

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2014/0107 van 22 juli 2014

in de zaak 1314/0323/SA/3/0284

*In zake:*

1. de heer **Ivan VAN MECHELEN**
2. de heer **Adrianus LUIJTEN**
3. de heer **Emiel DEVUE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Ilse CUYPERS en An VALCKENBORGH  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 101  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

de bvba **BEVA METAL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Guido WUYTS en Roel DE CLEERMAECKER  
kantoor houdende te 2200 Herentals, Lierseweg 116  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 januari 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie van 9 juli 2013 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande industriehal met nieuwe industriehallen en kantoren/burelen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2470 Retie, Kelderbeemd 8-16 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 214B, 298E, 239A, 300B en 299D.

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

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 juni 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Roel DE CLEERMAECKER die verschijnt voor de tussenkomende partij is gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

De verzoekende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verzoekende partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba BEVA METAL verzoekt met een aangetekende brief van 22 mei 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 3 juni 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **IV. FEITEN**

Op 29 maart 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen en uitbreiden van een bestaande industriehal met nieuwe industriehallen en kantoren/burelen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, deels gelegen in gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO’s en deels gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn eveneens deels gelegen binnen de grenzen van het op 17 november 2004 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘AZ De Bempdekens’, meer bepaald in een zone voor

lokaal bedrijventerrein en bufferzone. De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 april 2013 tot en met 10 mei 2013, worden 54 bezwaarschriften ingediend door onder meer de verzoekende partijen.

De brandweer van Mol brengt op 22 april 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 24 april 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 3 mei 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 4 juli 2013 een gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie weigert op 9 juli 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*Het openbaar onderzoek*

*Overwegende dat er een openbaar onderzoek werd gehouden. De aanvraag valt immers onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en bij besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 2002;*

*Overwegende dat er 54 afzonderlijke bezwaarschriften ingediend werden;*

*Overwegende dat de ingediende bezwaren handelen over:*

*- De uitbreiding zal de hinder die nu reeds veroorzaakt werd, en waarover menig omwonenden hun beklag gedaan hebben, alleen maar doen toenemen. De bestaande firma zorgt al voor heel wat lawaaihinder en deze zal alleen maar toenemen.*

*- Het voorzien van een ambachtszone was destijds een ongelukkige keuze. Een nog meer ongelukkige zet was het toelaten van een bedrijf als Beva Metal, dat niet thuis hoort in een ambachtelijke zone. Het meegaan in deze uitbreidingsplannen binnen het centrum van Retie zou een stap te ver zijn. De uitbreiding dient negatief geadviseerd te worden zodat het Retiese centrum niet alleen verkeersarm maar ook (industrieel) geluidsarm wordt in de toekomst.*

*- Door een vorig bestuur werd een achterliggend gebied dat eerder ingekleurd stond als recreatiegebied, om welke reden dan ook, omgevormd tot ambachtszone. Ambachtszone heeft een andere betekenis dan industriezone. De brochure Vlaanderen in Actie — Agentschap Ondernemen — stelt dat de aard van de activiteit van een onderneming bepaalt waar zij zich mag vestigen o.a. op een ambachtelijke zone, een industriegebied of een commerciële zone. Er dient ook een stedenbouwkundige toetsing te gebeuren inzake bestemmingszones. Welke activiteiten horen thuis op een bedrijventerrein; er is een onderscheid tussen KMO-terreinen en industrieterreinen. In de wetgeving worden deze begrippen niet nader bepaald. Er kan gesteld worden dat KMO-terreinen bestemd zijn voor kleine en middelgrote bedrijven waar handwerk primeert al dan niet met gebruik van machines. Een lokaal bedrijventerrein dient enkel voor bedrijven met een lokaal karakter. Een vuistregel die vaak gehanteerd wordt is dat wie meer dan 0,5ha ruimtebehoefte heeft naar een regionaal bedrijventerrein verwezen*

wordt.

*De uitbreiding die Beva Metal wil realiseren hoort niet thuis op een KMO-terrein, in casu de ambachtszone in Retie.*

*- De gemeente Retie gaat prat op zijn landelijk karakter met zijn zeven neten. Het masterplan voor de kern van Retie, dat men wenst te verwezenlijken in de volgende legislatuur, voorziet ondermeer in de herwaardering van de Kleine Nete door het aanleggen van een wandelpad. Een wandelweg in het centrum langs industriële gebouwen met een hoogte van 15m, die milieu-, lawaai- en geurhinder veroorzaken lijkt geen gelukkige combinatie. De gemeente zou destijds duidelijke voorwaarden opgelegd moeten hebben aan diegene die zich wenste te vestigen in deze ambachtszone (o.a. inzake maximale bouwhoogte). Het voorzien van een hal met een hoogte van 15m is hier niet op zijn plaats in het centrum van Retie en grenzend aan de achtertuinen van een woonwijk.*

*- In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd de suggestie gedaan om een zoekzone voor een regionaal bedrijventerrein te vestigen aansluitend op de E34 en op korte afstand van de op- en afrit E26. Er wordt betreurd dat dit nog geen resultaat opgeleverd heeft. Men kan niet begrijpen waarom de gemeente een bedrijventerrein inplant in de kern van de gemeente omgeven door woonzones terwijl men hier twee op- en afritten heeft aan de E34.*

*- Er zijn voldoende regionale bedrijventerreinen beschikbaar in de omgeving (Dessel, Arendonk) waar een bedrijf zoals Beva Metal thuishoort.*

*- De gevolgen dat een mogelijke goedkeuring met zich mee kan brengen. Een precedent zal geschapen worden wat andere bedrijven ook zekere rechten geeft om gelijkaardige aanvragen in te dienen. Wat zal er mogelijk later met deze gebouwen gebeuren indien Beva Metal toch beslist naar een industriegebied te vertrekken.*

*- De bufferzone dient deel uit te maken van de ambachtelijke zone. De aanpalende eigendommen zouden niet moeten dienen als bufferzones.*

*- Gebouwen mogen pas gebouwd worden na het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning en op voorwaarde dat de vergunning niet vervallen is.*

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de bezwaren, die handelen over de ongeschiktheid van zulk industrieel bedrijf in een ambachtelijke zone, kan bijtreden;*

#### *Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag*

##### *- De bestaande toestand*

*Het betreft de verbouwing van 3 vergunde bedrijven gelegen in de ambachtelijke zone. Het gaat om de vergunde bedrijven gelegen op de Kelderbeemd 8 (Aros), Kelderbeemd 14 (Beva Metal) en Kelderbeemd 16 (Feyen & Zoon).*

##### *De gewenste toestand*

*Op het terrein van de Kelderbeemd 8 wordt het bestaande magazijn (stalling voor voertuigen en hoogtewerkers) met woning aan de achterkant uitgebreid met een gebouw (26m x 11m) waarin een carwash en opslag voorzien worden. Het gebouw heeft een plat dak met een hoogte van 7m. Het gebouw Kelderbeemd 14 wordt zowel langs de linkerkant als de rechterkant uitgebreid met nieuwe hallen. Langs de rechterkant wordt een uitbreiding met industriehallen met kantoren/burelen voorzien met een breedte van 54m en een diepte van 76m. De nieuw te bouwen hal (17m x 60,19) langs de linkerkant zal de bedrijfsgebouwen op nr. 14 en 16 samenvoegen.*

*Het inkomgebouw wordt deels afgebroken en een nieuw volume met kantoren en burelen wordt op dezelfde plaats voorzien.*

*Achter de bestaande bedrijfsgebouwen van Kelderbeemd 16 wordt nog een nieuwe hal (896m<sup>2</sup>) geplaatst.*

*De hallen worden uitgevoerd met plat dak en de hoogte varieert (8m — 12m — 15m). Als gevelmaterialen worden sandwichpanelen, staalplaat en plaatmateriaal gebruikt;*

#### *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening — als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. § 1 ten 1° van de VCRO:*

##### *- functionele inpasbaarheid*

*Het betreft de verbouwing en omvangrijke uitbreiding van bedrijfsgebouwen gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven. De aanvraag is in overeenstemming met het geldende gewestplan en de bebouwing op de omliggende percelen. De omvang van het nieuw te bouwen/uit te breiden bedrijf overstijgt echter de lokale bedrijvigheid; de grootschaligheid van het project overtreft de functie van lokaal bedrijventerrein. De percelen maken deel uit van een ambachtelijke zone op het gewestplan Herentals-Mol. Deze ambachtelijke zone werd op 17 november 2004 uitgebreid via een B(ijzonder) P(lan) van A(anleg) "De Bern pdekens", waarbij stedenbouwkundige voorschriften werden gevoegd. Analoog met het BPA kunnen deze voorschriften ook gehanteerd worden voor de rest van de ambachtelijke zone, omdat dit gebied als één ambachtelijke zone kan beschouwd worden. Omwille van de grootschaligheid heeft de aanvraag een grote ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht en een omvangrijke ruimte-inname. De bestemming van het bedrijventerrein betreft kleine en middelgrote ondernemingen met een lokaal karakter, die geen abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving. Grootschalige, bovenlokale bedrijven zoals bovengenoemde aanvraag hebben hun plaats op industrieterreinen of regionale bedrijventerreinen.*

##### *- mobiliteitsimpact*

*Het uitbreiden van de bedrijfsgebouwen zal impact hebben op de mobiliteit in de KMO-zone. De bedrijfsgebouwen palen aan een voldoende uitgeruste weg.*

##### *Schaal*

*Op perceelsniveau is de bezetting van perceel Sie. B nr. 241d vrij groot, terwijl de bouwhoogte van verschillende constructies de gebruikelijke bouwhoogte in de rest van de ambachtelijke zone ruim overtreft (15m en 12m t.o.v. een maximale bouwhoogte van 10m bij de 45°-regel). Op schaal van de omgeving overschrijdt de grootschaligheid van het project de bestemming van lokaal bedrijf.*

##### *- ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*De bezetting van perceel Sie. B nr. 241d is zeer groot tot overmatig. De hoogte van verschillende constructies overstijgen de gebruikelijke bouwhoogte in de rest van de ambachtelijke zone (15m en 12m i.p.v. maximaal 10m). Daarenboven wordt er geen groenbuffer voorzien rond het bedrijf langsheen de perceelsgrenzen. Samenhangend daarmee wordt vastgesteld dat de voorwaarde in de bouwvergunning van 22.6.1999 om een groenscherm aan te leggen, nooit is uitgevoerd.*

##### *- visueel-vormelijke elementen*

*De materialen zijn traditionele materialen voor bedrijfsgebouwen in ambachtelijke zone*

en sluiten aan bij de materialen in de omgeving. Zij zijn architecturaal te verantwoorden.

- cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing.  
het bodemreliëf wordt niet gewijzigd.

*hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

*De visuele en geluidshinder reduceren het gebruiksgenot van de omgevende woningen in het woongebied. Een industriële mastodont van 167m lang en 80m breed met hoogtes van resp. 15m en 12m legt een hypotheek op het gebruiksgenot van de woningen in het aanpalende woongebied. 'Het in rekening brengen van een goed' (zie verklarende nota), beplant met een aantal bomen, aan de andere kant van het Klein Neetje en geen eigendom van de aanvrager, kan onmogelijk als pasmunt dienen voor het ontbreken van een groenscherm rond het bedrijf.*

### **Algemene conclusie**

*Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;*

*Overwegende dat het vergunningverlenende bestuursorgaan in uitvoering van art. 4.3.1. § 2 ten 2° bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in art. 4.3.1. § 2 ten 1°, kan in rekening brengen;*

*Overwegende dat de aanvraag stedenbouwkundig evenwel niet aanvaardbaar is. De goede ruimtelijke ordening wordt in het gedrang gebracht door het gevraagde:*

*- De grootschaligheid van het project is niet in overeenstemming met het lokale karakter van het bedrijventerrein omwille van de ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van o.a. de mobiliteit, maar vooral het uitzicht en de omvangrijke ruimte-inname.*

*- De bouwhoogte van verschillende constructies overtreft de normale bouwhoogte in de rest van de ambachtelijke zone ruim (15m en 12m t.o.v. een maximale bouwhoogte van 10m bij de 45°-regel). Zoals aangehaald in de bezwaren reduceert de visuele hinder van een industriële mastodont van 167m lang en 80m breed met hoogtes van 15m en 12m, en de geluidshinder van de werkzaamheden in de hallen, het gebruiksgenot van de omgevende woningen en het woongebied.*

*Er wordt geen groenstrook voorzien rond het bedrijf langsheen de perceelsgrenzen. Het groenscherm dient aangelegd te worden op eigen terrein. Aanpalenden kunnen onmogelijk aangesproken worden voor de noodzakelijke buffering.*

**Om bovenvermelde redenen verleent het college van burgemeester en schepenen een ongunstig advies.**

### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen **weigert** de stedenbouwkundige vergunning om bovenvermelde redenen.*

*...*

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 13 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 november 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

**8. LEGALITEIT:** *niet OK*

**Planologische situering:**

- Gewestplan Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978): KMO-gebied
- BPA: AZ "De Bempdekens" dd. 17 november 2004
- Verordening: Toegankelijkheid, Hemelwater

**Overeenstemming:**

- Gewestplan: wel (1)
- BPA: niet (2)
- Vlaamse codex: niet (3) wel (4)
- Uitvoeringsbesluiten: wel
- Sectorwetgeving: voorwaardelijk (5) (6)

**Toelichting:**

(1) De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming. De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

Voor de industriegebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

- de gebieden voor vervuilende industrieën. Deze zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven die ter bescherming van het leefmilieu moeten worden afgezonderd;
- de gebieden voor milieubelastende industrieën. Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd;
- de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

Op basis van de project-m.e.r.-screening van het project (zie onder) wordt geoordeeld dat het bedrijf niet kan beschouwd worden als vervuilende of milieubelastende industriële activiteit. De kinderlijkheid van Beva Metal en Atelfond ten opzichte van de omgeving (mens en leefmilieu) is niet van die aard dat de bedrijven dienen afgezonderd.

(2) De aanvraag is gedeeltelijk gelegen binnen de grenzen van het BPA 'AZ De Bempdekens d.d. 17 november 2011':

De algemene bepalingen (0.2) van het BPA schrijven voor dat bestaande vergunde gebouwen of constructies die afwijken van de voorschriften uit dit BPA binnen hun bestaande configuratie en afmetingen behouden, verbouwd en onderhouden worden. Bij uitbreiding of nieuwbouw echter moet aan de voorschriften van dit BPA voldaan worden.

Een deel van het bestaande en vergunde magazijn (Kelderbeemd nr. 16) is gelegen in de bufferstrook van het BPA, waar alle constructies verboden zijn, en wijkt met andere woorden af van de voorschriften. Er wordt geoordeeld dat het magazijn (de zogenaamde bestaande hal) niet in de bestaande configuratie behouden of verbouwd wordt. Integendeel, het zal samen met de nieuwe hallen 10 en 11 één gebouw vormen, waarvan de ruimtes met elkaar verbonden zijn via interne poorten. Dit was voorheen niet het geval. Er is met andere woorden sprake van een uitbreiding, die resulteert in een geheel nieuwe configuratie op het terrein, ook het deel dat in het BPA gelegen is. Een deel van deze nieuwe configuratie is gelegen in de bufferstrook en is niet in overeenstemming met de algemene bepalingen en artikel 3 (bufferstrook) van het BPA.

(3) De aanvraag is wat betreft het magazijn niet in overeenstemming met artikel 4.4.1 VCRO, dat stelt dat afwijkingen niet kunnen worden toegestaan voor wat betreft de bestemmingsvoorschriften.

(4) m.e.r.-screening:

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die opgenomen is in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2010 die aanleiding geven tot een project-m.e.r.-screening (productie en verwerking van metalen).

Metaalbedrijf Atelfond bouwt en bewerkt metaalconstructies mechanische machineonderdelen. Het metaalbedrijf is gespecialiseerd in het draaien, frezen of kotteren, plooiën, boren, snijden en lassen. Bevat Metal is gespecialiseerd in het produceren en leveren van metaalconstructies voor bagger- en waterbouwkundige industrie, in het maken en plaatsen van metaalconstructies en in het ontwerpen en plaatsen van industriegebouwen.

Voor Beva Metal bvba (Kelderbeemd 14) en Atelfond bvba (Kelderbeemd 16) werd gelijktijdig op 29 maart 2013 een milieuvergunningsaanvraag werd ingediend voor respectievelijk de wijziging, uitbreiding en toevoeging van een metaalconstructiebedrijf en de exploitatie van een metaalconstructiebedrijf. Beide milieuvergunningen werden door het college van burgemeester en schepenen verleend d.d. 23 juli 2013.

De milieuvergunning van Beva Metal omvat (samengevat):

- Lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater
- Transformator met individueel vermogen
- Inrichting voor het laden van accumulatoren
- Stalling van 22 voertuigen
- Werkplaats voor het herstellen van voertuigen
- Inrichting voor het wassen van voertuigen
- Koelinstallatie
- Opslag van gassen, ontvlambare P1 producten, P3 producten, gevaarlijke stoffen
- Toestellen voor het mechanisch behandelen van metalen
- Inrichting voor het fysisch behandelen van metalen of zandstralen
- verwarmingsinstallaties

De milieuvergunning van Atelfond omvat (samengevat):

- 2 transformatoren
- Inrichting voor het laden van accumulatoren
- Stallen van 5 heftrucks
- Toestellen voor het mechanisch behandelen van metalen



- **Verwarmingsinstallatie**

*Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied. Er dient wel opgemerkt te worden dat het realiseren van een volwaardige groenbuffer is aangewezen, gelet op de achterliggende woningen ten zuidoosten van het bedrijventerrein.*

*Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.*

*Het project is gelegen in een bestaande ambachtelijke zone de Bempdekens, waar reeds andere bedrijven gevestigd zijn, en maakt in die zin deel uit van een groter geheel. Binnen een straal van 200m is er een kwetsbare functie, namelijk het zuidelijk gelegen woongebied.*

*Er wordt geoordeeld dat de aanvraag voldoende milderende maatregelen voorziet om de hinder met betrekking tot lucht en geluid ten opzichte van het woongebied tot een aanvaardbaar niveau te beperken.*

*Het project gaat gepaard met een toename van het aantal vervoersbewegingen (verplaatsingen, 43 werknemers, aanleveren grondstoffen en hulpstoffen, transporteren van geproduceerde goederen en bewegingen als gevolg van de onderaanneming) van personenwagens, bestelwagens en vrachtwagens in de omgeving van de ambachtelijke zone. Gelet op de in de verklaarde nota beschreven activiteiten van het bedrijf wordt aangenomen dat het voornamelijk gaat om bovenlokale vervoersbewegingen:*

- *aanleveren van grond- en hulstoffen voornamelijk via E34 (Antwerpen - Eindhoven)*
- *transport van geproduceerde goederen naar werven van de klanten*
- *onderaannemer*

*Er worden 47 parkeerplaatsen (waarvan 3 aangepaste) voorzien op het eigen terrein zodat er voldoende parkeergelegenheid op het terrein is. Bedrijfsvoertuigen worden gestald in hal 8. Het terrein beschikt over voldoende manoeuvreerruimte om alle verkeersbewegingen op het eigen terrein op te vangen. De ambachtelijke zone wordt ontsloten via de N18 en het terrein zelf ook via de N118 zonder het achterliggende woongebied te belasten. Zowel via de N18 als de N118 kan ook vlot de E34 worden bereikt. Het terrein beschikt dus enerzijds over voldoende ruimte op het eigen terrein zodat het openbaar domein niet wordt belast en anderzijds over de nabijheid van bovenlokale wegen, die geschikt zijn om de bovenlokale vervoersbewegingen op te vangen. De bestaande bedrijven worden via dezelfde weg ontsloten. De ontsluitingswegen hebben nog voldoende restcapaciteit zodat dat effecten van het project met de bestaande bedrijven niet zullen leiden tot aanzienlijke effecten. Geconcludeerd wordt dat er zich geen grote problemen inzake ontsluiting, verkeersafwikkeling en parkeren zullen voordoen.*

*Om lawaaihinder te beperken werd als voorwaarde in de milieuvergunningen opgenomen dat de exploitanten (zowel Kelderbeemd 14 als 16), binnen een termijn van 3 maanden na het verkrijgen van de milieuvergunning, een akoestisch onderzoek, uitgevoerd door een erkende deskundige inzake geluid, dient over te maken aan het gemeentebestuur. Indien uit het onderzoek blijkt dat niet aan de van toepassing zijnde*

*geluidsnormen kan worden voldaan, dient tevens een saneringsplan te worden opgesteld binnen de 2 maanden na afronding van het onderzoek.*

*Er dient ook opgemerkt te worden dat de exploitatie niet plaatsvindt in openlucht maar binnen de hal, die kan afgesloten worden.*

*Uit de beoordeling van de milieuvergunningsaanvraag van Beva Metal bvba blijkt dat de gevraagde activiteit voor Kelderbeemd 14 een bron van luchtemissies kan zijn. Het is dan ook wenselijk dat de nodige maatregelen worden genomen om elke hinder door stof of andere afvalgassen te voorkomen. De exploitant geeft in de milieuvergunningsaanvraag aan dat hij de volgende maatregelen zal treffen:*

- lucht van de gridstraalcabine wordt afgezogen en gefilterd*
- lucht afkomstig van de schildershal (o.m. verontreinigd met VOC) wordt afgeleid via een zuiveringsinstallatie (inclusief actieve koolfilters). De gezuiverde lucht wordt gerecupereerd.*
- Uit deze beoordeling blijkt dat, wegens het volume van de schildershal, een restgedeelte van de lucht via diffuse emissie naar de omgeving zal worden geëmitteerd. Als voorwaarde werd daarom in de milieuvergunning opgelegd dat de exploitant met betrekking tot het gebruik van verven de nodige maatregelen moet treffen om diffuse geuremissies naar de omgeving te verminderen of voorkomen.*

*Uit de beoordeling van de milieuvergunningsaanvraag van Atelfond bvba blijkt dat de uitgevoerde metaalbewerking voor Kelderbeemd 16 geen aanleiding tot luchtemissies geeft. Als vergunningsvoorwaarde wordt ook hier in de milieuvergunning opgelegd dat de exploitant met betrekking tot het gebruik van verven de nodige maatregelen moet treffen om diffuse geuremissies naar de omgeving te verminderen of voorkomen.*

*Volgens het geoloket van de VMM zijn er in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit, aangezien er geen overschrijdingen zijn van de belangrijkste parameters voor lucht.*

*In een bijlage bij de bouwaanvraag geeft de aanvrager aan dat de aan- en afvoer van materialen hoofdzakelijk zal gebeuren via de poorten die zich situeren aan de voorkant van de gebouwen, palende aan de Kelderbeemd, zo ver mogelijk van het woongebied. Het betreft de poorten P10, P11, P12 en P20. Hierdoor zal er aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen nog slechts één poort zal overblijven. Een zeer beperkt gedeelte van de aan- en afvoer met vrachtwagens zal gebeuren via de Europalaan (P19) en via P16 die zich rechts achter in hal 6 bevindt en die grenst aan de terreinen van het naastgelegen transportbedrijf.*

*Het project situeert zich in een overstromingsgevoelig gebied en er worden verharde oppervlakten en overdekte constructies gepland met afvoer van hemelwater. De aanvraag voorziet voldoende maatregelen om de bijkomende verharde oppervlakte te compenseren. De bijkomende horizontale oppervlakte op de terreinen Kelderbeemd 14 en 16 bedraagt naar schatting 9820m<sup>2</sup>. De aanvraag voorziet een hemelwaterput van 20.000l en een buffer van 86.4000l met vertraagde afvoer om dit te compenseren. De vertraagde overloop van de hemelwaterput en de buffervoorziening sluit aan op de Metsebemdekensgracht. De toiletten en urinoirs op het terrein zullen gespoeld worden met het opgevangen hemelwater. De bijkomende oppervlakte op het terrein Kelderbeemd 8 bedraagt naar schatting 356,5m<sup>2</sup>. Dit wordt gecompenseerd met een hemelwaterput van 17.500l. Er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien. Inzake waterhuishouding zijn er geen aanzienlijke effecten te verwachten.*

*Het bedrijfsafvalwater, afkomstig van de onbemande carwash-installatie, wordt opgevangen in de afsputplaats, die is voorzien van een KWS-afscheider met bezinkput.*

*Inzake de opslag van gassen en stoffen, bodemverontreiniging en (brand)veiligheid wordt benadrukt dat de exploitant de bepalingen omtrent afstandsregels en inkuipingen dient na de leven.*

*Gelet op het bovenstaande wordt geoordeeld dat de aanvraag, mits het nemen van de opgelegde maatregelen, niet gepaard gaat met aanzienlijke effecten op mens en milieu.*

*(5) De adviezen van de brandweer d.d. 22 april 2013 en het Centrum voor Toegankelijkheid d.d. 3 mei 2013 dienen strikt te worden nageleefd.*

*(6) De bijkomende horizontale oppervlakte op de terreinen Kelderbeemd 14 en 16 bedraagt naar schatting 9.820m<sup>2</sup>. De aanvraag voorziet een hemelwaterput van 20.000l en een buffer van 86.4000l met vertraagde afvoer om dit te compenseren. De vertraagde overloop van de hemelwaterput en de buffervoorziening sluit aan op de Mestbeemdekensgracht. De toiletten en urinoirs op het terrein zullen gespoeld worden met het opgevangen hemelwater. De bijkomende oppervlakte op het terrein Kelderbeemd 8 bedraagt naar schatting 356,5m<sup>2</sup>. Dit wordt gecompenseerd met een hemelwaterput van 17.500l.*

*Gelet op het feit dat het projectgebied paalt aan het Klein Neetje, gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en niet infiltratiegevoelig (dus slechte infiltratie) gebied, dienen bijkomende voorwaarden te worden opgelegd in functie van een optimale waterhuishouding:*

