die reden verwierp de Raad van State trouwens recent ook de vraag tot schorsing van de wijziging van het GRUP naar zone voor een crematorium die verzoekende partij stelde. De Raad van State stelde terecht vast dat verzoekster niet kon aantonen dat er sprake zou zijn van een onherroepelijke aantasting van het gebied door de bestreden wijziging, mede in het licht van de vaststelling dat een groter gebied reeds eerder was bestemd tot regionaal bedrijventerrein : (...)

Een ook de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van verzoekster werd om diezelfde reden terecht door Uw Raad afgewezen : (...)

Verzoekende partij slaagt er dus niet in te bewijzen dat haar concrete belangen in het gedrang dreigen te komen door de bestreden beslissing zodat al helemaal niet vaststaat dat een snelle schorsing van die beslissing vereist is om enig belang veilig te stellen.

*Om al deze redenen dient de vordering tot schorsing afgewezen te worden.
...*

4.

De tweede tussenkomende partij en de derde tussenkomende partij voegen hier nog aan toe:

*“ ...
III. GEEN HOOGDRINGENDHEID
(...)*

14. Geen rechtstreekse band tussen de herlocalisatie van Schelfhout en het crematorium

Verzoekende partij maakt de vergissing om te denken dat het crematorium niet kan gerealiseerd worden dan tenzij na herlocalisatie van Schelfhout.

Zij vergist zich nu belanghebbende partij er zich tegenover Westlede contractueel toe heeft verbonden om de oude site te verlaten op 31 oktober 2015, onafgezien of de nieuwbouw inmiddels gerealiseerd is (stuk 3). Vandaar ook dat belanghebbende partij de werken onmiddellijk heeft aangevat...

Komt daarbij dat het nadeel waarop verzoekende partij zich beroept onrechtstreeks is, temeer nu de stedenbouwkundige vergunning voor het crematorium door haar niet wordt aangevochten voor uw Raad.

15. Uit het niet-schorsingsarrest bij uiterst dringende noodzakelijkheid voor van 9 september 2015 blijkt dat de Siesegemkouter hoedanook verloren is als openruimtegebied.

Bij de bespreking van het belang werd toegelicht dat de bouwfysische aantasting van de Siesegemkouter onherroepelijk een feit is tengevolge de uitvoering van de infrastructuurwerken (nu aan de gang) door AWV en het crematorium door Westleden (thans in aanbesteding), waarvan de stedenbouwkundige vergunningen niet werden aangevochten door verzoekende partij.

*In het niet-schorsingsarrest UDN/2015/0021 is uw Raad heel duidelijk: de Siesegemkouter zoals het was is definitief verloren: (...)
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij voert aan dat het “*ongeschonden karakter van de kouter*” dreigt verloren te gaan wanneer de met de bestreden beslissing vergunde werken uitgevoerd worden, en dat dit strijdig is met haar maatschappelijk doel, meer bepaald “*het vrijwaren en in stand houden en het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu en van de landbouw in en in de nabijheid van de Erpe- en Siesegemkouter, te Aalst en Erpe-Mere*”.

3.

De percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zijn gelegen in het GRUP “Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst”, meer bepaald in het gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter.

Artikel 4.1 van het initieel GRUP van 10 juli 2003 (ongewijzigd gebleven na de herziening van het GRUP op 3 mei 2013) bepaalt:

"Het gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met volgende hoofdactiviteiten:

- 1. productie en verwerking van goederen;*
- 2. onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;*
- 3. afvalverwerking, recyclage inbegrepen;*
- 4. 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.

..."

Dit onderdeel van het GRUP is definitief omdat de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, bij arresten met nummer 130.211 van 9 april 2004 en nummer 190.362 van 12 februari 2009, de door de verzoekende partij ingestelde beroepen tot vernietiging ervan verworpen heeft.

De Raad oordeelt dan ook dat de door de verzoekende partij aangevoerde nadelen, en de daaruit voortvloeiende hoogdringendheid, niet veroorzaakt worden door de bestreden beslissing, maar door de herbestemming van het vroeger 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' naar "gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter" door het GRUP "Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst".

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Nu de Raad in het vorig onderdeel oordeelt dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoon, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet nodig.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verworpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. 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 voorzitter van de eerste kamer,

De toegevoegd griffier,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS