

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2014/0741 van 28 oktober 2014
in de zaak 1011/0711/A/8/0661

In zake:






verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. De , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen van de stad 
2. Het **college van burgemeester en schepenen** van de stad 


bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe VAN WESEMAEL
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL, Louisalaan 137/1
waar woonplaats wordt gekozen.

3. 



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stefaan BEELE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 26A
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 maart 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 3 maart 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad  van 8 november 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de derde tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een industriegebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te  en met als kadastrale omschrijving 

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 17 juli 2014 toegewezen aan de achtste kamer

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 5 augustus 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED] die verschijnt voor de verzoekende partijen en tweede verzoekende partij in persoon, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Caroline DE MULDER die loco advocaat Philippe VAN WESEMAEL verschijnt voor de eerste en de tweede tussenkomende partij en advocaat Mathieu MALFAIT die loco advocaat Stefaan BEELE verschijnt voor de derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

Bij aangetekende brief van 9 juni 2011 verzoeken de stad [REDACTED] vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, en het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 7 juli 2011 de eerste tussenkomende partij, namelijk de stad [REDACTED], vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen en het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij, namelijk het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] onontvankelijk verklaard.

2.

Uit de bijgebrachte beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt inderdaad dat het college enkel beslist om namens de stad [REDACTED] een verzoek in te dienen, en niet in eigen naam. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] is onontvankelijk.

3.

De stad [REDACTED] werd verzocht om het bestaan van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ten gevolge van de vergunningsbeslissing voldoende waarschijnlijk te maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet te omschrijven en tegelijk diende de eerste verzoekende partij tot tussenkomst aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

In haar nota tot tussenkomst stelt de eerste verzoekende partij dat het college van burgemeester en schepenen de door de derde tussenkomende partij gevraagde vergunning heeft verleend, met name een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van een industriegebouw op een terrein gelegen te [REDACTED], kadastraal gekend [REDACTED]. Deze vergunning maakt deel uit van het ruimtelijk beleid van de stad [REDACTED]. Een vernietiging van de bestreden beslissing, die dezelfde strekking heeft als de door het college verleende vergunning, zou indruisen tegen het gewenste vergunningsbeleid van tussenkomende partij en in die zin het ruimtelijke orderingsbeleid van tussenkomende partij feitelijk doorkruisen.

4.

Ingevolge artikel 2 van het Gemeentedecreet zorgen de gemeenten op het lokale niveau voor het welzijn van de burgers en de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet is de gemeente bevoegd voor aangelegenheden van gemeentelijk belang waarvoor zij alle initiatieven ter verwezenlijking kunnen nemen.

Wat de ruimtelijke ordening betreft, kent de decreetgever de gemeente de rol van eerste aanspreekpunt toe. De gemeente houdt bij de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied rekening met zowel de huidige generatie als de behoeften van de toekomstige generaties, de ruimtelijke draagkracht, de sociale gevolgen en dergelijke meer, en dit op grond van artikel 1.1.4 VCRO.

De eerste tussenkomende partij heeft naar genoegen van recht aangetoond dat zij een belang heeft in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO. Het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij is ontvankelijk.

5.

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 9 juni 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 5 juli 2011 de derde tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. Deze partij werd verzocht om een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden bij haar uiteenzetting ten gronde te voegen.

Na onderzoek van de door de derde tussenkomende partij ingediende stukken verklaart de Raad het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 5 maart 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de derde tussenkomende partij een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van het

industriegebouw. De aanvraag voorziet een uitbreiding aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw met 1080m².

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde', hoofdzakelijk gelegen in een gebied bestemd voor milieubelastende industrie, en vooraan langsheen de [REDACTED] voor een heel beperkte strook in een woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 17 juni 1961 en 15 oktober 1971 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Klein Frankrijk', gewijzigd bij besluiten van 29 juli 1988 en 9 november 1992, meer bepaald in een zone voor industrie. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De stedelijke brandweer adviseert de aanvraag op 30 maart 2007 gunstig onder voorwaarden.

Op 29 maart 2007 brengt het Agentschap Wegen en Verkeer een gunstig advies uit onder voorwaarden.

Ook de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert de aanvraag op 12 april 2007 gunstig onder voorwaarden. Als voorwaarde wordt onder meer voorgesteld om een groenscherm van minstens 4,5 meter breed te laten aanleggen. Dienaangaande wordt in het verslag onder meer het volgende uiteengezet:

"Het BPA 'Kwartier Klein Frankrijk' stelt geen specifieke eisen inzake buffering. Niettemin is het aangewezen, overeenkomstig de hedendaagse standpunten daaromtrent, in dergelijke situaties waarbij twee conflicterende bestemmingen naast elkaar voorkomen een groenbuffer te voorzien. In het belang van de goede ruimtelijke ordening is het aangewezen mogelijke hinder naar de omliggende woningen te beperken. Een groenbuffer op het terrein van de industriële activiteit kan hiertoe bijdragen. Rekening houdend met de plaatselijke aanleg en onderhavige aanvraag bestaan er ook wel degelijk mogelijkheden om te voorzien in een groenbuffer. Bij het huidig voorgedragen project bevindt zich (in tegenstelling met het project vergund dd. 18.04.2005)

een onbebouwde strook van ongeveer 24m tussen het industriegebouw en de aanpalende percelen met een niet-industriële bestemming (percelen 1142/h en 1144/f). Van deze opportuniteit dient gebruik gemaakt te worden voor het realiseren van een groenbuffer ter hoogte van de aanpalende percelen met een niet industriële bestemming: een winterhard groenscherm, bestaande uit streekeigen soorten, aan te brengen tijdens het eerstvolgende plantseizoen. Het groenscherm moet minstens 4,5m breed zijn en voldoende dicht zijn van structuur zodat het vanuit alle gezichtshoeken visuele hinder belet.

Met bovenstaande voorwaarde krijgt de sowieso verplichte non-aedificandistrook, opgelegd in het BPA 'Kwartier Klein Frankrijk' (artikel 7, b, 3), een meer concrete invulling. De voorwaarde is iets strenger in die zin dat de groenstrook moet doorlopen over de volledige diepte van de aanpalende percelen 1142/h en 1144/f, in plaats van louter de eerste 30m (cfr. BPA). De brandweg dient aangelegd te worden in de resterende strook tussen de buffer en de industriegebouwen.

Eenzijds wordt met deze voorwaarde een buffer opgelegd daar waar het BPA 'Kwartier Klein Frankrijk' dit niet eist. Anderzijds kan vastgesteld (...) worden dat de voorgestelde buffer aanzienlijk kleiner is dan wat volgens de hedendaagse vigerende wetgeving wordt opgelegd in vergelijkbare situaties waarbij het gewestplan het geldend plan is (i.c. 50m). Bovenstaand voorstel van buffering is een billijke oplossing rekening houdende met de plaatselijke factoren waarbij ook vermeld moet worden dat los van de buffer, de risico's

voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde activiteit mits naleving van de gepaste milieuvergunningsvoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt”.

Met een beslissing van 16 april 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning. De door de stedenbouwkundige ambtenaar voorgestelde voorwaarden worden opgelegd, met uitzondering van het groenscherm. Het besluit is onder meer als volgt gemotiveerd:

“Beoordeling:

Algemeen kan het College van Burgemeester en Schepenen de aanvraag toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de omschreven bepalingen en voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

A/ Juridische toets

- De werken zijn overeenkomstig de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse regering van 23.05.2003 niet vrijgesteld van de medewerking van de architect.*
- De werken zijn overeenkomstig art. 44 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22.10.1996 vrijgesteld van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.*
- De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften en bepalingen van het geldende BPA ‘Kwartier Klein Frankrijk’. Er bestaat een tegenstrijdigheid tussen het gewestplan en het BPA ‘Kwartier Klein Frankrijk’, niettemin is voor de betrokken site het BPA van kracht boven het gewestplan. In de motivatie bij de beslissing van de Vlaamse regering dd. 20.04.2001, naar aanleiding van de artikels 172 en 190 uit het decreet houdende (de) organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18.05.1999, wordt gesteld dat het grootste deel van het BPA Klein Frankrijk niet kan vervallen omdat het volledig werd gewijzigd na de oorspronkelijke goedkeuring van het gewestplan. Slechts de twee zones die gelegen zijn binnen de gewestplanwijziging dd. 29.10.1999 kunnen niet behouden worden omdat ze strijdig zijn met de nieuwe bestemming van het gewestplan, deze twee zones hebben echter geen betrekking op de percelen waar de aanvraag zich situeert. Bijgevolg is voor de betrokken percelen het BPA ‘Kwartier Klein Frankrijk’ geldig in plaats van het gewestplan. Dit betekent dat het arrest Steeno niet van toepassing is daar het BPA voor wat betreft de betrokken percelen dateert van na het gewestplan.*
- Afgaand op de plannen en de bijgevoegde aanstiplijst voldoet de aanvraag aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd. 01.10.2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*
- De EPB-eisen (energieprestatieregelgeving) én de nieuwe procedures zijn van toepassing ingevolge het een gebouw betreft waarin energie zal verbruikt worden om een binnenklimaat voor mensen te creëren.*

B/ Planologische toets

- De bouwplaats is gelegen in een omgeving met overwegend bedrijfsgebouwen van vergelijkbare omvang en aard met diverse activiteiten (industriezone Klein Frankrijk). De architectuur en het materiaalgebruik van de uitbreiding kunnen als voldoende geïntegreerd beschouwd worden bij het bestaande gebouw en schaden het algemeen karakter van de onmiddellijke omgeving niet. Het bouwproject is qua inplanting, omvang en materiaalgebruik in overeenstemming met het BPA ‘Kwartier Klein Frankrijk’.*
- De site zelf is niet gelegen in een ROG-zone (recent overstroomd gebied). Niettemin dient er aandacht geschonken te worden aan de impact van het project op de waterhuishouding in het algemeen. De bijkomende verharding wordt overeenkomstig de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd.01.10.2004 inzake*

hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater correct gebufferd.

Maar de buffering voor de reeds bestaande verharding is quasi verwaarloosbaar (reservoir 20.000 l voor een oppervlakte van ruim 2000 m²).

Gezien de impact van de huidige beoogde werken (grote uitbreiding waarbij er sowieso regenwaterputten geplaatst dienen te worden), gezien de belangrijke impact/oppervlakte van het gebouw (bestaand + nieuwbouw) op het watersysteem en gezien de ligging stroomopwaarts van het stadscentrum, is het te verantwoorden om een hemelwaterbuffer te plaatsen in functie van de hele complex (bestaande gebouw inclusief) in plaats van enkel de uitbreiding. Het voorstel van de Stedelijke Technische Dienst (zie B/adviezen) dient gevolgd te worden. Er kan ook extra hemelwater opgeslagen worden als bluswater (cfr. advies brandweer dd. 30.03.2007). Dit volume (bluswater) dient echter los te staan van bovenvermeld buffervoorstel. Indien rekening gehouden wordt met bovenstaande voorwaarden inzake wateropvang kan gesteld worden dat in het kader van het decreet integraal waterbeleid dd. 18.07.2003 het project geen noemenswaardige schadelijke effecten zal hebben op het watersysteem, en wel integendeel zal bijdragen tot het inperken van de bestaande waterproblematiek."

2.

De verzoekende partijen stellen tegen deze beslissing een beroep tot nietigverklaring in bij de Raad van State. Met een arrest van 6 mei 2010, nr. 203.728 vernietigt de Raad van State de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 april 2007.

3.

Met betrekking tot het eerste middel van de verzoekende partijen oordeelde de Raad van State:

"Luidens artikel 7.2.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, zijn de industriegebieden bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven en omvatten zij een bufferzone. De breedte en de aanleg van deze bufferzone dienen te worden bepaald in de bouwvergunning, verleend voor de randpercelen van het gebied, of bij de goedkeuring van het verkavelingsplan of het aanlegplan van het gebied.

De ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 zet met betrekking tot de bufferzone onder meer nader uiteen dat het een strook betreft, binnen het industriegebied, waarvan de breedte en de aanleg afhankelijk is van de oppervlakte en de vorm van het industriegebied zelf, van de aard van de industrieën, van de eigenlijke hinderlijkheid ervan en van de bestemming van de aanpalende gebieden.

5.1.5. Het bedrijfsterrein waarvoor de bestreden stedenbouwkundige vergunning is verleend, is volgens het gewestplan Oudenaarde gedeeltelijk gelegen in gebied voor milieubelastende industrieën, dit is een nadere aanwijzing van industriegebied. Het overige gedeelte van het bedrijfsterrein, een strook van 50 meter vanaf de [REDACTED], ligt in een gebied dat volgens het gewestplan bestemd is tot woongebied met landelijk karakter. De percelen van de 3 naastgelegen woningen liggen in dezelfde strook van 50 meter woongebied met landelijk karakter. De 2 volgende woningen, waarvan de tweede deze van de verzoeksters is, liggen in gebied voor milieubelastende industrieën, evenals, op een smalle strook na, de achterliggende tuin van de verzoeksters. Deze tuin, gesitueerd achter de woningen gelegen tussen de woning van de verzoeksters en het bedrijfsterrein, grenst aan het bedrijfsterrein.

Het bijzonder plan van aanleg "Kwartier Klein Frankrijk" heeft de percelen van het bedrijfsterrein bestemd tot zone voor nijverheid en aanleg van private uitbatingswegen, met uitzondering van een strook zone met bouwverbod aan de straatkant. De oostelijk naastliggende woningen die volgens het gewestplan tot woongebied met landelijk

karakter bestemd zijn, liggen volgens het geldende bijzonder plan van aanleg in zone voor open bebouwing en zone voor koeren. Deze zones werden doorgetrokken in oostelijke richting zodat ze ook de twee woningen waaronder de woning van de verzoeksters, omvatten die volgens het gewestplan in gebied voor milieubelastende industrieën gelegen zijn.

5.1.6. Het bestreden besluit besteedt geen aandacht aan de exacte ligging van het bedrijfsterrein ten opzichte van het woongebied. Evenmin bevat het bestreden besluit enige verwijzing naar een bufferzone, noch enige aanwijzing dat de verwerende partij concreet aandacht heeft besteed aan een bufferzone en deze daadwerkelijk bij haar beoordeling heeft betrokken. Nochtans had de stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag uitdrukkelijk gewezen op de wenselijkheid van een bufferzone, waarbij werd voorgesteld de aanleg van een groenscherm als voorwaarde in de vergunning op te leggen. Het groenscherm is de enige voorgestelde voorwaarde die niet in het bestreden besluit wordt overgenomen.

Hiervoor wordt in het bestreden besluit geen enkele verantwoording gegeven. Het thans door de verwerende partij voorgehouden motief dat de verplichting tot het voorzien van een bufferzone conform artikel 7.2.0 van het inrichtingsbesluit in casu niet van toepassing was, daar de uitbreiding niet slaat op een randperceel, blijkt niet uit het bestreden besluit, noch uit het administratief dossier. Nochtans is deze stelling, gezien de gegevens van de zaak en het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar, geenszins dermate evident dat deze geen toelichting in het bestreden besluit behoefde. Voorts dient te worden vastgesteld dat het betoog van de verwerende partij dat “de ontworpen uitbreiding wordt vergund op een afstand van 50 meter tot de perceelsgrens” niet strookt met de feiten, nu uit de plannen en het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar een afstand van ongeveer 24 meter blijkt. Het feit dat er in 1992 reeds een bouwvergunning werd verleend voor het industriegebouw, doet niets af aan de verplichting tot het voorzien in een bufferzone bij de huidige vergunning. Evenmin maakt het opleggen van een bufferzone een inbreuk op deze eerder verleende vergunning uit. De stelling van de tussenkomende partij dat er de facto wel een toereikende bufferzone aanwezig is, is zonder belang, nu de Raad van State deze eventuele feitelijke buffer niet als voldoende vermog te beschouwen zonder op de beoordeling van de overheid vooruit te lopen. Ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat, waar het bestreden besluit stelt dat er “een tegenstrijdigheid bestaat tussen het gewestplan en het BPA” en “voor de betrokken percelen het BPA ‘Kwartier Klein Frankrijk’ geldig (is) in plaats van het gewestplan”, deze overwegingen geenszins het terzijde schuiven van de verplichting van artikel 7.2.0 van het inrichtingsbesluit kunnen verantwoorden. Uit het voorgaande volgt dat artikel 7.2.0 van het inrichtingsbesluit door het bestreden besluit werd geschonden.

5.1.7. In zoverre de verwerende partij pas in haar laatste memorie het belang van de verzoeksters bij dit middel betwist, dient vastgesteld te worden dat deze exceptie reeds in de memorie van antwoord kon worden opgeworpen, zodat de rechten van verdediging van de andere partijen worden geschaad. Deze exceptie is derhalve onontvankelijk. Met betrekking tot het betoog aangaande het besluit van 15 oktober 2009 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen, kan verwezen worden naar hetgeen daarover reeds werd uiteengezet onder randnummer 4.3.

5.1.8. Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.”

4.

Met betrekking tot het tweede middel van de verzoekende partijen oordeelde de Raad van State:

“Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben

voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet 'afdoende' zijn.

Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening volgt uit de voornoemde bepalingen dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

Wat die beoordeling betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand.

Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

5.2.5. De verwerende en de tussenkomende partij verwijzen ter zake naar de volgende relevante motivering uit het bestreden besluit:

"De bouwplaats is gelegen in een omgeving met overwegend bedrijfsgebouwen van vergelijkbare omvang en aard met diverse activiteiten (industriezone Klein Frankrijk). De architectuur en het materiaalgebruik van de uitbreiding kunnen als voldoende geïntegreerd beschouwd worden bij het bestaande gebouw en schaden het algemeen karakter van de onmiddellijke omgeving niet. Het bouwproject is dus qua inplanting, omvang en materiaalgebruik in overeenstemming met het BPA 'Kwartier Klein Frankrijk'".

5.2.6. Met de verzoeksters dient te worden vastgesteld dat uit de redengeving van het bestreden besluit niet blijkt dat de verwerende partij zich voldoende rekenschap heeft gegeven van de aanwezigheid van de woningen in de onmiddellijke omgeving, laat staan dat zij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening concreet rekening heeft gehouden met de impact van de vergunde uitbreiding op deze woningen. De louter stelling dat "de architectuur en het materiaalgebruik van de uitbreiding (...) het algemeen karakter van de onmiddellijke omgeving niet (schaden)", zonder verdere concrete toelichting, volstaat alleszins niet. Uit de bespreking van het eerste middel is reeds gebleken dat het bestreden besluit zonder enige verantwoording is voorbijgegaan aan de verplichting tot het voorzien van een bufferzone, hoewel de stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag uitdrukkelijk op deze problematiek had gewezen. De omstandigheid dat dit een "louter intern advies" betreft, doet niets af aan de vaststelling dat het bestreden besluit niet zonder enige verantwoording kon voorbijgaan aan deze problematiek, gelet op het bepaalde in artikel 7.2.0 van het inrichtingsbesluit en gezien de voorgeschiedenis van het dossier.

5.2.7. Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt niet afdoende dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto is geschied.

Het tweede middel is gegrond."

5.

In uitvoering van dit arrest neemt het college van burgemeester en schepenen van Ronse op 8 november 2010 een nieuwe beslissing over de aanvraag van de derde tussenkomende partij voor de uitbreiding van een industriegebouw.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent een stedenbouwkundige vergunning aan de derde tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften en bepalingen van het geldende BPA “Kwartier Klein Frankrijk”. Er bestaat een tegenstrijdigheid tussen het gewestplan en het BPA “Kwartier Klein Frankrijk”, niettemin is voor de betrokken site het BPA van kracht boven het gewestplan.

In de motivatie bij de beslissing van de Vlaamse regering d.d. 20.04.2001, naar aanleiding van de artikels 172 en 190 uit het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18.05.1999, wordt gesteld dat het grootste deel van het BPA Klein Frankrijk niet kan vervallen omdat het volledig werd gewijzigd na de oorspronkelijke goedkeuring van het gewestplan. Slechts de twee zones die gelegen zijn binnen de gewestplanwijziging d.d. 29.10.1999 kunnen niet behouden worden omdat ze strijdig zijn met de nieuwe bestemming van het gewestplan, deze twee zones hebben echter geen betrekking op de percelen waar de aanvraag zich situeert. Bijgevolg is voor de betrokken percelen het BPA “Kwartier Klein Frankrijk” geldig boven het gewestplan. Dit betekent dat het arrest Steeno niet van toepassing is daar het BPA voor wat betreft de betrokken percelen dateert van na het gewestplan.

In navolging van het arrest van de Raad van State d.d. 06.05.2010 dient gesteld dat zulks niet betekent dat de bepalingen binnen art. 7.2.0 van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting van de gewestplannen genegeerd mogen worden, en dat bijgevolg industriegebieden een bufferzone dienen te omvatten. De breedte en aanleg van deze zone dient bepaald te worden in de stedenbouwkundige vergunning voor de randpercelen (of in een gebeurlijke verkaveling of aanlegplan van het gebied). Aangezien het hier precies om een dergelijke aanvraag gaat dient uitspraak gedaan te worden aangaande een buffering. ”

De bouwplaats is gelegen in een omgeving met overwegend bedrijfsgebouwen van vergelijkbare omvang en aard met diverse activiteiten (industriezone Klein Frankrijk). De architectuur en het materiaalgebruik van de uitbreiding kunnen als voldoende geïntegreerd beschouwd worden bij het bestaande gebouw en schaden het algemeen karakter van de onmiddellijke omgeving niet. Het bouwproject is qua inplanting, omvang en materiaalgebruik in overeenstemming met het BPA “Kwartier Klein Frankrijk”.

Het BPA “Kwartier Klein Frankrijk” stelt zelf geen specifieke eisen inzake buffering. Niettemin is het noodzakelijk, conform de geldende omzendbrief d.d. 08.07.1997 (art. 7.2.0 punt 2), een afdoende bufferzone te voorzien. Deze omzendbrief stelt verder dat de breedte en de aanleg van de bufferzone afhankelijk is van de oppervlakte en de vorm van het industriegebied zelf, van de aard van de industrieën, van de eigenlijke hinderlijkheid ervan en van de bestemming van de aanpalende gebieden.

Het gaat in onderhavig geval om een bedrijf gelegen op een randperceel binnen een zone voor milieubelastende industrie, deels palend aan een woongebied. Er bevindt zich een onbebouwde strook van ongeveer 24 m tussen het industriegebouw en de aanpalende percelen met een niet-industriële bestemming (percelen 1142/h en 1144/f), ook na realisatie van de gevraagde uitbreiding. Afgaand op de activiteiten van het betrokken bedrijf zoals vermeld in de beslissing van de deputatie d.d. 06.09.2007 (milieuvergunning), kan de potentiële hinder voortvloeiend uit de activiteit, en dewelke te bufferen is, als volgt omschreven worden: geluid (in het bijzonder als gevolg van transport), geur en het visuele aspect. Wat geluid en geur betreft stelt de bovenvermelde

milieuvergunning: "In de sectorale voorwaarden van Vlarem 11 is er enkel een verplichting tot de aanleg van een groenscherm in geval er sprake is van de be- of verwerking van afvalstoffen omdat deze activiteiten meestal in open lucht plaatsvinden en aanleiding kunnen geven tot stofhinder en visuele hinder. In dit dossier is er geen sprake van stofhinder en worden de aangevraagde toestellen binnen het nieuwe bedrijfsgebouw opgesteld." Vanuit de sector milieu worden aldus geen bijzondere maatregelen in de vorm van een groenscherm gevraagd om hinder inzake geur en geluid te bufferen. Bovendien werd binnen een eerdere milieuvergunning (d.d. 30.06.2005) al aangegeven om alle vrachtverkeer, interne leveringen en het parkeren af te handelen via de nieuwe toegang achteraan om zodoende plaatselijk de [REDACTED] en de onbebouwde strook ten oosten van het bedrijf te ontzien.

Hinder inzake visuele impact vereist een buffer die voldoende massief is. Vanuit het streven naar een goede ruimtelijke ordening en rekening houdende met de specifieke situatie is een buffer zoals onderstaand beschreven aangewezen:

Een groenbuffer ter hoogte van de aanpalende percelen met een niet industriële bestemming: een winterhard groenscherm, bestaande uit streekeigen soorten, aan te brengen tijdens het eerstvolgende plantseizoen. Het groenscherm moet minstens 4,5 m breed (zijnde de breedte van de verplichte zijdelingse bouwvrije strook) zijn en voldoende dicht zijn van structuur zodat het vanuit alle gezichtshoeken visuele hinder belet.

De brandweg dient aangelegd te worden in de resterende strook tussen de buffer en de industriegebouwen.

Op die manier ontstaat een situatie waarbij het bedrijf de mogelijkheid krijgt uit te breiden, maar uiteindelijk niet dichter komt bij de aanpalende woonzone, en waarbij bovendien voorzien wordt in een groenscherm om de visuele impact ten aanzien van de aanpalende percelen met woonbestemming te bufferen. De risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde activiteit kunnen mits naleving van de gepaste milieuvergunningsvoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt.

De site zelf is niet gelegen in een ROG-zone (recent overstroomd gebied). Niettemin dient er aandacht geschonken te worden aan de impact van het project op de waterhuishouding in het algemeen. De bijkomende verharding wordt overeenkomstig de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening d.d. 01.10.2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater correct gebufferd. Maar de buffering voor de reeds bestaande verharding is quasi verwaarloosbaar (reservoir 20.000 l voor een oppervlakte van ruim 2.000 m²).

Gezien de impact van de huidig beoogde werken (grote uitbreiding waarbij er sowieso regenwaterputten geplaatst dienen te worden), gezien de belangrijke impact/oppervlakte van het gebouw (bestaand + nieuwbouw) op het watersysteem en gezien de ligging stroomopwaarts van het stadscentrum, is het te verantwoorden om een hemelwaterbuffer te plaatsen in functie van de het gehele complex (bestaande gebouw inclusief) in plaats van enkel de uitbreiding. Het voorstel van de Stedelijke Technische Dienst (zie B/ adviezen) dient gevolgd te worden. Er kan ook extra hemelwater opgeslagen worden als bluswater (cfr. advies brandweer d.d. 30.03.2007). Dit volume (bluswater) dient echter los te staan van bovenvermeld buffervoorstel.

Indien rekening gehouden wordt met bovenstaande voorwaarden inzake wateropvang kan gesteld worden dat in het kader van het decreet integraal waterbeleid d.d. 18.07.2003 het project geen noemenswaardige schadelijke effecten zal hebben op het watersysteem, en wel integendeel zal bijdragen tot het inperken van de bestaande waterproblematiek.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen beslist de aanvraag van de heer [REDACTED] in te willigen mits inachtnaam van de voorwaarden.

1. De voorschriften en bepalingen van het BPA "Kwartier Klein Frankrijk" d.d. 09.11.1992 dienen stipt nageleefd te worden.
2. De bepalingen en voorwaarden van het advies d.d. 29.03.2007 van de Administratie Wegen en Verkeer, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.
3. De bepalingen en voorwaarden van het brandpreventieverslag d.d. 30.03.2007 van de Stedelijke Brandweerdienst, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.
4. Het voorstel van de Stedelijke Technische Dienst inzake opvang van hemelwater dient gevolgd te worden:
 - ☐ Er dient een buffer voorzien te worden waarbij het hemelwater van zowel de bestaande dakoppervlakte (bestaande loods + kantoren) als de nieuwe dakoppervlakte opgevangen wordt: totaal te bufferen dakoppervlakte: 3.450,06 m²
 - ☐ De hemelwateropvangcapaciteit bedraagt minimaal 5.000 l per 100 m², dit betekent dat een buffer dient voorzien te worden van ongeveer 172.500 l.
 - ☐ Piekdebiet: 125 l/sec/ha x 0,345006 ha = 43,126 l/sec
 - ☐ Maximaal lozingsdebiet: 5 l/sec/ha x 0,345006 ha = 1,725 l/sec, dit impliceert een knijpleiding met maximale doorsnede van 71 mm.
 - ☐ Voorstel: buffer van ongeveer 170 m³ (170.000 l), waarbij 50 m³ hergebruikt dient te worden en 120 m³ geloosd kan worden aan 1,725 l/sec.
5. Het algemeen private rioleringsstelsel met voorzieningen met het oog op aansluiting op de openbare riolering dient, in overleg met de technische dienst, rekening te houden met volgende elementen:
 - a) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorziening en gescheiden lozing van afval- en hemelwater is integraal van toepassing.
 - b) Gelet op de ligging van het perceel in zuiveringszone B dient in de aan te leggen riolering een septische put voorzien te worden, waarop alle WC's worden aangesloten.
 - c) Zowel de RWA-overloop als de DWA-uitlaat moeten doorlopen tot net voorbij de rooilijn om dan samengevoegd worden om één aansluiting mogelijk te maken op de openbare riolering.
 - d) Zowel de RWA-overloop als de DWA-uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0,50 m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.
 - e) Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.
6. De werken kunnen slechts aanvangen nadat:
 - a) de aansluiting op de openbare riolering werd aangevraagd bij TMVW-klantendienst, Stropkaai 14, 9000 Gent;
 - b) de bestaande aansluiting op de openbare riolering en de samenstelling van het private rioleringsstelsel werd nagezien en goedgekeurd door de bevoegde technische dienst van de stad [REDACTED] (tel.: 055/23.27.62);
 - c) een nauwkeurige staat en plaatsbeschrijving van de openbare infrastructuur dient opgemaakt te worden (verharding, boordstenen, voetpad, parkeerplaatsen en andere aanhorigheden) waarlangs de nodige materialen zullen aangevoerd worden; deze staat en plaatsbeschrijving dient voorgelegd te worden aan de technische dienst van de stad;
 - d) het eventueel verlagen van de boordsteen, het eventueel aanpassen van het voetpad, het eventueel overwelfen van de open gracht en het eventueel verharderen van de groenzone werd aangevraagd bij de bevoegde technische dienst van de stad [REDACTED] (tel.: 055/23.27.59). De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager;

e) de nodige gegevens zijn opgevraagd omtrent de ligging van alle nutsleidingen (riolering, water, gas, elektriciteit, ... enz.) bij de technische dienst van de stad [REDACTED] of de desbetreffende nutsmaatschappijen;

f) navraag is gedaan bij Mevr. [REDACTED]—Milieudienst, tel. 055/23.27.61 omtrent of dit besluit onderhevig is aan de toepassing van art. 56 en 57 van het besluit d.d. 06.02.1991 van de Vlaamse Executieve houdende de vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning;

7. Het algemeen private rioleringsstelsel mag pas aangeaard en/of overdekt worden nadat de samenstelling ervan en de aansluiting op de openbare riolering werd nagezien en goedgekeurd door de bevoegde technische dienst van de stad [REDACTED] (tel.: 055/23.27.62);

8. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden.

9. Alle bouwmaterialen en puin dienen onmiddellijk na het beëindigen van de werken van het terrein en/of het openbaar domein afgevoerd te worden.

10. Ter hoogte van de aanpalende percelen met een andere bestemming dan industriegebied (i.c. de percelen [REDACTED]) moet een winterhard groenscherm aangebracht worden, bestaande uit streekeigen soorten, tijdens het eerstvolgende plantseizoen. Het groenscherm moet minstens 4,5 m breed zijn en voldoende dicht zijn van structuur zodat het vanuit alle gezichtshoeken visuele hinder belet. De brandweg wordt voorzien tussen deze groenstrook en het industriegebouw.

11. Bij bodemverzet van grote hoeveelheden ($>250 \text{ m}^3$) dient rekening gehouden te worden met de grondverzetregels (hoofdstuk 10 van het Vlarebo). Hier dient een attest bekomen te worden.

12. Wanneer uit de bodem verontreinigde grond wordt uitgegraven moet er een "melding gedaan worden bij OVAM."

6.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 6 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 22 februari 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

7.

Na de hoorzitting van 8 februari 2011 beslist de verwerende partij op 3 maart 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij maakt de motivering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de hare:

"Beoordeling

De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Het dossier werd voor advies voorgelegd aan de stedelijke technische dienst welke voorop stelde dat aandacht dient geschonken te worden aan de impact van het project op de waterhuishouding in het algemeen.

"Er dient een buffer voorzien te worden waarbij het hemelwater van zowel de bestaande dakoppervlakte (bestaande loods + kantoren) als de nieuwe dakoppervlakte opgevangen wordt: totaal te bufferen dakoppervlakte: $3.450,06 \text{ m}^2$

De hemelwateropvangcapaciteit bedraagt minimaal 5.000 l per 100 m^2 , dit betekent dat een buffer dient voorzien te worden van ongeveer 172.500 l .

Piekdebiet: $125 \text{ l/sec/ha} \times 0,345006 \text{ ha} = 43,126 \text{ l/sec}$

Maximaal lozingsdebiet: $5\text{l/sec/ha} \times 0,345006\text{ha} = 1,725\text{l/sec}$, dit impliceert een knijpleiding met maximale doorsnede van 71mm.

Voorstel: buffer van ongeveer 170m^3 (170.000l), waarbij 50m^3 hergebruikt dient te worden en 120m^3 geloosd kan worden aan $1,725\text{l/sec}$."

Indien rekening gehouden wordt met bovenstaande voorwaarden inzake wateropvang kan gesteld worden dat in het kader van het decreet integraal waterbeleid dd. 18 juli 2003 het project geen noemenswaardige schadelijke effecten zal hebben op het watersysteem.

De juridische aspecten

Ingevolge het arrest van de Raad van State werd het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] van rechtswege en automatisch gevat om over de aanvraag een nieuwe beslissing te nemen met eerbiediging van het gezag van gewijsde van het vernietigingarrest.

De Raad van State heeft in haar arrest van 6 mei 2010 de stedenbouwkundige vergunning vernietigd omwille van het feit dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 16 april 2007 geen aandacht heeft besteed aan de exacte ligging van het bedrijfsterrein ten opzichte van het woongebied noch aan de vereiste van een bufferzone. De stedenbouwkundige vergunning geeft ook geen verantwoording omtrent de wenselijkheid van een buffer, en ook niet waarom niet werd ingegaan op het voorstel van de stedenbouwkundig ambtenaar om als bijkomende voorwaarde de aanleg van een groenscherm op te leggen. Evenmin blijkt uit de vergunning dat niet zou moeten voldaan worden aan de verplichting van artikel 7.2.0. van het inrichtingsbesluit, KB van 28 december 1972 tot het aanleggen van een buffer, waardoor de vergunning een schending uitmaakt van deze bepaling. Verder oordeelde de Raad van State dat de vergunning niet afdoende is gemotiveerd daar niet blijkt dat een in concreto beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening is gebeurd.

In het verslag dd. 12 april 2007 van de stedenbouwkundig ambtenaar aan het college van burgemeester en schepenen werd de afweging gemaakt over de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften van het BPA en over de vereiste van buffering en opzichte van het niet-industriële bestemmingsgebied, met de goede plaatselijke stedenbouwkundige aanleg, alsook over de vraag of door het afleveren van de vergunning de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet wordt overschreden. Het advies zegt hierover:

"... Het BPA "Kwartier Klein Frankrijk" stelt geen specifieke eisen inzake buffering. Niettemin is het aangewezen, overeenkomstig de hedendaagse standpunten daaromtrent, in dergelijke situatie waarbij twee conflicterende bestemmingen naast elkaar voorkomen een groenbuffer te voorzien. In het belang van de goede ruimtelijke ordening is het aangewezen mogelijke hinder naar de omliggende woningen te beperken. Een groenbuffer op het terrein van de industriële activiteit kan hiertoe bijdragen. ..."

De aanvraag dient in casu getoetst te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van het "BPA "Kwartier Klein Frankrijk" dit is het van kracht zijnde bijzonder plan van aanleg als meest recente en gedetailleerde plan. In dit BPA is het terrein gelegen binnen de zone bestemd voor nijverheid en aanleg voor private uitbatingswegen (artikel 7) en kent het terrein langsheen de [REDACTED] eveneens een strook met een breedte van 8 m waarop een bouwverbod rust (artikel 11).

Waar het gewestplan het terrein bestemde voor milieubelastende industrie, bestemde het betreffend BPA het terrein in een zone voor nijverheid en voor de aanleg van uitbatingswegen. Toch blijft het terrein gelegen in een industrieel gebied. Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen vermeldt in art. 7.aangaande de industriegebieden: 2.0. Deze 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.

Voor wat betreft de bufferzones wordt in art. 14 bepaald:

14. 4.5. De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

Appellanten stellen dat de rechtsregels een bufferzone van richtinggevend 50 m verplicht stelt in concreet voorliggende situatie. Echter zijn de in de omzendbrief opgegeven afmetingen van mogelijke bufferbreedtes indicatief en nergens verplicht gesteld. Deze breedtes worden in de omzendbrief als aanbevelingsbreedtes voorgesteld.

De omzendbrief dd. 8 juli 1997 vermeldt in art. 7. 2. 0. 2.:

De industriële gebieden omvatten een bufferzone.

a) De hier bedoelde bufferzone is onafhankelijk van de bufferzone die op het ontwerp-gewestplan is aangeduid in toepassing van artikel 14.4.5. In het huidige geval gaat het niet om een zelfstandig bestemmingsgebied maar betreft het een strook binnen het industriegebied met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie. Om die reden moet ze aangebracht worden op het industriegebied zelf.

b) De breedte en de aanleg van de bufferzone is afhankelijk van de oppervlakte en de vorm van het industriegebied zelf, van de aard van de industrieën, van de eigenlijke hinderlijkheid ervan en van de bestemming van de aanpalende gebieden.

De bufferzones dienen te worden bepaald in de bouwvergunning, verleend voor de randpercelen (eigen onderstreping) van het gebied, of in het indelingsplan dat opgesteld wordt naar aanleiding van een onteigeningsplan, of in een bijzonder plan van aanleg van het gebied. Bouwvergunningen voor de oprichting van een industrieel of ambachtelijk bedrijf zijn onwettig indien zij niet voorzien in de aanleg van een bufferzone, of indien de bufferzone waarin zij voorzien ontoereikend is.

Rondom de industriezones en ambachtelijke zones dient (op de aldus aangeduide zone) een bufferstrook aangelegd te worden waarvoor als breedte volgende cijfers als richtinggevend (eigen onderstreping) kunnen worden vooropgesteld :

15 m voor ambachtelijke bedrijven;

25 m voor milieubelastende bedrijven;

50 m voor vervuillende industrie.

Wanneer zij palen aan woongebieden moeten deze breedten vergroot en zelfs verdubbeld worden.

...

Deze breedtes worden als aanbevelingsbreedtes voorgesteld; mindere of meerdere breedte kunnen mits argumentatie evengoed als aanvaardbaar worden voorgesteld.

De goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige vergunning dd. 16 april 2007 van het college van burgemeester en schepenen, welke vernietigd werd door het arrest dd. 6 mei 2010 van de Raad van State, werd inmiddels uitgevoerd. Het betreft een uitbreiding in het verlengde van en achter het bestaande vergunde industriegebouw. De uitbreiding komt op geen enkele plaats buiten de bestaande zijgevels van het vergunde industriegebouw.

De Raad van State heeft in haar arrest reeds enigszins meegegeven waarover het college van burgemeester en schepenen bij een nieuwe beslissing rekening dient te houden, in casu het verplichten van het realiseren van een bufferstrook langsheen de perceelgrenzen ten opzichte van de percelen met een niet-industriële bestemming en dit als gevolg van de betreffende juridische context (buffering in industriezone). De nieuwe beslissing moet motiveren waarom de aanleg van een buffer vereist is en moet een in

concreto beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening maken.

Uit de lezing van de voorliggende bestreden beslissing, is duidelijk dat aan de opmerkingen van het arrest is tegemoet gekomen.

Het BPA "Kwartier Klein Frankrijk" stelt geen specifieke voorwaarden inzake buffering van industriële ten opzichte van niet-industriële percelen in het BPA. Het collegebesluit vermeldt thans evenwel uitdrukkelijk dat ondanks het feit dat de bouwplaats in overeenstemming is met de voorschriften en de bepalingen van het geldende BPA, de bepalingen binnen artikel 7.2.0. van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972, niet genegeerd mogen worden gezien het betreffend terrein gelegen is in industriegebied en deze volgens voormeld inrichtingsbesluit een bufferzone dienen te omvatten. De omzendbrief dd. 8 juli 1997 spreekt in verband met art. 7.2.0. punt 2, over een afdoende bufferzone, waarbij de breedte en de aanleg van de bufferzone afhankelijk is van de oppervlakte en de vorm van het industriegebied zelf, van de aard van de industrieën, van de eigenlijke hinderlijkheid ervan en van de bestemming van de aanpalende gebieden.

Het collegebesluit geeft een gedegen beschrijving van de specifieke ligging van het bedrijf als randperceel binnen een zone voor milieubelastende industrie en deels palend aan woongebied. Er wordt duidelijk omschreven dat zich tussen het industriegebouw en de betreffende aanpalende huiskavels een onbebouwde strook van ± 24 m bevindt, een strook welke ook na de gevraagde uitbreiding ongewijzigd blijft. Thans wordt geoordeeld dat een buffer ten opzichte van de aanpalende huiskavels vereist is, een buffer die voldoende massief is om hinder inzake visuele impact van het bedrijf te vermijden.

De omzendbrief doet aanbevelingen inzake breedtes van bufferstroken, deze maatgegevens zijn echter niet bindend doch richtinggevend. Er zou kunnen ingegaan worden op het voorstel van de groenbuffer nu zowel de aard van het groenscherm - voldoende dicht van structuur -, als de breedte van 4,50 m gelijk aan de verplichte zijdelingse bouwvrije strook conform de voorschriften van het BPA - gemotiveerd worden vanuit het beletten van visuele hinder uit alle gezichtshoeken van de aanpalende huiskavels. Er wordt evenwel in de voorwaarden niet over een groenschermhoogte gesproken. Toch kan de hoogte van een groenbuffer bijdragen tot een beter gevoel van afscherming voor de aanpalende huiskavels. Gezien de ruime onbebouwde strook tussen het industriegebouw en de laterale perceelgrenzen met de huiskavels, zal een breder groenscherm enerzijds geen ongemakken meebrengen voor de goede werking van het bedrijf en anderzijds zal een bredere groenbezetting een hogere garantie bieden voor een voortdurende visuele dichtheid van het scherm ten aanzien van de aanpalende huiskavels.

Gezien de vrij grote afstand van het bedrijf ten opzichte van de huiskavels, in casu ± 24 m en de middelmatige hoogte van het industriegebouw, zijnde 6 m over de volledige lengte van het gebouw, op enkele bovendakse kokers na, zal een groenscherm met een hoogte van minstens 2,50 m voldoende genoegdoening als buffering geven. De toegang tot de brandweeweg dient dan wel verplaatst te worden naar rechts om de bufferbreedte te garanderen. Hiervoor is geen stedenbouwkundige vergunning vereist.

De beslissing zoals genomen door het college van burgemeester en schepenen kan verder als voldoende onderbouwd en gemotiveerd beschouwd worden en resulteert met licht gewijzigde voorwaarden in een goede inpassing van het bedrijf ten opzichte van de bestaande aanliggende omgeving.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voorwaarden."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partijen delen niet mee wanneer de bestreden beslissing van 3 maart 2011 aan hen werd betekend.

Het met een aangetekende brief van 25 maart 2011 ingestelde beroep is alleszins tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

In het verzoekschrift wordt gesteld dat de eigendom van de verzoekende partijen oorspronkelijk een hectare groot was, maar door opeenvolgende onteigeningen ingesnoerd werd. Zij stellen dat de noodzaak van een wettelijk toereikende buffer tussen hun eigendom en de loods mede voortvloeit uit de feitelijke toestand van overlast, zoals geurhinder, visuele hinder en geluidshinder. Met die laatste bezwaren is naar genoegen van recht het belang aangetoond van de eerste verzoekende partij, die de eigendom bewoont gelegen naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De tweede verzoekende partij, die blijkens het verzoekschrift elders gedomicilieerd is, toont niet aan dat zij enig nadeel of hinder ondervindt van de aangevochten vergunningsbeslissing. Het zakelijk recht dat zij nog bezit is op zichzelf ontoereikend om een belang aan te tonen in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

Het past om de debatten te heropenen om de tweede verzoekende partij in de gelegenheid te stellen om haar belang, in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO aan te tonen, meer bepaald dat zij rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel ondervindt ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de stad [REDACTED] en van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED]
3. is onontvankelijk.
4. De debatten worden heropend om mevrouw [REDACTED] in de gelegenheid te stellen aan te tonen dat zij rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel ondervindt ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 28 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Bram CARDOEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Bram CARDOEN

Marc BOES