- Een zone met een breedte van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop langs het Kleine Neetje vrij houden, zodat het toegankelijk is voor noodzakelijke onderhouds- en ruimingswerken. In deze zone geen reliëfwijzigingen en verhardingen. Deze zone moet overrijdbaar zijn met machines voor de onderhouds- en ruimingswerken.*
- Langs de gemeentegracht een zone met een breedte van minstens 1 m die niet verhard is.*
- Gezien er enkel nieuwe verharding aangelegd zal worden die bestaat uit waterdoorlatend materiaal dient volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater enkel het dakoppervlak van de uitbreiding in rekening gebracht te worden. Vertraagde afvoer kan, want het is niet infiltratiegevoelig gebied volgens de watertoetskaart. Er is voor de verordening een voldoende groot buffervolume voorzien voor de vertraagde afvoer. Het Klein Neetje is net na deze zone echter erg overstromingsgevoelig. Het buffervolume dient te worden opgetrokken naar 330 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte (max. leegloopdebiet 10 l/s per ha).*
- Het is verboden (huishoudelijk) afvalwater te lozen in een RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in een DroogWeerAfvoerleiding. Het is verboden (huishoudelijk) afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding. De lozing van (huishoudelijk) afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in Vlareem.*

## **9. GOEDE RO: niet OK**

### **Toelichting:**

*De beroeper merkt terecht op dat de voorschriften van het BPA "AZ De Bempdekens"*

*niet verordenend zijn voor de ambachtelijke zone, dat buiten het BPA valt. Hierbij dient echter wel te worden opgemerkt dat het BPA werd opgesteld met de volgende insteken:*

- "een uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zone"*
- "een optimalisatie van de beschikbare oppervlakte zodat er een maximum aantal bedrijven een plek kunnen vinden"*
- "een bedrijventerrein ontwikkelen dat een afwerking vormt van het bestaande terrein"*

*Deze insteken zijn niet meer dan logisch, gelet op het feit dat het BPA en de ambachtelijke zone aan elkaar grenzen en op termijn één bedrijventerrein zullen vormen. Hoewel de voorschriften niet kunnen worden afgedwongen, wordt geoordeeld dat ze minstens kunnen worden meegenomen als een afwegingskader bij de toetsing van de aanvraag aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening. De doelstellingen om het bestaande bedrijventerrein uit te breiden, te optimaliseren en af te werken, kan immers beschouwd worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, die uitdrukkelijk werden opgenomen in het BPA, meer bepaald in het Ministerieel Besluit houdende de goedkeuring van het BPA.*

*De aanvraag situeert zich enerzijds in het bestaande terrein en anderzijds in het BPA, waarvan de voorschriften zodanig zijn opgesteld dat nieuwe ontwikkelingen een afwerking vormen van de bestaande terrein. Vanuit een ruimtelijke invalshoek is het dan ook wenselijk dat een dergelijke "grensoverschrijdende" aanvraag een, verantwoorde overgang vormt tussen het BPA en de ambachtelijke zone. Dit is, zoals hieronder zal worden aangetoond, niet het geval.*

#### *Functionele inpasbaarheid:*

*Zoals hierboven reeds weer aangehaald is de aanvraag in overeenstemming met de onderliggende bestemming. Beide metaalconstructiebedrijven (Beva Metal en Atelfond) zijn middelgrote bedrijven, die industriële activiteiten op kleine schaal uitoefenen. De activiteiten zijn niet van die aard dat het bedrijf dient te worden afgezonderd vanwege milieutechnische redenen.*

#### *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:*

*De aanvraag opteert er voor om de activiteiten van beide bedrijven te huisvesten onder één dak en te integreren in één ruimtelijk geheel en de afzonderlijke productieprocessen te integreren.*

*Dit resulteert in een gebouwencomplex met aanzienlijke afmetingen: maximale bouwdiepte 96m, maximale breedte 167m. Gebouwen met dergelijke afmetingen worden op het bestaande bedrijventerrein niet aangetroffen. Integendeel, het bestaande gebouwencomplex op het terrein Kelderbeemd nr.14 dient nu reeds te worden beschouwd als het grootste op het bedrijventerrein.*

*De variërende hoogtes van de nieuwe industriehallen zijn het gevolg van de specifieke activiteiten in het integrale productieproces en kunnen ook vanuit deze invalshoek verantwoord worden:*

- Hoogte van 8m => intern worden de zware lasten verplaatst via verschillende rolbruggen die achterin van hal 11 tot poort 16 loopt + voorbereidende handelingen*
- Hoogte van 15 m => samenstellen onderdelen tot groter geheel met stellingen, hoogtewerkers en rolbrug*
- Hoogte van 12 m => nabewerken en manipuleren (draaien, rechtop zetten) van te bewerken stukken*

*Hoewel er geen bezwaren zijn tegen de afwijkende bouwhoogtes, kan er niet akkoord worden gegaan met de inrichting van de ruimte tussen de achterzijde van het gebouwencomplex en de achterste perceelsgrens, gevormd door de waterloop het Klein Neetje.*

*Allereerst is het niet wenselijk om deze achterste strook volledig te verharderen. Er dient immers minstens een onverharde zone van 5 m vrijgehouden te worden, zodat het toegankelijk is voor noodzakelijke onderhouds- en ruimingswerken. Vervolgens worden er ook vraagtekens geplaatst bij het nut van een volledige verharding, gelet op het feit dat er aan de achterzijde van de industriehallen slechts 1 poort is er dus zeer weinig activiteiten zullen plaatsvinden. Hetzelfde kan gezegd worden over de inrichting van de ruimte tussen de rechterzijde (hal 6) van het gebouwencomplex en de Metsebemdekensgracht. Ook aan de rechterzijde van hal 6 is er slechts 1 poort zodat er vraagtekens worden geplaatst bij de behoefte om een strook van ongeveer 17m breed volledig te verharderen over de gehele diepte van het perceel.*

*Ten derde kan er niet akkoord worden gegaan met de artificiële manier waarop de voorgestelde bufferstrook slechts wordt ontworpen tot aan de juridische grens van het BPA om vervolgens de resterende strook volledig te verharderen. Aan de hand van foto's stelt dat aanvrager dat er reeds sprake is van een "voldoende begroeid groenscherm", dat in rekening kan worden gebracht. De voorgelegde foto's geven echter geen correcte weergave want ze werden allemaal vanop hetzelfde punt getrokken, namelijk daar waar er reeds hoogstammen worden waargenomen. Er is echter geen sprake van een volwaardige visuele buffer tussen de terreinen Kelderbeemd 14 en 16 en de achtergelegen woonwijk. Deze buffer is vereist om de hoge industriehallen op een kwalitatieve manier in te kaderen en uit het zicht te ontnemen.*

*Hoewel de tuinen van de achtergelegen woning deels zijn gelegen in de ambachtelijke zone, mag de verantwoordelijkheid om een buffer te realiseren (zoals opgelegd door de verordenende voorschriften van het gewestplan) niet rusten op deze percelen. Het betreft, zoals de aanvrager zelf aangeeft, restpercelen die niet meer kunnen ontwikkeld worden en in werkelijkheid geen deel meer uitmaken van het bedrijventerrein. Gelet op het feit dat Beva Metal en Atelfond de effectieve rand zullen vormen van het bedrijventerrein, dat duidelijk wordt begrensd door het Klein Neetje, mag van de aanvrager een minimale inspanning worden verwacht om op het eigen terrein een volwaardige buffer te voorzien ten opzichte van de achterliggende percelen en woningen. Het voorzien van een dergelijke buffer is in, verhouding tot de omvang van de gewenste uitbreiding en het realiseren ervan is, gelet op de beschikbare ruimte op het terrein, zonder twijfel haalbaar in combinatie met een uitbreiding.*

*Hierboven werd ook reeds geargumenteed dat het behouden van het bestaande magazijn in de bufferstrook strijdig is met de voorschriften van het BPA omdat er wel degelijk sprake is van een uitbreiding en een nieuwe configuratie. Ook vanuit een goede ruimtelijke ordening is het niet aangewezen om dit gebouw te behouden. Het behoort immers tot de doelstellingen van het BPA om een 15m groene buffer te realiseren, die een dichte visuele en milieuhygiënische barrière vormt ten opzichte van de aangrenzende percelen. Het wordt dan ook beschouwd als een gemiste kans dat de functie van het bestaande gebouw niet wordt ondergebracht in één van de nieuwe bedrijfsgebouwen. Gelet op de omvang van de uitbreiding en de beschikbare ruimte op het terrein is ook dit een haalbare mogelijkheid.*

*Ten vierde dient te worden opgemerkt dat het terrein (in het bijzonder Kelderbeemd 14*

en 16) reeds beschikt over een aanzienlijke hoeveelheid bestaande verharding en dat het terrein, op een groenstrook na, ook vooraan volledig wordt verhard in functie van de oprit, manoeuvreerruimte en de parkeerplaatsen.

Geconcludeerd wordt dat de uitbreiding van beide bedrijven gepaard gaat met een maximale bezetting/verharding van het terrein en dat er onvoldoende aandacht uitgaat naar een minimale buffering ten opzichte van de achterliggende percelen. Het gaat hierbij in het bijzonder om de terreinen Kelderbeemd 14 en 16.

Dit doet vraagtekens plaatsen of de percelen zich lenen voor een uitbreiding van een dergelijke omvang. Zoals reeds werd aangehaald, zijn kleinschalige industriële activiteiten toegelaten in de ambachtelijke zone, en ook in het BPA. Een vergelijkingsoefening van de voorgestelde activiteiten met het voorschriften van het BPA leert echter het volgende:

- het projectgebied overschrijdt ruim de maximaal toegelaten perceelsoppervlakte van nieuwe kavels (inclusief het samenvoegen van verschillende loten, zoals hier het geval is) die in het BPA wordt vastgelegd op 1ha
- de maximale breedte van nieuwe kavels in het BPA (75m bij vrijstaande bebouwing) wordt ruim overschreden
- de oppervlakte van het voorgestelde kantoorgebouw (gelijkvloers minstens 285m<sup>2</sup>, eerste verdieping minstens 450m<sup>2</sup> en tweede verdieping minstens 250m<sup>2</sup>) overschrijdt ruim de toegelaten oppervlakte voor nevenbestemming (kantoren, burelen, sociale inrichtingen, ...) van maximaal 150m<sup>2</sup> per verdieping
- de maximale bouwhoogte van 10m wordt overschreden (hallen 4 en 5 zijn 15m hoog), wat in functie van de activiteiten kan worden aanvaard, maar de 45°-regel wordt tegelijk overschreden zodat hallen 4, 5 en 6 dichter bij de achterste perceelsgrens worden opgericht dan het BPA zou toelaten
- langsheen alle perceelsgrenzen wordt niet minstens om de 10m een hoogstammige boom opgericht (uitgezonderd opritten)
- er wordt geen strook van tenminste 3m tegen de perceelsgrenzen (uitgezonderd de rooilijn) als groenstrook aangelegd

Deze vergelijkingsoefening leert dat de voorgestelde uitbreiding, waarbij 2 middelgrote bedrijven worden samengevoegd tot één geïntegreerd gebouwencomplex, zowel qua omvang als terreinbezetting, het schaalniveau van een lokaal bedrijventerrein overschrijdt, zoals dit wordt afgebakend door het naastgelegen BPA. Dit BPA weerspiegelt, zoals eerder aangehaald, de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor het bedrijventerrein. Het feit dat nergens op het bedrijventerrein activiteiten van een dergelijke omvang worden waargenomen, onderstreept dit argument. De voorgestelde activiteiten zijn niet vergelijkbaar met de bestaande en wenselijke activiteiten op een lokaal bedrijventerrein, vlak naast een dorpskern in een buitengebied.

Afsluitend wordt opgemerkt dat Beva Metai inderdaad reeds langs is gevestigd in Retie en een duidelijke binding met de gemeente heeft. Hetzelfde kan niet gezegd worden over Atelfond, dat momenteel nog in Turnhout is gevestigd. Gelet op het feit dat Atelfond bijna de helft van het nieuwe gebouwencomplex in beslag nemen, kunnen er ook vanuit deze invalshoek vraagtekens worden geplaatst bij het lokale karakter van de aanvraag. Het kan niet ontkend worden dat lokale bedrijven werden/worden ontwikkeld om de ruimtebehoefte van lokale bedrijven op te vangen. Dit wordt ook benadrukt in de voorschriften van het BPA, waarbij de nadruk wordt gelegd op "ondernemingen met lokaal karakter" en "duidelijke binding met de gemeente" als bestemmingsvoorschriften. Het aanvraagdossier verschaft weinig gegevens over personeelsbestand, leveranciers

en/of afzetgebied van beide bedrijven om dit lokale karakter te duiden.

Mobiliteit:

Zie m.e.r.-screening.

Hinderaspecten:

Zie boven en m.e.r.-screening. Het realiseren van een visuele groenbuffer is een vereiste om de voorgestelde uitbreiding te realiseren.

## **10. VOORSTEL TOT BESLISSING**

**Ontvankelijkheid:**

- Beva Metal bvba: OK

**Beroep:**

- Beva Metal bvba: niet ingewilligd

**Beslissing:** weigering

...

Na de hoorzitting van 15 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 7 november 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*De beroeper merkt terecht op dat de voorschriften van het BPA "AZ De Bempdekens" niet verordenend zijn voor de ambachtelijke zone, dat buiten het BPA valt. Hierbij dient echter wel te worden opgemerkt dat het BPA werd opgesteld met de volgende insteken:*

- "een uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zone"
- "een optimalisatie van de beschikbare oppervlakte zodat er een maximum aantal bedrijven een plek kunnen vinden"
- "een bedrijventerrein ontwikkelen dat een afwerking vormt van het bestaande terrein"

*Deze insteken zijn niet meer dan logisch, gelet op het feit dat het BPA en de ambachtelijke zone aan elkaar grenzen en op termijn één bedrijventerrein zullen vormen. Hoewel de voorschriften niet kunnen worden afgedwongen, wordt geoordeeld dat ze minstens kunnen worden meegenomen als een afwegingskader bij de toetsing van de aanvraag aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening. De doelstellingen om het bestaande bedrijventerrein uit te breiden, te optimaliseren en af te werken, kan immers beschouwd worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, die uitdrukkelijk werden opgenomen in het BPA, meer bepaald in het Ministerieel Besluit houdende de goedkeuring van het BPA.*

De aanvraag situeert zich enerzijds in het bestaande terrein en anderzijds in het BPA, waarvan de voorschriften zodanig zijn opgesteld dat nieuwe ontwikkelingen een afwerking vormen van de bestaande terrein. Vanuit een ruimtelijke invalshoek is het dan ook wenselijk dat een dergelijke "grensoverschrijdende" aanvraag een verantwoorde overgang vormt tussen het BPA en de ambachtelijke zone.

#### Functionele inpasbaarheid

Zoals hierboven reeds weer aangehaald is de aanvraag in overeenstemming met de onderliggende bestemming. Beide metaalconstructiebedrijven (Beva Metal en Atelfond) zijn middelgrote bedrijven, die industriële activiteiten op kleine schaal uitoefenen. Kleinschalige industriële activiteiten zijn toegelaten in de ambachtelijke-zone, en ook in het BPA. De activiteiten zijn niet van die aard dat het bedrijf dient te worden afgezonderd vanwege milieutechnische redenen. De aanvraag situeert zich bovendien in een bestaand bedrijventerrein, gelegen buiten de dorpskern van Retie. De aanvraag wordt vanuit deze invalshoek functioneel inpasbaar geacht.

Hierbij wordt opgemerkt dat Beva Metal inderdaad reeds langs is gevestigd in Retie en een duidelijke binding met de gemeente heeft. Er is ook een sterke binding met Atelfond, dat momenteel gevestigd is in het nabij gelegen Turnhout en dat binnenkort geïntegreerd wordt in het gebouwencomplex van Beva Metal. Het is positief dat de ruimtebehoefte van een bedrijf met een lokaal karakter, dat wenst uit te breiden door het productieproces van beide bedrijven ruimtelijk te integreren, kan worden opgevangen op een lokaal bedrijventerrein ten noorden van de eigen dorpskern. Dit wordt ook benadrukt in de voorschriften van het BPA, waarbij de nadruk in de bestemmingsvoorschriften wordt gelegd op "ondernemingen met lokaal karakter" en "duidelijke binding met de gemeente".

#### Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag opteert er voor om de activiteiten van beide bedrijven te huisvesten onder één dak en te integreren in één ruimtelijk geheel en de afzonderlijke productieprocessen te integreren. Dit resulteert in een gebouwencomplex met relatief grote afmetingen: maximale bouwdiepte 96m, maximale breedte 167m en bouwhoogtes tot 15m.

Slechts een beperkt deel van het nieuwe gebouwencomplex heeft een uitzonderlijke bouwhoogte van 15m. Met uitzondering van hallen 4 en 5 heeft het een hoogte van 12m of lager. Er wordt geoordeeld dat de voorgestelde afmetingen aanvaardbaar zijn, gelet op de onderstaande argumenten:

Ten eerste zijn de bouwhoogtes van de nieuwe industriehallen het gevolg van de specifieke activiteiten in het integrale productieproces en kunnen ze dus vanuit een functionele invalshoek verantwoord worden. De hallen met een hoogte van 8m worden gebruikt voor voorbereidende handelingen en het intern verplaatsen van de te bewerken stukken. De hallen met een hoogte van 12m worden benut voor het nabewerken en manipuleren (draaien, rechtop zetten, ...) van de te bewerken stukken. De hallen met een hoogte van 15m worden benut voor het samenstellen van de bewerkte stukken tot een groter geheel door middel van stellingen, hoogtewerkers en een rolbrug.

Ten tweede wordt er ter, opzichte van de perceelsgrenzen voldoende afstand bewaard zodat het bedrijfsgebouwencomplex een vrijstaand karakter heeft en er geen sprake kan zijn van visuele hinder voor de omliggende gebouwen en/of woningen. Ten opzichte van de voorste perceelsgrens en de zijdelingse perceelsgrenzen wordt er telkens een open strook van minstens 25m voorzien. Ten opzichte van de Europalaan en de bestaande gebouwen op het bedrijventerrein plant het nieuwe gebouwencomplex zich dan ook op



een aanvaardbare manier in.

*De open strook ten opzichte van de achterste perceelsgrens is kleiner. Met uitzondering van het gedeelte met het te behouden gebouw (nr. 14) is deze strook minstens 10m breed. De bestaande industriehal op het perceel Kelderbeemd nr. 14 bevindt zich nu reeds op 10m van de achterste perceelsgrens.*

*Zoals hierboven werd toegelicht is dit gebouw strijdig met de voorschriften van het BPA en kan het vanuit deze invalshoek niet behouden blijven. Het behoort immers tot de doelstellingen van het BPA om een 15m groene buffer te realiseren, die een dichte visuele en milieuhygiënische barrière vormt ten opzichte van de aangrenzende percelen. Het wordt dan ook beschouwd als een gemiste kans dat de functie van het bestaande gebouw niet wordt ondergebracht in één van de nieuwe bedrijfsgebouwen. Gelet op de omvang van de uitbreiding en de beschikbare ruimte op het terrein is ook dit een haalbare mogelijkheid. De bufferstrook kan zijn rol als zicht- en geluidsbuffer ten opzichte van de achterliggende woningen optimaal vervullen, op voorwaarde dat gebouw nr. 14 wordt gesloopt.*

*Ook het resterende gedeelte van de achterstrook, die echter niet in het BPA ligt, kan benut worden om te functioneren als bufferstrook. Er kan daarom niet akkoord worden gegaan met de artificiële manier waarop de voorgestelde bufferstrook slechts wordt ontworpen tot aan de juridische grens van het BPA om vervolgens de resterende strook volledig te verharderen. Aan de hand van foto's stelt dat aanvrager dat er reeds sprake is van een "voldoende begroeid groenscherm", dat in rekening kan worden gebracht. De voorgelegde foto's geven echter geen correcte weergave want ze werden allemaal vanop hetzelfde punt getrokken, namelijk daar waar er reeds hoogstammen worden waargenomen. Er is echter geen sprake van een volwaardige visuele buffer tussen de terreinen Kelderbeemd 14 en 16 en de achtergelegen woonwijk over de volledige lengte van de terreinen.*

*Het is daarom niet wenselijk om deze achterste strook volledig te verharderen, zoals voorzien op de plannen. Er dient immers minstens een onverharde zone van 5 m vrijgehouden te worden, zodat het toegankelijk is voor noodzakelijke onderhouds- en ruimingswerken. Er worden ook vraagtekens geplaatst bij het nut van een volledige verharding aangezien er aan de achterzijde van de industriehallen slechts 1 poort is er dus zeer weinig activiteiten zullen plaatsvinden.*

*Deze strook dient daarentegen te worden aangelegd, zoals aangegeven op het bijgevoegde aanplantingsplan, met het oog op het realiseren van een bijkomende buffer. Als bijkomende voorwaarde wordt daarom opgelegd dat het bijgevoegde aanplantingsplan, dat onderdeel zal uitmaken van de vergunning, dient uitgevoerd te worden.*

*Ten derde is het kleine Neetje, de waterloop die langs de achterste perceelsgrens van het terrein loopt, een bijkomende natuurlijke en ruimtelijke buffer tussen het bedrijventerrein en de achterliggende woningen. Ook de tuinen van de achtergelegen woningen functioneren momenteel als een bijkomende ruimtelijke buffer tussen het bedrijventerrein en deze woningen. De achterste delen van deze tuinen liggen volgens het gewestplan in ambachtelijke zone, Het betreft een strook van minstens 35 á 40m, waarvan de onderliggende bestemming nog niet werd gerealiseerd en waardoor er voldoende ruimte wordt bewaard tussen het bedrijventerrein en de woningen. Verschillende van deze percelen zijn bovendien reeds ingericht met hoogstammig groen.*

*De ruime afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen, het realiseren van een bijkomende buffer en de bestaande buffers zorgen er voor dat het beoogde bedrijfsgebouwencomplex zich op een kwalitatieve manier inplant. De nieuwbouw zal vanuit de omliggende straten niet zichtbaar zijn, zoals ook wordt aangetoond door de foto's van de uitgevoerde proefopstelling met hoogtewerkers die de impact van de nieuwe hallen simuleerden.*

*Het terrein (in het bijzonder Kelderbeemd 14 en 16) beschikt reeds over een aanzienlijke hoeveelheid bestaande verharding en voorziet bijkomende verharding in de vorm van nieuwe circulatieruimte, manoeuvreerruimte en parkeerruimte. Deze verharding is noodzakelijk voor het functioneren van het bedrijf en garandeert dat het openbaar domein niet wordt belast. Alle vervoersbewegingen en ook de parkeerbehoefte kunnen hierdoor op het eigen terrein worden opgevangen. Dit wordt aangemoedigd om de achterliggende woningen te vrijwaren. Het wordt ook aangemoedigd dat de bijkomende verhardingen worden voorzien in waterdoorlatende klinkers, waardoor de waterhuishouding van het terrein niet in het gedrang komt. Het uitvoeren van het aanplantingsplan impliceert dat de verharding achter de industriehallen wordt geschrapt. Het schrappen van deze vergunning garandeert ook dat de vervoersbewegingen zich vooraan op het perceel zullen concentreren.*

*De totale bezetting van het terrein bedraagt minder dan de helft. De draagkracht van het terrein wordt niet overschreden en is relatief in verhouding met de bestaande terreinbezetting op het bedrijventerrein.*

#### Mobiliteit

*Het project gaat gepaard niet een toename van het aantal vervoersbewegingen (verplaatsingen, 43 werknemers, aanleveren grondstoffen en hulpstoffen, transporteren van geproduceerde goederen en bewegingen als gevolg van de onderaaneming) van personenwagens, bestelwagens en vrachtwagens in de omgeving van de ambachtelijke zone. Het aantal vervoersbewegingen tussen Beva Metal en Atelfond zelf zal afnemen omdat de productieprocessen van beide bedrijven worden geïntegreerd op één terrein, in één gebouwencomplex.*

*Hierboven werd reeds toegelicht dat het de toename vooral betrekking heeft op de bovenlokale vervoersbewegingen, die gebruik zullen maken van de bovenlokale verkeerswegen. De dorpskern van Retie, in het bijzondere de omliggende woningen, blijven dan ook gevrijwaard van verkeershinder omdat de voertuigen van en naar het gebouwencomplex geen gebruik zullen maken van de Boesdijkstraat. De aanvraag voorziet ook voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein zodat het openbaar domein wordt gevrijwaard. De ontsluitingswegen van het bedrijventerrein zijn bovendien voldoende gedimensioneerd en hebben voldoende restcapaciteit zodat de verkeersafwikkeling vlot kan verlopen, zoals ook nu het geval is in het bedrijventerrein.*

#### Hinderaspecten

*Hierboven werd reeds toegelicht dat het project niet gepaard zal gaan met aanzienlijke hinderaspecten. De aanvraag overstijgt het schaalniveau van een lokaal bedrijventerrein niet en kan worden verantwoord indien het gebouw nr. 14 wordt afgebroken en er over de volledige lengte van het terrein een groene buffer wordt voorzien.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente RETIE heeft met een aangetekende brief van 16 januari 2014 bij de Raad ook een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1314/0312/A/2/0296.

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

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

Aan de hand van de door de tussenkomende partij neergelegde stukken dient de Raad vast te stellen dat de bestreden beslissing inmiddels werd uitgevoerd. De verzoekende partijen lijken zulks, gegeven het feit dat zij noch aanwezig, noch vertegenwoordigd waren ter zitting, niet te betwisten.

De Raad moet aldus noodzakelijk besluiten dat de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing doelloos en zonder enig nut is geworden. De door de verzoekende partijen ingeroepen nadelen kunnen immers niet meer worden voorkomen door de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0323/SA/2/0284.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 juli 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van  
Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER