

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 16 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0455  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0725/SA/0704

Verzoekende partij	de bvba <b>LANDEXPO AALST</b>  bijgestaan en vertegenwoordigd door: advocaat Konstantijn ROELANDT kantoor houdende te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91 waar woonplaats wordt gekozen
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partijen	1. de nv <b>VDS CONSULT</b>  bijgestaan en vertegenwoordigd door: advocaten Erika RENTMEESTERS en Wim DECUYPER kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57 waar woonplaats wordt gekozen  2. het <b>college van burgemeester en schepenen</b> van de stad <b>AALST</b> 3. de <b>stad AALST</b> , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen  bijgestaan en vertegenwoordigd door: advocaten Dirk VAN HEUVEN en Dorien GEEROMS kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Cogels Osylei 61 waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 augustus 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 juni 2015.

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

De deputatie heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de herlocalisatie van een bestaand bedrijf op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Merestraat – Siesegemlaan, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 1248B, 1250D, 1252C, 1253K, 1253L, 1307A, 1308, 1316, 1317C, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322 en 1323.

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

Bij arrest nr. RvVb/S/1516/1497 van 30 augustus 2016 werd de vordering tot schorsing verworpen.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De zaak werd opgeroepen voor de openbare zitting van 7 november 2017. De behandeling van de vordering tot vernietiging werd vervolgens uitgesteld naar de openbare zitting van 12 december 2017.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 december 2017.

Advocaat Tom HUYGENS *loco* advocaten Erika RENTMEESTERS en Wim DE CUYPER voert het woord voor de eerste tussenkomende partij .

De verzoekende partij, de verwerende partij, de tweede en derde tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

## **III. TUSSENKOMST**

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 september 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De tweede en derde tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 21 september 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met beschikkingen van 22 oktober 2015 toe in de debatten.

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden hieromtrent geen excepties opgeworpen.

## **IV. FEITEN**

De eerste tussenkomende partij dient op 4 november 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het

*herlokaliseren van een bestaand bedrijf*" op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Merestraat – Siesegemlaan.

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

De aanvraag beoogt een herlocalisatie van het bedrijf SCHELFHOUT. De gronden van de eerdere locatie zijn voorzien om te worden onteigend in functie van de aanleg van de ontsluiting van het bedrijventerrein en de bouw van het crematorium. Het bedrijf SCHELFHOUT wenst zich te herlocaliseren op het bedrijventerrein.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 november 2014 tot en met 6 december 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in, waarin zij aanvoert dat de aanvraag strijdig is met verschillende stedenbouwkundige voorschriften van het van toepassing zijnde ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst verleent op 9 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 14 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 mei 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het advies wordt na de hoorzitting bevestigd in een verslag van 20 mei 2015. De juridische aspecten worden als volgt beoordeeld:

“ ...

#### **2.4    De juridische aspecten**

*De aanvraag is principieel strijdig met de voorschriften van het geldend GRUP namelijk binnen het deelplan 4 'Gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter (wijziging)', zoals hoger omschreven.*

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

*Artikel 4.1 bepaalt : "Het gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met volgende hoofdactiviteiten:*

- productie en verwerking van goederen;*
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;*
- afvalverwerking, recyclage inbegrepen;*
- op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie.*

*Daarnaast worden ook bedrijven toegelaten die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein.*

*Kleinhandel, autonome kantoren en agrarische productie zijn niet toegelaten.*

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

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

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

*...*

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

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

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

*De inrichtingsprincipes zijn de volgende:*

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

*...*

*§5. Landschappelijke kwaliteit van het bedrijventerrein*

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

- Bij de inrichting van het bedrijventerrein moet aandacht besteed worden aan de landschapswaarde van de kouters, en moet de Siezegembeekvallei geïntegreerd worden als een structurerend groenelement binnen het bedrijventerrein. Reliëfwijzigingen zijn toegelaten mits een maximale aansluiting op het reliëf van de beekvalleien gegarandeerd blijft.*
- Grootschalige opslag, productie en verwerking in open lucht is niet toegelaten. Beperkte opslag moet zoveel mogelijk aan het zicht vanuit het openbaar domein onttrokken worden. Niet bebouwde of verharde delen van private percelen moeten in nette staat van onderhoud gehouden worden.*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Voorliggende aanvraag beoogt het herlokaliseren van het bestaand bedrijf, waarbij volgens de aanvraag enkel de groothandelsactiviteit naar deze nieuwe locatie komt.*

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

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

*Deze activiteiten vallen volgens de aanvrager wel degelijk onder de activiteiten die volgens de stedenbouwkundige voorschriften in het gemengd regionaal bedrijventerrein toegelaten zijn. De site in de Siesegemkouter fungeert als logistiek platform : materialen worden vanuit fabrieken aangeleverd ter aanzuivering van de voorraden, en met vrachtwagens van de aanvrager en/of een met haar verbonden onderneming geleverd aan klanten (doehet-zelfzaken, aannemers, werven, ...). De mogelijkheid bestaat voor aannemers om zelf materialen op te halen, maar dit vormt slechts een beperkt deel van de activiteiten. De vraag moet trouwens gesteld worden waar een bedrijf als dat van de aanvrager wel vergunbaar zou zijn als dit niet binnen een bedrijventerrein kan ...*

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

*De aanvrager verwijst naar de toelichtingsnota van het gewijzigde GRUP waar op p. 48 gesteld wordt : "Op het bedrijventerrein is momenteel het bedrijf Schelfhout gelegen. Het gaat over een bouwmaterialenhandel met opslag- en handelsactiviteiten. Door de vaststelling van het RUP in 2003 is het bedrijf niet langer zonevreemd gelegen, maar een deel van de huidige activiteiten zijn niet in overeenstemming met de volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten activiteiten. Kleinhandel is immers uitgesloten. Het bedrijf zal worden onteigend in functie van de aanleg van de ontsluiting van het bedrijventerrein en de bouw van het crematorium. Het bedrijf wenst zich voor een deel te herlocaliseren op het bedrijventerrein, conform de voorschriften van het RUP. De stad Aalst (AGSA) heeft samen met de intercommunale Westlede reeds gesprekken hierover met het bedrijf aangevat. Hierbij is de timing van onteigening, de aanleg van de ontsluiting en de inrichting een belangrijk aandachtspunt."*

*De aanvrager leest deze toelichting in zijn voordeel, in deze toelichting staat immers niet dat het bedrijf conform is met de geldende voorschriften, wel dat het bedrijf zich voor een deel wenst te herlocaliseren op het bedrijventerrein, conform de voorschriften van het RUP.*

*Ook het te herlocaliseren bedrijf ressorteert onder handel, wat strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften voor het gemengd regionaal bedrijventerrein Siesegemkouter zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2003, dit om reden dat handel duidelijk niet is toegelaten.*

*In dit kader kan verwezen worden naar het besluit van de deputatie, en de arresten van de Raad voor Vergunningenbetwisting en de Raad van State die erop volgden, waarin duidelijk gesteld wordt dat het bedrijf in functie staat van een handel in bouwmaterialen, die niet ressorteert in een van de toegelaten functies van het van kracht zijnde GRUP.*

*In het deputatiebesluit van 30 mei 2012 wordt de aanvraag tot het verlengen van een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning geweigerd op basis van de vaststelling dat:*

*De bestaande en de te regulariseren inrichtingen in strijd zijn met de voorschriften van het goedgekeurde GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst deelplan 'Gemengd regionaal bedrijventerrein Siesegemkouter' en aldus de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein in het gedrang brengen.*

*Het bedrijf is gelegen in een zone voor bedrijven van regionaal belang met hoofdactiviteiten productie en verwerking van goederen, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, afvalverwerking (recyclage inbegrepen), op en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie, waarbij kleinhandel niet is toegelaten.*

*De aangevraagde inrichting en activiteiten van de NV Schelfhout moeten beschouwd moeten worden als een handel in bouwmaterialen die zich richt op zowel professionelen, als particulieren. Er is op vandaag geen sprake van enig productie- of verwerkingsproces. Hetgeen hier gevraagd wordt staat dus in functie van een handel in bouwmaterialen, wat niet ressorteert in een van de toegelaten functies."*

*Voormeld deputatiebesluit van 30 mei 2012 werd door het bedrijf aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. In het arrest van 9 april 2013 (nr. A/2013/0143) waarbij het beroep van het bedrijf ongegrond wordt verklaard stelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen het volgende:*

*"De verzoekende partij gaat er in haar middel ten onrechte van uit dat het verhandelen van bouwmaterialen "voor meer dan 70 % aan "professionelen" bestaanbaar is met de bestemmingsvoorschriften van deelgebied 4.1 . Dergelijke activiteit is immers een handelsactiviteit en geen logistieke activiteit van "op. en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie".*

*Bovendien blijkt uit het gestelde onder randnummer 4 dat kleinhandel niet is toegelaten. Dit blijkt niet enkel uit het hierboven aangehaalde artikel 4.1.1 , maar tevens uit de toelichtingsnota waarin wordt gesteld dat 'voor het goed functioneren' van een "bedrijf met een productieactiviteit" een kantoorruimte en beperkte toonzaal is toegelaten, maar geen kleinhandelsfunctie. Er kan niet aangenomen worden dat voor de andere toegelaten hoofdactiviteiten wel een kleinhandelsfunctie zou zijn toegelaten. Artikel 4.1.1 laat dergelijke interpretatie niet toe.*

*In de bestreden beslissing wordt derhalve terecht besloten dat het gevraagde "in functie (staat) van een handel in bouwmaterialen, wat niet ressorteert in een van de toegelaten functies".*

*Tegen dit arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd vervolgens door het bedrijf cassatieberoep aangetekend bij de Raad van State. Met arrest nr. 224.941 van 2*

oktober 2013 werd het cassatieberoep tegen deze beslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen verworpen.

Het gaat hier nog steeds om activiteiten die duidelijk onder handel vallen, wat binnen dit *rup* niet toegelaten is.

De aanvrager stelt in de beschrijvende nota dat deze tak met betrekking tot de handel in ruwbouwmaterialen een afzonderlijke entiteit geworden is en dat de aard van deze activiteiten passen binnen de bestemming van het regionaal bedrijventerrein nu zij zijn toegespitst op op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie. Dit wordt enkel gemotiveerd door te stellen dat ruwbouwmaterialen worden aangevoerd en aangeleverd om ter plaatse gestockeerd te worden, verder verwerkt en verdeeld te worden naar werven en klanten (aannemers, bouwbedrijven). in de beperkte toonzaal (minder dan 10% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte) worden bouwmaterialen voorgesteld.

Deze argumentatie is niet van die aard dat er kan voorbijgegaan worden aan de door de deputatie ingenomen stelling, die werd bevestigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen en niet werd vernietigd door de Raad van State, dat het gevraagde hier niet conform is met de geldende bepalingen.

Bijgevolg kan gesteld worden dat de (afgesplitste) handel in bouwmaterialen niet conform is met de geldende planologische voorschriften.

De door de stad gekozen oplossing -het opleggen van de voorwaarde dat kleinhandel niet toegelaten is- brengt in deze geen oplossing omdat hiermee handel -de hoofdactiviteit van de aanvrager- nog steeds toegelaten is. Een dergelijke voorwaarde is dusdanig essentieel dat het als het ware een verduidelijking betreft van een op dat punt uiterst vage aanvraag, wat gelet op de bepalingen van art. 4.3.1 §1 tweede lid laatste zin van de VCRO niet kan.

Het gegeven dat het *rup* van 2003 in 2013 verder verfijnd werd laat niet toe dat voor onderhavige locatie en aanvraag een andere evaluatie gemaakt kan worden. De voorschriften voor de zone waarin onderhavige aanvraag zich grotendeels situeert zijn immers niet noemenswaardig gewijzigd.

De argumentatie van de beslissing van de deputatie (die dateert van voor het recentste *rup*) en van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (die dateert van kort na de vaststelling van het recentste *rup*) blijft dan ook onverkort gelden.

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

Artikel 4.3.5.§1 van de VCRO bepaalt het volgende:

“Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschaps -voorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen”, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.”

Aangezien in het voorliggende geval er geen weg bestaat, laat staan een goed uitgeruste weg, voldoet het gevraagde niet aan de decretaal voorgeschreven beoordelingsgrond en moet de vergunning worden geweigerd.

*Er is tot op heden nog geen vergunning aangevraagd voor de weg waaraan de aangevraagde percelen in de toekomst zullen gelegen zijn.*

*Bovendien is de voorziene tijdelijke ontsluiting strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 3 mei 2013 met betrekking tot de inplanting van een crematorium.*

*De wegenis wordt namelijk aangelegd in een gebied dat overeenkomstig artikel 9 van de voorschriften van het GRUP expliciet voorzien is voor het crematorium, dus waar enkel gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen in aanmerking kunnen komen.*

*Een wegenis met het oog op de ontsluiting van een bedrijf kan onmogelijk als een gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening voor een crematorium worden beschouwd.*

*De argumentatie van de aanvrager dat wegenis ter ontsluiting wel conform de bestemming is omdat in het rup van 2013 niet gespecificeerd is dat dit enkel ter ontsluiting van een crematorium kan, wordt niet bijgetreden. Het voorschrift stelt immers : "Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor een crematorium.*

*Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren, inrichten en aanbieden van een crematorium zijn toegelaten. Ook toegelaten zijn alle handelingen voor de bereikbaarheid van het gebied, ontsluiting, fiets- en wandelpaden, parkeerruimte, openbaar vervoer en aanleg of werken voor milieutechnische infrastructuur, nutsleidingen, energieverwerking of energieopwekking."*

*Hieruit blijkt dat ook handelingen nodig voor de bereikbaarheid van het gebied toegelaten zijn, waaronder ontsluiting, waarmee met 'het gebied' verwezen wordt naar het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.*

*Het in de aanvraag voorziene aantal parkings (aanvraag omvat 15 parkeerplaatsen voor auto's en bedrijfswagens) is in principe strijdig met artikel 4§2 van de stedenbouwkundige voorschriften, dat stelt , dat per bedrijf maximum 10 parkeerplaatsen aansluitend bij het bedrijfsgebouw kunnen worden voorzien.*

*Tevens bestaat er in voorliggende aanvraag een grootschalige opslag in open lucht, wat strijdig is met de voorschriften van het GRUP.*

*Grootschalige opslag in open lucht is overeenkomstig artikel 3 §4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP verboden.*

*Bezwaarlijk kan worden betwist dat er in voorliggende aanvraag grootschalige verharde opslagruimtes in open lucht worden gevraagd. In het aanvraagdossier wordt melding gemaakt van 4 'blokken' voor opslag in open lucht: "een zone voor opslag in open lucht in betonverharding opgedeeld in 4 blokken, met een totale oppervlakte van 1967.72m²" wat uiteraard ontegensprekelijk 'grootschalig' te noemen is.*

*Elke opslag echter, welke niet omsloten is door een winddicht gebouw, is in feite een "open" opslag. Bijgevolg komt men tot een totaal van ca. 6.989,5m² opslag in openlucht, zodat de aanvraag vrij grootschalige opslag in open lucht omvat en bijgevolg tevens manifest strijdig is met artikel 3, §4 van de stedenbouwkundige voorschriften GRUP.*

*De noodzaak om dergelijke inrichtingen op dit terrein te voorzien geeft mee aan dat het gevraagde niet verenigbaar is met hetgeen bij het tot stand komen van dit rup beoogd was als bedrijven op deze plek.*



*Uit wat voorafgaat, dient besloten, dat de activiteiten die in voorliggende aanvraag worden geherlocaliseerd niet thuis horen in dit plangebied, zoals de adviserende dienst 'Economie en landbouw' van de stad Aalst terecht overweegt in haar advies van 5 december 2014, dat ongunstig is omwille van het ontbreken van een formeel goedgekeurd uitgifteplan teneinde een objectieve afweging van de inpasbaarheid van het bedrijf op de site te kunnen beoordelen. Deze dienst merkt tevens terecht op dat de kavels in kwestie niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg en dat de aanvraag voorziet in een grootschalige opslag in open lucht, welke niet is toegelaten volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestelijk RUP, zoals hierboven al gesteld.*

*Er kan evenmin aan voorbijgegaan worden dat ook andere inrichtingsprincipes van de geldende plannen miskend worden. Zo kan bezwaarlijk gesteld worden dat bijgevoegd ontwerp uitblinkt in bouwen in meerdere lagen of het maximaal bezetten van het perceel. Het hier toegepast bouwen op minstens één perceelsgrens -een ander inrichtingsprincipe uit het geldende plan- met een afdak waaronder bulkmaterialen gestapeld worden voldoet niet aan de geest van het hiermee nagestreefd inrichtingsprincipe.*

*De aanvrager laat ook na aan te tonen op welke manier aan de andere inrichtingsprincipes wordt voldaan, zoals verplicht gesteld in het geldende plan.*

*Bijgevolg bestaat er legaliteitsbelemmeringen die het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de weg staan.*

*...*

Na de hoorzitting van 19 mei 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 juni 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### *2.4 De juridische aspecten*

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

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

*...*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*De aanvrager verwijst terecht naar de toelichtingsnota van het gewijzigde GRUP waar op p. 48 gesteld wordt: "Op het bedrijventerrein is momenteel het bedrijf Schelfhout gelegen. Het gaat over een bouwmaterialenhandel met opslag- en handelsactiviteiten. Door de vaststelling van het RUP in 2003 is het bedrijf niet langer zonevreemd gelegen, maar een deel van de huidige activiteiten zijn niet in overeenstemming met de volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten activiteiten. Kleinhandel is immers uitgesloten. Het bedrijf zal worden onteigend in functie van de aanleg van de ontsluiting van het bedrijventerrein en de bouw van het crematorium. Het bedrijf wenst zich voor een deel te herlocaliseren op het bedrijventerrein, conform de voorschriften van het RUP. De stad Aalst (AGSA) heeft, samen met de intercommunale Westlede, reeds gesprekken hierover met het bedrijf aangevat. Hierbij is de*

*timing van onteigening, de aanleg van de ontsluiting en de inrichting een belangrijk aandachtspunt."*

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

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

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

*"Artikel 3: De eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hebben geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg."*

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

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

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

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

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

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

en lossen, dan ook niet meegerekend worden voor het berekenen van het aantal toegelaten autostaanplaatsen.

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

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

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

*Ten onrechte meent de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de opslag van materialen onder afdak gelijkgesteld moet worden aan een opslag 'in open lucht'. Het plan 11/11 toont aan dat de 'overdekte opslag' gebeurt in een constructie die enkel aan 1 zijde (de voorzijde) open is. Achteraan is zij afgesloten door een massieve wand in beton, de linker- en rechterzijgevels bestaan uit massieve betonnen wanden van 2,80 m hoog met daarboven profielplaten, en het geheel wordt afgewerkt met een licht hellend dak in profielplaten. Op welke wijze dit als een opslag in open lucht beschouwd kan worden, is niet duidelijk. Temeer daar de constructie (op termijn) vrij gemakkelijk volledig afgesloten kan worden door het voorzien van poorten langs de voorzijde.*

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

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

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

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

...

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

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

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

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

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

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

Eén van de wettigheidskritieken (zie eerste middel) is dat er geen vergunning kan worden afgeleverd tot zolang het structurerend groenelement Siezegembeekvallei niet is aangelegd. Door dit wél te doen brengt verwerende partij met het bestreden besluit één van de belangrijke hoekstenen van het ruimtelijk uitvoeringsplan (bedrijventerrein) in het gedrang. Ook dit element verschaft verzoekende partij als mogelijke ontwikkelaar van het bedrijventerrein het vereiste belang bij onderhavig beroep (zie artikel 2.4.3, §2 van de VCRO).

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

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

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

...”

De eerste tussenkomende partij werpt op:

“ ...

Verzoekende partij beweerde in haar inleidend verzoekschrift dat zij over een afdoende belang beschikt nu zij eigenaar / optiehouder is of zou zijn van meer dan 50% van de gronden binnen het GRUP 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied', meer bepaald in binnen het deelplan 4 'Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Siezegemkouter'. Tussenkomende partij moet echter vaststellen dat verzoekster geen enkel bewijs voorlegde van deze bewering. Noch in haar verzoekschrift, noch in haar stukkenbundel werd aangegeven van welke gronden zij eigenaar dan wel optiehouder zou zijn. Van tussenkomende partij kan bezwaarlijk verwacht worden dat zij zelf nagaat welke goederen verzoekende partij in eigendom heeft. Bovendien is het maar de vraag of er al sprake is van tegenstelbare eigendomstitels of titels waarbij een zakelijk recht gevestigd werd, nu de optieovereenkomsten waarvan sprake allicht geen notariële akten zijn.

Deze opmerking is des te meer relevant, nu verzoekster spreekt van 50 % eigendomsrechten op gronden 'binnen het deelplan 4 Gemengd Regionaal Bedrijventerrein

*Siezegemkouter'. De oppervlakte van dit nieuwe bedrijventerrein bedraagt echter 85 ha : het is niet omdat verzoekster eigenaar is van gronden binnen deze 85 hectare, dat zij ook rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de beslissing die aan tussenkomende partij een vergunning verleent voor het bouwen van een bedrijfsgebouw op een perceel van ongeveer 20.000 m².*

*Verzoekende partij beweerde wel dat haar gronden 'in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag' gelegen zijn, maar verduidelijkte dit niet laat staan dat zij hiervan het bewijs levert. Zonder meer beweren dat zij hinder kan ondervinden omdat hier sprake zou zijn van een 'zeer hinderlijke inrichting' met opslag in open lucht (quod non), volstaat niet om een ontvankelijke vordering te kunnen instellen. Het is zelfs maar de vraag of een rechtspersoon als verzoekster – die blijkbaar enkel de intentie heeft om de op dit moment onbebouwde en niet-ontwikkelde gronden, gebruikt als landbouwgrond, om te vormen naar bedrijventerrein en dan te verkopen maar die zelf geen exploitatie voorziet – zelf hinder kan ondervinden.*

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

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

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

*...*

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

*...*

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

*...*

*Gelet op dit alles, moet geconcludeerd worden dat verzoekende partij er niet in slaagt om voldoende concreet aannemelijk te maken dat zij als rechtspersoon rechtstreekse of*

onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden. De vordering is dan ook onontvankelijk.

Naar aanleiding van het verzoek tot schorsing werd deze onontvankelijk reeds bevestigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen die oordeelde :

...

*In een poging om aan deze kritiek tegemoet te komen, focust verzoekende partij zich in haar verzoekschrift tot tussenkomst enkel op haar beweerde zakelijke en/of eigendomsrechten, stellende dat zij vandaag voor meer dan 70 % van de gronden het eigendomsrecht of een optierecht zou hebben en dat het van een overdreven formalisme zou getuigen om hiervan de bewijzen te eisen.*

*In deze is dergelijke eis echter allesbehalve onredelijk of overdreven formalistisch, nu er al zeer lang betwisting bestaat over de geclaimde rechten van verzoekende partij en zij hiervan zeer goed op de hoogte is. Verzoekende partij lijkt uit het oog verliezen dat huidige procedure niet gevoerd wordt tegen de ontwikkeling / ontwikkelaar van het bedrijventerrein, maar wel tegen een individueel bouwproject. Het is wel degelijk de plicht van de (rechts)persoon die zich hiertegen verzet om aan te tonen dat hij over voldoende belang beschikt om dit te doen. De loutere bewering dat men over niet nader gespecificeerde rechten beschikt over percelen in de buurt volstaat dan in geen geval.*

*Dat verzoekende partij nu wel met stukken over de brug komt, is veel te laat : vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelt dat geen rekening gehouden kan worden met stukken die bij het inleidend verzoekschrift meegedeeld hadden kunnen worden. Deze stukken kunnen dan ook geen bewijs vormen van een afdoende belang.*

*Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de vaststelling dat bewijzen van eigendomsrechten die dateren van na het indienen van het verzoekschrift uiteraard niet relevant zijn : verzoekende partij moet op het moment van het inleiden van de procedure over een afdoende belang beschikken. De vaststelling dat zij in de loop van de procedure eigenaar geworden is van percelen palend aan de site van tussenkomende partij of aan de toegangsweg naar deze site, is net een ontkenning van het feit dat zij, bij het instellen van de procedure, over een voldoende belang zou beschikken.*

*Verzoekende partij is zich hiervan trouwens zeer goed bewust, gelet op de moeite die zij doet om te proberen aan te tonen dat zij al in januari 2015 eigenaar zou geworden zijn van het kadastrale perceel 1317C (huidige nummer 1317D), palend aan de nieuwe toegangsweg naar de site van tussenkomende partij, niettegenstaande de akte hiervan pas op 04/01/2017 verleden werd. Niets is echter minder waar : haar stuk 16, de tijdelijke aankoop-verkoopbelofte met betrekking tot dit perceel zegt expliciet :*

...

*Het lichten van de aankoopoptie door verzoekende partij heeft haar enkel het recht verleend om de grond aan te kopen, maar heeft op zich geen eigendomsoverdracht tot gevolg gehad. Als de authentieke akte pas op 04/01/2017 verleden werd, betekent dit dat verzoekster op het ogenblik dat huidige procedure ingesteld werd bij verzoekschrift van 3 augustus 2015 dit perceel nog geen eigendom was, zodat zij haar belang hier niet op kan steunen.*

*Bijkomend kan trouwens nog verwezen worden naar het advies van de auditeur bij de Raad van State omtrent de vordering tot schorsing van de samenhangende milieuvergunning van tussenkomende partij die ook door verzoekster werd aangevochten, samen met de heer*



*Van Lierde, een eigenaar van een ander perceel dat langs de toegangsweg lag. De auditeur stelde aangaande het belang van beide verzoekers :*

*...*

*Deze argumentatie geldt in casu evenzeer.*

*Tot slot gaat verzoekende partij in het geheel niet in op het verweer dat zij niet aantoonde in welke mate zij als rechtspersoon de door haar geclaimde hinder zou kunnen ondervinden, noch toont zij aan dat zij effectief ontwikkelaar zou kunnen zijn. Laat staan dat blijkt op welke manier de bestreden vergunning deze ontwikkeling zou kunnen verhinderen.*

*...*

De tweede en derde tussenkommende partijen betwisten eveneens het belang van de verzoekende partij:

*“ ...*

**10. *Geen bewezen hoedanigheid van gerechtigde op zelfrealisatie ex artikel 2.4.3, §2 VCRO.***

*Door artikel 2.4.3 §2, 2e alinea kan de eigenaar die meer dan de helft van de oppervlakte van de in een in een te ontwikkelen bedrijventerrein bezit, vragen om, binnen de termijn en onder de voorwaarden die de overheid heeft bepaald en voor zover hij er blijk van geeft de nodige middelen te bezitten, belast worden met de uitvoering van de voor die ordening vereiste werken en ook met de herverkaveling en ruilverkavelingsverrichtingen.*

*Geheel ten onrechte stelt verzoekende partij dat over het halen van de 50%-drempel ‘partijen nooit enige discussie [hebben] gevoerd, het eigendomsstatuut en optiehoudersstatuut staat vast en wordt aanvaard’.*

*Het tegendeel is waar. Onder randnummer 9 van hun verzoek tot tussenkomst werd reeds gesteld:*

*...*

*Ook in de schriftelijke uiteenzetting beperkt verzoekende partij zich tot de loutere bewering dat zij ‘meer dan 70% van de gronden van het bedrijventerrein (fase 1) onder controle heeft’.*

*Tussenkommende partijen maken 4 bedenkingen:*

- De loutere opgave van een aantal ‘optieovereenkomsten’ doet niet blijken van het precieze percentage van bedrijfsterreinen dat verzoekende partij zou ‘controleren’. Met andere woorden, verzoekende partij bewijst niet dat de zelfrealisatiedrempel wordt overschreden! Niets wijst erop dat 50% van de eigendommen van fase 1 zijn verworven of in optie zijn. Tot nu toe werd ook steeds rekening gehouden met de opties op voorkooprechten van pachters*
- De geldingsduur van de ‘optieovereenkomsten’ blijkt verstreken te zijn. Zo verstreek de tijdelijke belofte van verkoop en aankoop van 8 oktober 2014 reeds op ... 29 januari 2015. Er liggen niet overal verlengingen voor*
- Verzoeker kan niet doen alsof optierechten met een pachter te beschouwen zijn als eigendomstitels in de zin van artikel 2.4.3 VCRO, ten zeerste quod non*
- De opgave van verzoekende partij is verder achterhaald door de reeds eerder besproken uitspraak van het vrederecht van 25 april 2017 waardoor sommige*

*percelen waarover verzoeker beschikte over een optierecht op het voorkeepsrecht van de pachter, verkocht werden aan AGSA*

*Aldus bewijst verzoekende partij de hoedanigheid waarop zij haar belang stoelt, met name deze van gerechtigde op zelfrealisatie, geenszins aan. Alleen daarom dient de vordering als onontvankelijk beschouwd te worden.*

#### **11. Geen zeker belang.**

*Er bestaat een wezenlijk verschil tussen de hoedanigheid van eigenaar en deze van optiehouder.*

*Ten eerste is een optie afhankelijk van de wil van de optiehouder om deze al dan niet te lichten. Het betreft zodoende per definitie een onzekere gebeurtenis. Een louter hypothetisch belang volstaat nooit om een beroep bij uw Raad te kunnen verantwoorden.*

*Ten tweede zijn op datum van het inleidend verzoekschrift heel wat 'opties' niet gelicht en is verzoekende partij geenszins eigenaar van meer dan 50% van de oppervlakte van fase I van het bedrijventerrein Siesegemkouter. Het belang moet overwogen worden op basis van de gegevens gekend op datum van de inleiding van de zaak. Hypothetische nadelen, een hypothetisch belang en een hypothetische hoedanigheid volstaat niet*

*Ten derde zijn heel wat 'opties' niet geslopten met eigenaars, maar met pachters. Het komt erop neer dat verzoekende partij bedongen heeft om de voorkeepsrechten van sommige pachters te kunnen uitoefenen.*

*Hierover kunnen volgende bedenkingen worden gemaakt:*

- *Het zelfrealisatierecht van artikel 2.4.3 VCRO geldt enkel voor de eigenaars van percelen binnen het bedrijventerrein, niet op de pachters, zelfs indien zij over een voorkeepsrecht beschikken*

- *Artikel 48 bis Pachtwet luidt als volgt:*

*...*

*Het voorkeepsrecht van de pachter kan derhalve enkel overgedragen worden mits de pacht wordt verdergezet!*

*Het voorkeepsrecht en de overdracht daarvan, zoals geregeld in artikel 48 (en artikel 48 bis) Pachtwet hebben tot doel om de belangen van de pachter te beschermen, niet om aan een derde (verzoeker) de hoedanigheid van zelfrealisator te kunnen geven. Immers heeft een zelfrealisator per definitie de bedoeling om van de in pacht gegeven gronden bedrijventerrein te maken en dus niet om de pacht voort te zetten. Er is hier kennelijk sprake van misbruik van pachtrechten en verzoekende partij kan zich evident geen wettig belang toeëigenen op basis van dergelijk misbruik*

- *Tenslotte, maar niet in de laatste plaats, wordt erop gewezen dat pachtrechten en ook de daaraan verbonden voorkeepsrechten, niet primeren op onteigeningen of op minnelijke verwervingen door publiekrechtelijke rechtspersonen ingegeven door het algemeen belang. Opnieuw is er sprake van een onvoldoende zeker recht om een belang voor uw Raad te verantwoorden*

#### **12. Geen bewijs dat de bestreden beslissing de gehele economie van het RUP Siesegemkouter dreigt aan te tasten.**

*Het betreft de loutere bewering in het inleidend verzoekschrift die uw Raad terecht niet vermocht te overtuigen in het niet-schorsingsarrest van 30 augustus 2016.*

*Vastgesteld dient te worden dat verzoekende partij geen enkel nadere toelichting geeft in het verzoek tot voortzetting.*

*Men ziet ten ander met de beste wil van de wereld niet in hoe de gedeeltelijke aansnijding van het bedrijventerrein ... de 'zelfrealisatie' door verzoekende partij van fase 1 van het bedrijventerrein Siezegemkouter zou kunnen verstoren. Het tegendeel is eerder waar*

*In het inleidend verzoekschrift wijst verzoekende partij enkel naar het tweede onderdeel van het eerste middel, met name dat geen vergunning kan worden afgeleverd tot zolang het 'structurend groenelement' Siesegembeekvallei niet is aangelegd. Evenwel geeft verzoekende partij in het geheel niet aan welk belang zij heeft bij het structurend groenelement. Het lijkt erop dat verzoekende partij vreest voor latere wettigheidsexcepties tegen de vergunningen die zij aanvraagt. Dergelijk belang is evenwel hypothetisch en onrechtstreeks en onvoldoende als belang om vernietigingsberoep voor uw Raad te benaarstigen.*

*...*

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

*" ...*

*11. Verzoekende partij is momenteel eigenaar van 76.710m<sup>2</sup> grondoppervlakte in het gehele projectgebied, waaronder verschillende percelen aanpalend en in de onmiddellijke omgeving van het project. Verzoeker heeft tevens verschillende opties in het gehele gebied. De gronden in eigendom vermeerderd met de opties betekenen samen meer dan 70% van Siezegemkouter. Verzoekende partij heeft op die elementen tevens haar belang bij het administratief beroep bij Verwerende partij geschraagd, hetwelk door Verwerende partij werd aanvaard. De eigendomsstatus van de betrokken percelen wijzigt permanent, naarmate de aktes worden verleden. De betrokken opties werden hetzij verlengd, hetzij werd de optie reeds gelicht en werd een authentieke akte ondertekend (of is zij in voorbereiding van ondertekening op basis van opties die gelicht zijn). Het wettig belang van Verzoekende partij op basis van de zelfontwikkeling van het terrein wordt tevens erkend door de Raad van State op basis van de bestaande eigendomsrechten en opties die Verzoekende partij thans kan voorleggen (Stuk 15). Thans komt ook de Raad van State aldus tot het besluit dat Verzoekende partij weldegelijk voldoende belang aantoon, gelet op de mogelijkheid tot zelfrealisatie door Verzoekende partij. 1 (Stuk 17)*

*Deze opgave van de betrokken gronden is hierbij nog steeds up-to-date. Daar tweede en derde tussenkomende partij stellen dat het vrederecht op 25 april 2017 sommige percelen waarbij verzoekende partij beschikte over een overdrachtsrecht van het voorkeprirecht gegeven door de zittende pachter, verkocht werden aan AGSA, doet hiraan geen afbreuk. Verzoekende partij heeft beroep ingesteld tegen de betrokken beslissing, waardoor zij tot op heden nog geen gezag van gewijsde heeft gekregen (Stuk 18). Verzoekende partij wenst daarnaast op te merken dat zij ook zonder de overdrachten van voorkeprirechten toegekend door de pachters nog steeds beschikt over meer dan de vereiste 50% grondoppervlakte om erkend te worden als zelfrealisator.*

*Op basis van voorgaande dient ontegensprekelijk gesteld te worden dat Verzoekende partij wel degelijk beschikt over een concreet zelfrealisatierecht op het terrein, op basis van artikel 2.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Verzoekende partij "bezit" wel*

degelijk over meer dan de helft van de oppervlakte van de in dat gebied begrepen gronden, alsook werd een zelfrealisatieaanvraag ingediend (Stuk 19). In tegenstelling tot wat tweede en derde tussenkomende partij beweren, stelt dit artikel nergens dat Verzoekende partij "eigenaar" dient te zijn van de betrokken gronden.

Concreet blijft Verzoekende partij met meer dan 70% grondcontrole in de eerste fase als enige kandidaat ontwikkelaar over die een meerderheidspositie heeft binnen deze eerste fase van het GRUP. Als ontwikkelaar zal Verzoekende partij in de eerste fase van de zelfrealisatie in concreto instaan voor de realisatie van de infrastructuur en de groenelementen. Pas nadien zal Verzoekende partij dan ook instaan voor de uitgifte van de kavels. De kosten voor verwerving, aanleg en uitrusting van groenstroken en infrastructuur van het bedrijventerrein waarop de bestreden beslissing van toepassing is, dienen verdeeld te worden over alle uitgeefbare kavels, nadat men kennis heeft van de totale kosten en kennis van het juiste aantal uitgeefbare kavels. Dit is ook de reden waarom het GRUP bepaalt dat eerst een inrichtingsstudie voor het geheel dient te worden opgemaakt en eerst de groenbuffers dienen te worden aangelegd alvorens een individuele vergunning kan worden verleend en uitgevoerd.

Door de bestreden beslissing, zonder dat het terrein reeds werd ontwikkeld, zal de totale ontwikkelingskost van infrastructuur en groen verdeeld dienen te worden op een kleiner aantal uitgeefbare percelen, waardoor de ontwikkelingskost per uitgeefbare vierkante meter zal stijgen. Na realisatie van de eerste fase, met inbegrip van het aanleggen van de groenbuffer, zal er ca. 180.000 m<sup>2</sup> bedrijventerrein uitgeefbaar zijn. De uitgeefbare kavel die bebouwd wordt door de bestreden beslissing bedraagt 20.000 m<sup>2</sup>. Indien de kosten voor het verweren en aanleggen van de groenbuffer en de infrastructuur slechts op een terrein van 160.000 m<sup>2</sup> kunnen geventileerd worden in plaats van de oorspronkelijke 180.000 m<sup>2</sup>, wordt de ontwikkelingskost van iedere uitgeefbare vierkante meter verhoogd met 12,5%.

De bestreden beslissing wijzigt aldus de economie van het betrokken project, waardoor Verzoekende partij in het kader van het zelfrealisatiebeginsel ernstige nadelen ondervindt van het bestreden besluit.

12. Zoals reeds werd aangegeven is Verzoekende partij daarnaast ook eigenaar van percelen die aan het perceel van het bestreden besluit grenzen. Zo is het perceel vroeger gekend onder 1317/C, thans 1317/D eigendom van verzoekende partij. Dit perceel paalt aan een nieuwe toegangsweg, welke door de vergunning van 9 februari 2015 en het bestreden besluit toegelaten werd. Verzoekende partij had een optie op de betrokken grond en heeft deze optie gelicht op 7 januari 2015. Door het lichten van de betrokken optie werd een onderhandse overeenkomst afgesloten waarop niet meer kon teruggekomen worden door Verzoekende partij, waardoor hij wel degelijk als eigenaar van de betrokken grond kan beschouwd worden.

Ook voor dat Verzoekende partij in kwestie eigenaar werd van het betrokken perceel, beschikte zij over het rechtens vereiste belang om het betrokken verzoekschrift in te dienen. De grond, waarop in initieel een optieovereenkomst werd afgesloten, beschikte immers over de volgende clausule:

"De eigenaar stelt hierbij de optienemer (lees Landexplo) aan om in zijn naam op te treden voor al hetgeen de herbestemming aanbelangt."

*Thans kan in casu moeilijk betwist worden dat het onderhavige verzoekschrift de herbestemming van het terrein niet aanbelangt. De bestreden beslissing kon enkel genomen worden doordat er in casu een herbestemming op de terreinen heeft plaatsgevonden. Daarnaast zal de nodige hinder die door de inrichting zal worden veroorzaakt tevens de toekomstige ontwikkeling op de belendende percelen hypothekeren, zoals reeds werd aangegeven in het negatief advies van de Gecoro:*

*"De aard van de bedrijvigheid/activiteit in casu zijnde de opslag en verwerking van bulk onder een open constructie, zal stof- en lawaaihinder veroorzaken en de toekomstige ontwikkeling op het belendende perceel hypothekeren."*

*De bestreden beslissing zorgt er duidelijk voor dat Verzoekende partij, als eigenaar van het naastgelegen perceel, in de toekomst een ernstige waardevermindering zal ondervinden door de hinder die wordt veroorzaakt door de betrokken hinder, zeker indien men rekening houdt met het feit dat de betrokken percelen gelegen zijn met zich op de aan te leggen groenzone en het park, perfect voor kantoorfuncties gekoppeld aan een productieactiviteit die uitkijken op rustig groen.*

*Bovenstaande is zeker het geval indien men rekening houdt met het feit dat de toegangsweg werd aangelegd met Stelcon platen. Dit zijn betonplaten van 2 meter bij 2 meter met voegen, die voor extra geluidsoverlast zorgen wanneer een vrachtwagen zich begeeft op de betrokken wegenis.*

*Uit bovenstaande dient afgeleid te worden dat Verzoekende partij bijzonder ernstige hinder en nadelen ondervindt van het bestreden besluit.*

*...*

De eerste tussenkomende partij stelt nog het volgende:

*"...*

*Voor zover verwezen wordt naar artikel 2.4.3 VCRO verliest verzoekster steeds weer uit het oog dat dit artikel op onderhavig dossier niet van toepassing is, nu de onteigening niet gebeurt voor de verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Bovendien stelt dit artikel :*

*...*

*Het hierin voorziene recht om een aanvraag tot zelfrealisatie in te dienen (hetgeen niet hetzelfde is als een recht om aan zelfrealisatie te mogen doen : de vraag moet nog altijd beoordeeld worden door de overheid) geldt enkel :*

- Bij een onteigening die gericht is op een ontwikkeling voor het oprichten van gebouwen voor huisvestings- of handelsdoeleinden. De ontwikkeling van een bedrijventerrein valt hier dus niet onder*
- Of bij een onteigening die gericht is op de ordening van een deel van het grondgebied waarop een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing is. De ontwikkeling van een bedrijventerrein ter verwezenlijking van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan valt hier evenmin onder.*

*Nu huidig onteigeningsdossier niet onder deze toepassingsgevallen valt, is artikel 2.4.3 VCRO niet aan de orde als mogelijke rechtsgrond. Evenmin bewijst verzoekster dat een andere bepaling of beginsel haar een recht op zelfrealisatie zou verlenen.*

*...*

*Ten onrechte verwijst verzoekende partij zelf naar het arrest nr. 238.664 dd. 27 juni 2017 waarin de Raad van State het belang van verzoekende partij wel aanvaard heeft. Dit arrest*

dient echter in zijn specifieke context bekeken te worden, met name een procedure ingesteld tegen de machtiging tot onteigening. Het belang werd enkel aanvaard voor een beperkt aantal innemingen, met name deze waarvan verzoekster bewezen heeft dat zij beschikt over het eigendomsrecht of een aankoopoptie, en waarvoor nog geen onteigeningsprocedure bij de Vrederechter was opgestart :

Het beroep is dan ook ontvankelijk in zoverre het bestreden besluit betrekking heeft op de percelen waarvoor de eerste verzoekende partij beschikt over het eigendomsrecht dan wel een aankoopoptie en die —nog niet het voorwerp uitmaken van een onteigeningsprocedure voor de Vrederechter, te weten de percelen met kadastrale nummers 1364/c (inneming 23), 1365 (inneming 24), 1366 (inneming 25), 1372/c (inneming 26), 1386 (inneming 29), 1387 (inneming 30), 1396 (inneming 40), 1491/c (inneming 41), 1405/r (inneming 45), 1405/p (inneming 46), 1406 (inneming 49), 1451 (inneming 51), 1461 (inneming 56), 1463/a (inneming 58), 1465/02 (inneming 59), 1465/e (inneming 60), 1465/f (inneming 61), 1465/c (inneming 62), 1465/d (inneming 63), 1463/b (inneming 68), 1463/c (inneming 69), 1471/c (inneming 71), 1471/d (inneming 72), 1494 (inneming 73), 1473/a (inneming 77), 1472/f (inneming 78), 1472/e (inneming 79), 1477/b (inneming 80), 1505 (inneming 85), 1504 (inneming 86), 1506/b (inneming 87), 1503/d (inneming 89), 1503/e (inneming 90), 1503/f (inneming 91), 1502 (inneming 92), 1501 (inneming 93), 1500 (inneming 94), 1498 (inneming 98), 1497 (inneming 99), 1496 (inneming 100), 1398/a (inneming 102) en 1490/c (inneming 104).

Het is begrijpelijk dat het belang van verzoekster aanvaard wordt om een onteigeningsmachtiging te betwisten die betrekking heeft op percelen waarvan zij eigenaar is. Dit betekent echter niet automatisch dat verzoekster ook belang heeft bij het aanvechten van een stedenbouwkundige vergunning die afgeleverd wordt voor een ander perceel. Integendeel : geen van bovenvermelde kadastrale percelen ligt in de onmiddellijke omgeving van de eigendommen van tussenkomende partij, noch van de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Tot slot probeert verzoekende partij – tevergeefs – voor het eerst in haar wederantwoordnota aan te tonen in welke mate zij als rechtspersoon de door haar geclaimde hinder zou kunnen ondervinden. Met name verwijst zij naar het feit dat de kosten voor ontwikkeling van het bedrijventerrein (aanleg infrastructuur en voorzieningen) verdeeld zullen moeten worden over “een kleiner aantal uitgeefbare percelen” waardoor de ontwikkelingskost per m<sup>2</sup> zou toenemen.

Los van het feit dat er geen enkele zekerheid bestaat dat verzoekende partij de kostprijs voor de ontwikkeling zal moeten dragen nu zij tot op heden geen ontwikkelaar is, verliest zij uit het oog dat dit beweerd nadeel – dat op geen enkele manier bewezen wordt – niet in oorzakelijk verband staat tot de bestreden beslissing. Tot op heden is er niets geregeld omtrent de financiële consequenties voor een toekomstige andere ontsluiting van het bedrijf van tussenkomende partij, hetgeen dus nog het voorwerp zal uitmaken van latere overeenkomsten.

...

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

“ ...

**2. Geen recht op zelfrealisatie ex artikel 2.4.3, §2 VCRO.**

Tussenkomende partijen treden in deze de argumentatie van VDS Consult bij.

Er bestaat niet zoiets als een subjectief recht op zelfrealisatie, hoogstens het recht om een verzoek tot zelfrealisatie. Trouwens heeft AGSA het verzoek tot zelfrealisatie op 28

september 2016 verworpen (stuk 20 verzoekende partij), gegeven dat een juridisch feit blijft zolang de Raad van State zich niet heeft uitgesproken over het annulatieberoep in de zaak G/A 221.227/X-16.838.

Komt daarbij dat artikel 2.4.3 VCRO verwijst naar een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, terwijl er in casu een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorligt, alsook naar een onteigening die gericht is op een ontwikkeling voor het oprichten van gebouwen voor huisvestings- of handelsdoeleinden, terwijl het hier gaat om de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Deze bepaling vindt gewoonweg geen toepassing.

### **3. Geen bewijs dat de zelfrealisatiedrempel van 50% wordt gehaald!**

In casu bestrijdt verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning van een derde, niet op basis van het loutere verzoek tot zelfrealisatie, maar op basis van de vermeende – maar onbestaande - recht op zelfrealisatie.

Anders dan de voor de Raad van State bestreden onteigeningen komt het verzoek tot zelfrealisatie niet onder druk te staan door de bestreden beslissing.

Verzoekende partij meent echter dat de zelfrealisatie minder lucratief wordt door de bestreden beslissing. Om dergelijk belang in te roepen, moet de gerechtigdheid op zelfrealisatie bewezen zijn, hetgeen in casu geenszins het geval is. Zo oordeelde ook uw Raad in de schorsingsprocedure.

Waar verzoekende partij haar belang grondt op de bewering dat zij meer dan 70% van de gronden van het bedrijventerrein (fase I) onder controle heeft, dient nogmaals vastgesteld te worden dat (a) zulks niet bewezen is – de eigenlijke eigendomstitels worden nog steeds niet voorgelegd; (b) opties niet gelijkgesteld kunnen worden met eigendomsrechten; (c) de uitspraak van het vredegerecht van 25 april 2017 wel degelijk uitvoerbaar bij voorraad is; (d) de Raad van State in het arrest nr. 238.664 van 27 juni 2017 enkel heeft aanvaard dat verzoekende partij een verzoek tot zelfrealisatie heeft ingediend en dit volstaat om in de onteigeningsprocedure een belang te doen gelden, maar geenszins stelt dat verzoekende partij gerechtigd is op zelfrealisatie.

### **4. Geen bewijs dat de bestreden beslissing de zelfrealisatie minder lucratief maakt.**

Zonder enig onderliggend stuk beweert verzoekende partij dat de ontwikkelingskost voor iedere 'uitgeefbare vierkante meter' door de bestreden beslissing verhoogd wordt met 12,5%.

Deze bewering is geheel onbewezen en ongedocumenteerd, en is volgens tussenkomende partijen hoe dan ook te onrechtstreeks om een beroep bij uw Raad te verantwoorden.

### **5. Geen belang als rechtstreekse gebuur.**

In hoofddorde merken tussenkomende partijen op dat het belangenelement niet voorkomt in het inleidend verzoekschrift en niet ontvankelijk voor het eerst kan opgeworpen worden in de wederantwoordnota.

Ondergeschikt treden tussenkomende partijen volop de argumentatie van de auditeur van de Raad van State in de zaak G/A 217.201/VII-39.511 bij waarin het belang van verzoekende partij tegen de milieuvergunning van VDS Consult niet werd aanvaard.

Het auditorsverslag werd ten andere bijgetreden in het arrest nr. 233.556 van de Raad van State van 21 januari 2016:

...

*Deze argumentatie heeft weliswaar betrekking op de spoedeisendheid, maar kan mutatis mutandis toegepast worden op de belangenvereiste.*

*Nog wordt gewezen op het arrest nr. 233.556 van de Raad van State van 21 januari 2016:*

*‘De tweede verzoekende partij steunt haar vordering op de vooronderstelling dat zij binnen afzienbare tijd zal worden belast met de ontwikkeling van het betrokken bedrijventerrein. Door een op dit ogenblik louter hypothetisch gegeven, wordt de spoedeisendheid van de zaak niet aangetoond.’ ‘De tweede verzoekende partij steunt haar vordering op de vooronderstelling dat zij binnen afzienbare tijd zal worden belast met de ontwikkeling van het betrokken bedrijventerrein. Door een op dit ogenblik louter hypothetisch gegeven, wordt de spoedeisendheid van de zaak niet aangetoond.’*

*Tussenkomende partijen kunnen maar vaststellen dat er geen eigendomsbewijs voorligt voor het perceel 1317/D (voorheen 1317/C), enkel maar een tijdelijke aankoop-verkoopbelofte (stuk 15 verzoekende partij), waarin wordt benadrukt dat de eigendom slechts overgedragen wordt ter gelegenheid van de authentieke akte. Dit volstaat om deze belangenverantwoording te verwerpen.*

*Maar zelfs al zou het bewijs voorliggen dat verzoekende partij inmiddels het perceel gekocht heeft, quod non, dan nog zou dit gebeurd zijn na het inleidend verzoekschrift. Verzoekende partij kan in niet ontvankelijk milieu- en noch financiële nadelen inroepen die slechts hypothetisch waren op het ogenblik van het inleidend verzoekschrift.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij stelt zich in haar verzoekschrift voor als eigenaar van een groot aantal percelen binnen deelplan 4, Gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter van het GRUP “Afbakening regionaalstedelijk Gebied Aalst” en tevens als mogelijke ontwikkelaar van het bedrijventerrein. Ze beschouwt de betrokken aanvraag als een “zeer hinderlijke inrichting”.

Na de exceptie van de tussenkomende partijen, verduidelijkt ze haar statuut van eigenaar binnen het gebied, stelt ze in de wederantwoordnota dat ze eigenaar is van gronden binnen het betrokken bedrijventerrein met een oppervlakte van 76.710 m<sup>2</sup> en legt daaromtrent een omvangrijke bundel neer “Landexpo aalst – Siezegemkouter – Fase 1 : getekende contracten: authentieke akte’s van aankoop van percelen – Optieovereenkomst met addendums”. Ze verwijst tevens naar een arrest van de Raad van State, nr. 238.664 van 27 juni 2017 en stelt dat ook de Raad van State tot het besluit komt dat zij voldoende belang aantoon, gezien haar mogelijkheid tot zelfrealisatie.

In het vermeld arrest van de Raad van State waar de verzoekende partij naar verwijst en voorlegt wordt het volgende vastgesteld en overwogen:

*“15. Met een besluit van 7 augustus 2016 keurt de tweede verwerende partij voor de Siezegemkouter te Aalst - principes ter toetsing van verzoek tot zelfrealisatie goed. Het laatstgenoemde besluit wordt door de eerste verzoekende partij voor de Raad van State bestreden met een annulatieberoep (zaak A. 221.221/X-16.837).*

*16.1. Met een besluit van 28 september 2016 wijst de tweede verwerende partij -de aanvraag tot zelfrealisatie Siezegemkouter te Aalst [van de verzoekende partij] afl. daar zij die aanvraag -onvolledig, minstens onvoldoende [acht] doordat op tal van de vooropgestelde criteria geen*



*afdoende antwoord gegeven wordt, evenmin als er enige vorm van stavingsstukken worden overgemaakt.*

*Het laatstgenoemde besluit wordt door de eerste verzoekende partij voor de Raad van State bestreden met een annulatieberoep (zaak A. 220.848/X-16.799).*

*16.2. Met een besluit van 28 september 2016 aanvaardt de tweede verwerende partij de aanvragen tot zelfrealisatie van de consorten Schelfhout voor het noordoostelijke deel van het bedrijventerrein Siezegemkouter. Ook het laatstgenoemde besluit wordt door de eerste verzoekende partij voor de Raad van State bestreden met een annulatieberoep (zaak A. 221.227/X-16.838).*

*....*

*24. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat eerste verzoekende partij bij de tweede verwerende partij een aanvraag tot zelfrealisatie heeft ingediend voor de ontwikkeling van het bedrijfsterrein Siezegemkouter. De tweede verwerende partij heeft deze aanvraag afgewezen. Tegen dit afwijzingsbesluit heeft de eerste verzoekende partij annulatieberoep bij de Raad van State ingesteld (randnr. 15.1).*

*Uit deze omstandigheden volgt dat de eerste verzoekende partij een voldoende rechtstreeks, zeker en wettig belang heeft bij het bestrijden van het besluit dat de onteigening voorziet van de percelen waarop de eerste verzoekende partij steunt voor haar aanvraag tot zelfrealisatie. Die onteigening zou immers elke mogelijke toekomstige inwilliging van haar aanvraag uitsluiten.*

*De vragen die de tweede verwerende partij heeft bij de rechtsgeldigheid van de optieovereenkomsten zijn niet van aard op beslissende wijze afbreuk te doen aan het voornoemde belang.*

*Het beroep is dan ook ontvankelijk in zoverre het bestreden besluit betrekking heeft op de percelen waarvoor de eerste verzoekende partij beschikt over het eigendomsrecht dan wel een aankoopoptie en die -nog niet het voorwerp uitmaken van een onteigeningsprocedure voor de Vrederechter, te weten de percelen met kadastrale nummers 1364/c (inneming 23), 1365 (inneming 24), 1366 (inneming 25), 1372/c (inneming 26), 1386 (inneming 29), 1387 (inneming 30), 1396 (inneming 40), 1491/c (inneming 41), 1405/r (inneming 45), 1405/p (inneming 46), 1406 (inneming 49), 1451 (inneming 51), 1461 (inneming 56), 1463/a (inneming 58), 1465/02 (inneming 59), 1465/e (inneming 60), 1465/f (inneming 61), 1465/c (inneming 62), 1465/d (inneming 63), 1463/b (inneming 68), 1463/c (inneming 69), 1471/c (inneming 71), 1471/d (inneming 72), 1494 (inneming 73), 1473/a (inneming 77), 1472/f (inneming 78), 1472/e (inneming 79), 1477/b (inneming 80), 1505 (inneming 85), 1504 (inneming 86), 1506/b (inneming 87), 1503/d (inneming 89), 1503/e (inneming 90), 1503/f (inneming 91), 1502 (inneming 92), 1501 (inneming 93), 1500 (inneming 94), 1498 (inneming 98), 1497 (inneming 99), 1496 (inneming 100), 1398/a (inneming 102) en 1490/c (inneming 104)."*

Uit de feiten die in dit arrest vastgesteld worden, blijkt in elk geval dat de verzoekende partij zich in haar verzoekschrift niet ten onrechte als kandidaat "zelfrealisatie" voorstelt.

De vraag is of de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat de betrokken aanvraag en bestreden beslissing een impact kan hebben op de verdere ontwikkeling van het gebied.

Het is niet uitgesloten dat, in de mate de betrokken aanvraag beschouwd wordt als een "hinderlijke" inrichting, dit een impact kan hebben op de ontwikkeling van de percelen in de omgeving van het betrokken bouwperceel. Dit lijkt in elk geval het standpunt te zijn van de GECORO, die in haar advies, waar de verzoekende partij naar verwijst, inderdaad stelt:

*" ...*

*De gecoro stelt dat de inplanting van de loods op de perceelgrens niet realistisch is gelet op de aard van de bedrijvigheid. De gecoro wijst er op dat conform artikel 3, §2 van*

*gewestelijk RUP "Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst – deelplan 4 – Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Siesegemkouter (wijziging), goedgekeurd bij BVR dd. 3/05/2013, afwijkingen op de inrichtingsprincipes met betrekking tot zuinig ruimtegebruik (in casu het verplicht bouwen op minstens één perceelsgrens), op gemotiveerde basis, zijn toegestaan indien deze motieven betrekking hebben op de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten. De aard van de bedrijvigheid/activiteiten in casu, zijnde opslag en verwerking van bulk onder een open constructie, zal stof- en lawaaihinder veroorzaken en de toekomstige ontwikkeling op het belendend perceel hypothekeren.*

*De gecoro adviseert derhalve om deze open loods op enige afstand van de perceelsgrens te voorzien en enigszins te bufferen naar de perceelsgrens. De vorm van het dakvolume hypothekeert bovendien de mogelijkheid tot aanbouwen op het aangrenzend perceel; hieraan kan eveneens worden tegemoetgekomen door een groene buffer te voorzien tussen de perceelsgrens en de nieuwe loods.*

*...*

Het betoog van de verzoekende partij overtuigt derhalve in die mate dat de bestreden beslissing een mogelijke impact kan hebben op de verdere ontwikkeling van de percelen in de omgeving van het bouwperceel en zij als kandidaat "zelfrealisatie" belang heeft om beroep in te stellen bij de Raad.

De excepties van de tussenkommende partijen kunnen derhalve niet worden aangenomen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE MIDDEL, EERSTE EN VIJFDE ONDERDEEL**

In het eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 2.2.2, §1, vierde lid, VCRO, van de artikelen 3, 4.1.1. en 5 van de stedenbouwkundige voorschriften van 'het GRUP Siezegemkouter' en van het onpartijdigheidsbeginsel.

### **A. Eerste middel – eerste onderdeel**

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij zet uiteen:

*" ...*

*De bouwplaats is gelegen binnen de perimeter van het GRUP Siezegemkoutergewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaal stedelijk gebied" en meer bepaald binnen het deelplan 4, Gemengd Regionaal*

*Bedrijventerrein Siezegemkouter, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering d.d. 3 mei 2013.*

*Artikel 4.1.1. van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt :*

*...*

*Uit voormelde bepaling blijkt dat "handel" niet ressorteert onder één van de toegelaten functies.*

*Dat de aanvraag gebeurt in functie van o.a. handel kan niet geredelijk worden betwist. Immers, de aangevraagde en inmiddels verkregen milieuvergunning die betrekking heeft op dezelfde percelen als onderhavige aanvraag, heeft ondermeer als voorwerp : "groothandel van bouwmaterialen" (stuk 6).*

Verderop in de milieuvergunning (p. 11-12) wordt gesteld :

*Het bedrijf verkoopt ook klein materiaal en gereedschap voor de gespecialiseerde vakman dat het in een kleine ruimte exposeert.*

*Het huidige bedrijf is sedert vele jaren gehuisvest aan de Merestraat 100 te Aalst. Deze huidige exploitatiezetel situeert zich binnen het GRUP Siezegemkouter. Het GRUP voorziet eveneens de bouw van een crematorium en dit op de plaats van de huidige exploitatiezetel van de bvba Bouwmaterialen Schelfhout. In uitvoering hiervan werden de percelen waarop het bedrijf momenteel exploiteert, onteigend en dringt een gedwongen herlokalisatie zich op.*

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

*De "bestaande activiteit" van de NV Schelfhout wordt dus gewoon "geherlocaliseerd" naar de huidige site. Weliswaar werd dit deel van de activiteiten "afgesplitst" in de bvba Schelfhout maar dit verandert niets in de praktijk.*

*Bovendien gaat het - net als in een vorige aanvraag voor hetzelfde bedrijf - om "handel". Uw Raad oordeelde in 2013 reeds voor dat de "handelsactiviteit" van de NV Schelfhout onverenigbaar is met artikel 4.1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften:*

*...*

*De aanvraag strijdt dus ontegensprekelijk met artikel 4.1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Siezegemkouter.*

*Bovendien zijn overeenkomstig artikel 4.1.1 enkel kantoren en beperkte toonzalen toegelaten voor zover zij gekoppeld zijn aan de "productieactiviteit" van het betreffende bedrijf.*

*In het aanvraagdossier wordt de bedrijvigheid van de aanvrager als volgt omschreven :*

*"De kernactiviteiten van het bedrijf omvatten opslag en distributie van bouwmaterialen met in het bijzonder aan- en verkoop, import en export, op- en overslag, alsook fysieke distributie van alle bouwmaterialen."*

*De aanvrager heeft geen "productieactiviteit" - dit wordt niet betwist - zodat de vestiging van een kantoor en toonzaal niet zijn toegelaten.*

*De stad Aalst beschouwde dit als een té "enge interpretatie" van de voorschriften. De motivering van de stad Aalst is volstrekt ondeugdelijk. Het betreft een duidelijk tekst die helemaal geen interpretatie behoeft.*

*De aanvraag is strijdig met artikel 4.1 van de stedenbouwkundige voorschriften.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*" ...*

*In een eerste middelonderdeel stelt verzoekende partij dat de aanvraag kleinhandel beoogt, hetgeen volgens het GRUP niet toelaatbaar is.*

*Ter weerlegging van het middel volstaat het te verwijzen naar het arrest RvVb/UDN/1516/0009 waarin uw Raad terecht oordeelt dat uit de aanvraag, en het maatschappelijk doel van de toekomstig exploitant niet blijkt dat een kleinhandelsactiviteit op het bouwterrein zal worden uitgeoefend.*

*De deputatie kwam op omstandig gemotiveerde wijze tot eenzelfde besluit.*

*Het middelonderdeel is ongegrond.*

*...*

De eerste tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*Zoals gezegd liggen de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft sedert juli 2003 in deelgebied 4 van GRUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst, in de zone voor bedrijven van regionaal belang. Hiervoor gelden de volgende voorschriften :*

*...*

*Door verwerende partij werd de verenigbaarheid van de aanvraag met deze bestemmingsvoorschriften als volgt gemotiveerd :*

*...*

*Verwerende partij is met deze motivering zeer uitgebreid ingegaan op de vraag naar de overeenstemming van het project met de stedenbouwkundige voorschriften. De vergunningverlenende overheid beschikt over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid waarop de Raad voor Vergunningsbetwistingen slechts marginaal toetsingsrecht heeft. Enkel wanneer de vergunningverlenende overheid op kennelijk onredelijke wijze zou besloten hebben tot verenigbaarheid met de voorschriften van het GRUP, kan tot schorsing en vernietiging worden overgegaan. Daarbij is uiteraard essentieel dat de persoonlijke mening van de verzoekende partij niet relevant is : het is niet omdat zij het niet eens is met de visie van verwerende partij, dat er ook sprake is van een onwettigheid. Evenmin is relevant wat verzoekende partij vreest dat zou kunnen gebeuren : het is niet omdat zij vermoedt dat er andere activiteiten uitgevoerd zouden worden dan aangevraagd, dat dit als argument kan volstaan om een vergunning te weigeren. Naar de mening van tussenkomende partij slaagt verzoekster er niet in om aan te tonen dat verwerende partij de vergunning ten onrechte verleend heeft als conform aan de bestemmingsvoorschriften.*

*Essentie van het verweer van verzoekende partij is dat de Deputatie, daarin gevolgd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de Raad van State in het verleden geoordeeld heeft dat de activiteiten van NV SCHELFHOUT op de huidige vestigingsplaats, Merestraat 100, strijdig zijn met de voorschriften van het GRUP. Volgens verzoekster zullen er op de nieuwe vestigingsplaats identiek dezelfde activiteiten uitgeoefend worden door dezelfde partij, zodat de strijdigheid van deze activiteiten met het GRUP vaststaat. Verzoekende partij verwerpt daarbij de motieven van de Deputatie dat het wel degelijk om een andere aanvrager gaat én om andere activiteiten.*

*Het feit dat verzoekende partij het niet geloofwaardig vindt dat men niet langer wil centraliseren maar juist heeft afgesplitst, is echter niet relevant. De feiten zijn immers wat ze zijn : BVBA BOUWMATERIALEN SCHELFHOUT werd wel degelijk afgesplitst van NV SCHELFHOUT én heeft haar doelstellingen aangepast. Zo blijkt uit de publicatie van de KBO dat de NACEBEL-codes voor de BTW-activiteiten verschillend zijn voor de NV*

*SCHELFHOUT en BVBA BOUWMATERIALEN SCHELFHOUT : de code 47.521 (bouwmarkten en doe-het-zelf-zaken in bouwmaterialen) is op de BVBA BOUWMATERIALEN SCHELFHOUT niet meer van toepassing. Ook de omschrijving van het statutair doel van BVBA BOUWMATERIALEN SCHELFHOUT is duidelijk :*

*De vennootschap heeft tot doel, voor eigen rekening als voor rekening van derden, zowel in België als in het buitenland :*

- Aan- en verkoop, import- en export, op- en overslag, alsook fysieke distributie van alle bouwmaterialen*
- Productie van cementgebonden bouwmaterialen (gestabiliseerd zand en beton) en profielen voor de bouw (dakgoten en andere bouwprofielen uit koper en zink)*
- Industriële verwerking van bouwmaterialen, meer bepaald het verzagen van natuursteen, kunststoffen, hout en materialen, alsook het verpakken van sier- en bouwgranulaten*
- Het verlenen aan derden van dienstprestaties in de meest ruime zin, met inbegrip doch niet beperkt tot het beheer en advies op administratief, financieel, juridisch, commercieel en technisch vlak*
- Het verrichten van alle handelingen van roerende of onroerende aard in de meest ruime zin, met inbegrip doch niet beperkt tot het aankopen en verhuren, het huren, leasen, verhuren of onderverhuren, het bouwen en verbouwen, het uitrusten, valoriseren en uitbaten onder alle vormen van alle roerende en onroerende goederen...*
- Het besturen van vennootschappen ..*
- ...”*

*Daarnaast werd een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend waarvan het voorwerp duidelijk anders is dan wat verzoekende partij voorhoudt of vreest. In het aanvraagdossier werd zeer duidelijk aangegeven dat de huidige aanvrager verschilt van de NV SCHELFHOUT wiens stedenbouwkundige vergunning in het verleden geweigerd werd wegens strijdigheid met de voorschriften van het GRUP (waarbij opgemerkt wordt dat de Deputatie bij de beoordeling van de milieuvergunningsaanvraag van NV SCHELFHOUT trouwens oordeelde dat de activiteiten wél in overeenstemming waren met het GRUP). In de vergunningsaanvraag worden de activiteiten als volgt omschreven :*

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

*Deze omschrijving van de activiteiten – waardoor de vergunningaanvrager uiteraard gebonden is, de rest is louter een probleem van handhaving – vallen wel degelijk onder de activiteiten die volgens de stedenbouwkundige voorschriften in het gemengd regionaal bedrijventerrein toegelaten zijn. De site in de Siesegemkouter fungeert als logistiek platform : materialen worden vanuit fabrieken aangeleverd ter aanzuivering van de voorraden, en met vrachtwagens van de aanvrager en/of een met haar verbonden onderneming geleverd aan klanten (doe-het-zelfzaken, aannemers, werven, ...). De mogelijkheid bestaat voor aannemers om zelf materialen op te halen, maar dit vormt slechts een beperkt deel van de activiteiten (minder dan 5 %). Particuliere verkoop wordt expliciet uitgesloten. Terecht merkt*

*verwerende partij op dat de vraag gesteld moet worden waar een bedrijf als dat van de aanvrager wel vergunbaar zou zijn als dit niet binnen een bedrijventerrein kan ...*

*Dat de bouwmaterialen die op het perceel opgeslagen en verder verdeeld worden uiteindelijk via aannemers bij particulieren terecht komen, is niet relevant ; een auto die in een autofabriek geproduceerd wordt, komt uiteindelijk ook bij een particulier terecht.*

*Dat elke vorm van handel per definitie uitgesloten zou zijn, is niet correct. Het GRUP sluit expliciet 'kleinhandel' uit maar niet 'handel' in het algemeen. Het feit dat het GRUP zelf expliciet toonzalen toelaat, alsook de vaststelling dat de toegelaten activiteiten als 'hoofdactiviteit' omschreven worden (hetgeen het bestaan van 'nevenactiviteiten' impliceert) spreekt het standpunt van verzoekende partij tegen. Een industrieel bedrijf dat goederen produceert heeft altijd tot doel deze goederen te verkopen, hetgeen een vorm van 'handel' is. Dit impliceert echter niet dat dergelijk bedrijf niet toegelaten zou zijn in het GRUP, integendeel : via een toonzaal wordt het bedrijf juist toegelaten zijn producten te koop aan te bieden. Zo goed als elk bedrijf dat binnen het bedrijventerrein gevestigd zal worden, zal op een of andere manier aan handel doen : een bedrijf dat goederen produceert, zal deze geproduceerde goederen verkopen, enz. De voorschriften van het GRUP zodanig eng interpreteren dat om het even welke vorm van handel uitgesloten is, maakt het GRUP onwerkbaar.*

*Wat het aspect 'kleinhandel' betreft, was en is tussenkomende partij trouwens formeel : elke vorm van kleinhandel wordt uitgesloten. Particulieren die zich aanbieden, zullen geweigerd worden en doorverwezen worden naar de doe-het-zelf-afdeling van NV SCHELFHOUT die zich op andere locaties in Aalst bevindt. Dit is trouwens één van de redenen waarom BVBA BOUWMATERIALEN SCHELFHOUT van NV SCHELFHOUT afgesplitst werd ...*

*Zoals gezegd is het niet relevant dat verzoekende partij deze principes uit het aanvraagdossier niet gelooft en vreest dat in werkelijkheid toch activiteiten zullen uitgeoefend worden die strijdig zijn met het RUP. De naleving van de voorschriften van het GRUP is louter een probleem van handhaving – temeer daar in de vergunningsvoorwaarden nog eens expliciet opgelegd is dat het GRUP nageleefd moet worden – en geen reden om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren of onwettig te verklaren. Zoniet zou men quasi elke vergunningsaanvraag kunnen weigeren omdat altijd wel het risico bestaat dat de vergunning op of andere manier niet nageleefd wordt !*

*Ook het argument dat de aanvraag een 'herlocalisatie' genoemd wordt zodat het per definitie om dezelfde activiteiten zou gaan als voorheen, kan niet gevolgd worden. Het bedrijf BVBA BOUWMATERIALEN SCHELFHOUT herlocaliseert zich inderdaad, maar – zo stelt de Deputatie tegelijk terecht vast – wijzigt daarbij meteen haar activiteiten om deze te conformeren aan de voorschriften van het GRUP: "Voorliggende aanvraag beoogt het herlocaliseren van het bestaand bedrijf, waarbij volgens de aanvraag enkel de opslag en fysieke distributie van deze zaak in bouwmaterialen naar deze nieuwe locatie komt". Niet alle activiteiten worden dus geherlocaliseerd, maar enkel deze die wettelijk mogelijk zijn. Verzoekende partij weigert met deze belangrijke nuance rekening te houden. Monique SCHELFHOUT wenst op de site een logistiek platform uit te bouwen, van waaruit grote bouwmaterialen (ruwbouw) aangeleverd, opgeslagen, overgeslagen en verwerkt wordt om het van daaruit uit te leveren naar klanten (handelaars, aannemers, ...). De aangevraagde activiteit betreft dan ook opslag, overslag en fysieke distributie, hetgeen in overeenstemming is met de bestemming die het GRUP voorziet.*

*In het eindarrest over de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid die VZW RED DE ERPE- EN SIESEGEMKOUTER ingesteld had, komt Uw Raad tot hetzelfde, duidelijke besluit :*

*...*

*Uit dit alles volgt dat verwerende partij op afdoende en kennelijk redelijke gronden kon oordelen dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften. Het eerste onderdeel van het eerste middel is manifest ongegrond.*

*...*

De tweede en derde tussenkomende partij stellen het volgende:

*“ ...*

*Dit argument werd reeds opgeworpen in de UDN-procedure tegen de bestreden vergunning en uw Raad beoordeelde dit in het niet-schorsingsarrest als volgt:*

*...*

*Tussenkomende partij treedt deze zienswijze integraal bij. Er is geen reden om er in huidige procedure anders over te oordelen.*

*...”*

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij nog:

*“ ...*

*15. Artikel 4.1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften stelt zeer duidelijk dat het regionaal bedrijventerrein bestemd is voor de productie en verwerking van goederen, de onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, en de op- en overslag en fysieke distributie. Handel en kantoorfuncties worden in casu uitgesloten.*

*Ondanks de uiteenzetting van eerste tussenkomende partij, waarbij zij stelt dat er een afsplitsing is gebeurd tussen enerzijds de NV Schelfhout en anderzijds de NV Bouwmaterialen schelfhout, waarbij de NV Schelfhout zich niet meer zou bezighouden met handelsactiviteiten, dient men alsnog vast te stellen dat de milieuvergunning die door eerste tussenkomende partij op het perceel in kwestie werd verkregen het voorwerp heeft van groothandel van bouwmaterialen. Thans stelt de milieuvergunning tevens dat de kernactiviteiten bestaan in de aan- en verkoop van bouwmaterialen, waarbij ofwel rechtstreeks aan klanten geleverd wordt of waarbij de materialen tijdelijk worden opgeslagen op de site waarna ze verder verdeeld of opgehaald kunnen worden.*

*Hieruit dient afgeleid te worden dat eerste tussenkomende partij in concreto de bestaande activiteit gewoon herlocaliseert naar de huidige site, waarbij nog steeds handelsactiviteiten worden bedreven. Bovenstaande kan ook duidelijk worden afgeleid uit het feit dat de bestreden beslissing toonzalen bevat waarin de goederen kunnen uitgestald worden.*

*In casu gaat het nog steeds om hetzelfde bedrijf als op de vorige site, en dus nog steeds om handel. Uw Raad oordeelde hierbij reeds in 2013 dat deze handelsactiviteit van de NV Schelfhout onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften.*

*Merkwaardig genoeg wordt dit door Verwerende partij ook zo vastgesteld in haar beslissing met betrekking tot de milieuvergunning, waar zij zich het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar eigen maakt:*

*...*

*Sinds de uitgifte van de milieuvergunning is er op het betrokken terrein niets veranderd. Indien de betrokken vergunning bij het verlenen van de milieuvergunning als zonevreemd werd bestempeld, is dit natuurlijk heden nog steeds het geval...*

*16. Met betrekking tot het feit dat toonzalen - die op zich reeds de handelsactiviteit van de aanvrager aantonen - enkel zijn toegelaten voor zover er een productieactiviteit wordt ingericht, wordt geen repliek gevoerd. Door geen van de partijen wordt aangetoond dat de aanvrager een productieactiviteit zal ontplooien op de percelen, noch wordt dit ontkend. Thans staat het vast dat eerste tussenkomende partij geen productieactiviteit heeft op het terrein, wat ook niet wordt betwist.*

*Verwerende partij stelt in het bestreden besluit dat bovenstaande een te enge interpretatie is van de bestemmingsvoorschriften. In casu is het bestemmingsvoorschrift echter zeer duidelijk en aldus niet voor "interpretatie" vatbaar.*

*De aanvraag is in strijd met artikel 4.1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften.  
...*

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt de eerste tussenkomende partij niets wezenlijk toe.

De tweede en derde tussenkomende partij stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende:

*“...  
Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing terecht benadrukt dat het om een bouwmaterialenhandel gaat met opslag en handelsactiviteiten, dewelke conformeert aan de bestemmingsvoorschriften van het GRUP.*

*VDS Consult legt uitvoerig uit dat de Site Schelfhout enkel fungeert als ‘logistieke platform’ en dat er geen kleinhandel doorgaat.*

*Zo wordt ook geafficheerd op de website:*

*...  
Verzoekende partij bewijst geenszins dat er kleinhandel wordt gevoerd ter plaatse!*

*In de gegeven omstandigheden is het niet-schorsingsarrest van uw Raad nr. S/1516/1497 van 30 augustus 2016 wél relevant en het arrest nr. 224.941 van de Raad van State van 2 oktober 2013 niet (langer).*

*Luidens de stedenbouwlundige voorschriften kunnen niet enkel productiebedrijven, maar ook bedrijven met als hoofdactiviteit op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie gevestigd worden in de zone voor bedrijven van regionaal belang.*

*Dit is effectief de hoofdactiviteit ter plaatse.*

*Indien er in de bestemmingsvoorschriften sprake is van ‘beperkte toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven’, dan lijkt zulks eerder betrekking te hebben op een uitzondering op de regel dat kleinhandel principieel niet toegelaten is dan tenzij in een beperkte toonzaal van een productiebedrijf, en niet te verwijzen naar een toonzaal die logischerwijze verbonden is aan de hoofdactiviteit van op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie.*



*Het eerste onderdeel van het eerste middel is zodoende niet gegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat het aangevraagde in functie staat van onder meer handel, hetgeen in strijd is met artikel 4.1.1 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst' (hierna: GRUP 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst'). Zij verwijst daarbij naar de aangevraagde en inmiddels verkregen milieuvergunning en naar het arrest nr. A/2013/0143 van de Raad. Ze betoogt nog verder dat enkel een kantoor en beperkte toonzaal is toegelaten indien dat gekoppeld is aan een productieactiviteit, hetgeen ten dezen niet het geval is, zodat de bestreden beslissing ook op dat punt strijdig is met het eerder vermelde artikel 1.1.4.

2.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde is gelegen in het deelgebied 4.1 'Gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter' van het GRUP 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst'.

De bestemming 'gemengd regionaal bedrijventerrein' (GRB) is opgenomen in de typebepalingen voor gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met name in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 3 van dit besluit bepaalt dat een niet-normatieve bijlage is gevoegd die typebepalingen bevat die kunnen worden gebruikt bij de redactie van stedenbouwkundige voorschriften van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In het verslag aan de Vlaamse regering bij dit besluit wordt onder meer het volgende gesteld:

*“...*

*Voor de categorieën van voorschriften zijn een aantal typebepalingen uitgewerkt. Het is geen limitatieve lijst. Er wordt gestreefd naar zuinigheid in het aantal typebepalingen dit wil zeggen dat de diversiteit in typebepalingen vanuit de uitgangspunten en de doelstellingen van het ruimtelijk beleid moet verantwoord zijn. Met typebepaling wordt bedoeld dat de basistekst van een onderdeel van een stedenbouwkundig voorschrift voor een bepaalde gebiedscategorie geleverd wordt. Een stedenbouwkundig voorschrift zal bestaan uit de standaard typebepaling voor een bepaalde bestemming en eventueel een of meer gebiedsspecifieke typebepalingen of gebiedsspecifieke bepalingen. Bij de standaard typebepaling hoort een standaard grafische voorstelling. Bij de opmaak van een RUP moet bijgevolg per gebied telkens nagegaan worden :*

- of de standaard typebepaling voor die gebiedscategorie kan overgenomen worden zonder wijziging*
- of een gebiedsspecifieke typebepaling moet opgenomen worden naargelang de vereisten voor het gebied in kwestie en*
- of het eventueel moet aangevuld worden met gebiedsspecifieke bepalingen.*

*De opbouw van een voorschrift wordt als volgt voorgesteld :*

- Standaard typebepaling met standaard grafische aanduiding*
- Standaard gebiedsspecifieke typebepaling*
- Gebiedsspecifieke maatwerkbepaling*

*1. De standaard typebepaling bevat de bestemming van het gebied of de overdruk en bevat*

aldus bepalingen over het al dan niet toegelaten zijn van bepaalde functies en activiteiten in het gebied. Voor een aantal gebieden zal het belangrijk zijn om :

- aan te geven welke inrichtingen of activiteiten niet toegelaten zijn, bv. voor een bedrijventerrein bepaalde soorten bedrijven die niet toegelaten zijn omwille van het veiligheidsrisico (Seveso)
- aan te geven dat bepaalde werken en handelingen toegelaten zijn terwijl dit niet uitdrukkelijk blijkt uit de bestemming bv. wandelpaden voor fietsen en wandelen in een natuurgebied.
- Bestemming : in een aantal gevallen zal er sprake zijn van hoofdbestemming, nevenbestemmingen en ondergeschikte bestemming of van een overdruk. Op die manier wordt rekening gehouden met multifunctionaliteit als uitgangspunt.


2. Gebiedsspecifieke bepalingen voor zover die nog niet zouden opgenomen zijn in het eerste deel van het voorschrift. Gebiedsspecifieke bepalingen zijn bijvoorbeeld :

- het opleggen van een inrichtingsstudie;
- het instellen van een voorkooprecht;
- bepalingen over inrichting en beheer
- bepalingen over zonevreemde woningen in het gebied
- overgangsbepalingen

...”

De typebepalingen voor “gemengd regionaal bedrijventerrein” zijn volgens de bijlage bij het hiervoor vermeld besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 de volgende:

## 2.1 Gemengd regionaal bedrijventerrein

	typebepaling	toelichting
Standaard grafische aanduiding	 <p><b>Artikel X. Gemengd regionaal bedrijventerrein</b></p>	
	<p>Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;</li> <li>– productie van energie</li> <li>– onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten</li> </ul>	<p><i>Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</i></p> <p><i>Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</i></p> <p><i>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn.</i></p> <p><i>In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie..</i></p>
Gebieds-specifieke typebepaling	<ul style="list-style-type: none"> <li>– op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;</li> <li>– autonome kantoren;</li> <li>– afvalverwerking met inbegrip van recyclage;</li> </ul>	<p><i>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet</i></p>

Gebieds-specifieke typebepaling	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verwerking en bewerking van mest en slib;</li> <li>- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.</li> </ul>	<p>ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p>
	<p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinhandel;</li> <li>- agrarische productie;</li> <li>- op- en overslag, voorraadbeheer, groupage, fysieke distributie en groothandel;</li> <li>- autonome kantoren;</li> <li>- afvalverwerking met inbegrip van recyclage;</li> <li>- verwerking en bewerking van mest of slib;</li> <li>- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.</li> </ul>	<p>Met autonome kantoren wordt bedoeld, bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p> <p>Onder mestverwerking en slibverwerking worden alle verwerking en bewerking van mest of slib begrepen.</p>

3.

Artikel 4.1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften voor deelgebied 4 "Gemengd regionaal bedrijventerrein Siegemkouter" van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst' luidt onder meer als volgt:

“...  
*Het gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met volgende hoofdactiviteiten:*  
 – productie en verwerking van goederen;  
 – onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;  
 – afvalverwerking, recyclage inbegrepen;  
 – op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie.  
*Daarnaast worden ook bedrijven toegelaten die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein.*  
*Kleinhandel, autonome kantoren en agrarische productie zijn niet toegelaten.*  
*Kantoren en beperkte toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten. Deze activiteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben. De toonzalen mogen maximum 10% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau zij worden ingericht.*  
 ...”

In de toelichtingsnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst' wordt bij deze bepaling onder meer het volgende vermeld:

“*Bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen, inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn eveneens toegelaten. Hierbij kan vertrokken worden van de complementaire dienstverlenende bedrijven die volgens artikel 7 van het KB van 1972 in industriegebied zijn toegelaten. Gezien de economische en maatschappelijke evolutie is een limitatieve lijst echter niet aangewezen. Volgende voorzieningen zijn dan ook illustratief: bankagentschap, verzekeringskantoor, benzinestation, windmolens inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein, basispost voor bewakingsfirma, voorziening collectief vervoer, kindercrèche, douches en kleedkamers voor fietsers, vergaderruimte,...*  
*Het is normaal dat er voor het goed functioneren van een bedrijf met een productieactiviteit kantoorruimte en een beperkt aantal toonzalen noodzakelijk zijn. De productieactiviteit blijft echter de hoofdactiviteit op het bedrijventerrein. Een loket of kleinhandelsfunctie wordt beter voorzien in een gemengde omgeving (stationsomgeving, gemengd stedelijk deel).*”

4.

Uit het bovenstaande blijkt dat het deelgebied 4.1 – naast de zogenaamde gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen – bestemd is voor bedrijven van regionaal belang met als hoofdactiviteit:

- (1) productie en verwerking van goederen, waarbij een kantoorruimte en beperkte toonzaal is toegelaten, maar een kleinhandelsfunctie niet is toegelaten;
- (2) onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- (3) afvalverwerking, recyclage inbegrepen;
- (4) op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie;

en dat kleinhandel, autonome kantoren en agrarische productie niet zijn toegelaten.

Anders dan in de typebepalingen (randnummer 3) wordt bij “op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie” groothandel niet vermeld. Kleinhandel wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

Uit het voorgaande volgt dat groothandel geen deel uitmaakt van de mogelijke hoofdactiviteiten in het deelgebied 4 “Gemengd regionaal bedrijventerrein Siegemkouter” en elke mogelijke kleinhandel uitgesloten is.

5.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het aangevraagde niet strijdig is met de bestemming van de zone “Gemengd regionaal bedrijventerrein Siegemkouter”. Ze verwijst naar de gegevens van de aanvraag, ze stelt dat de huidige aanvrager verschilt van de nv Schelfhout, dat de bvba Bouwmaterialen Schelfhout daarvan is afgesplitst, dat enkel de opslag en fysieke distributie van deze zaak in bouwmaterialen naar de nieuwe locatie komt, dat de mogelijkheid voor de aannemers om zelf materialen op te halen slechts een beperkt deel vormt van de activiteiten, dat particulieren zullen doorverwezen worden naar “de doe-het-zelfafdeling”.

De verzoekende partij stelt daar tegenover dat het aangevraagde in functie staat van groothandel van bouwmaterialen, hetgeen blijkt uit de inmiddels verkregen milieuvergunning. Voorts citeert de verzoekende partij deze milieuvergunning waarna ze besluit dat het de bestaande activiteit van de nv Schelfhout is die wordt overgeplaatst naar de nieuwe locatie en dat de afsplitsing in de praktijk niets verandert. De verzoekende partij stelt bovendien nog dat het aangevraagde geen productieactiviteit heeft, hetgeen niet wordt betwist, zodat de vestiging van een kantoor en toonzaal niet zijn toegelaten. De tekst van artikel 4.1.1 van het GRUP ‘Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst’ is volgens de verzoekende partij duidelijk en de motivering dat dit een te enge interpretatie is van de voorschriften zou “volstrekt ondeugdelijk” zijn.

De verwerende en de tussenkomende partijen verwijzen onder meer naar de beoordeling in het arrest van de Raad nr. RvVb/UDN/1516/0009 van 9 september 2015. Een beoordeling in een arrest waarin uitspraak wordt gedaan over een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid betreft per definitie een beoordeling op het eerste gezicht, die bij een onderzoek ten gronde niet noodzakelijk kan of dient volgehouden worden. Des te minder indien de zaak ten gronde bepleit wordt door een andere verzoekende partij die stukken bijbrengt waarover niet is geoordeeld in de zaak bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

6.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde onder meer een kantoor en toonzaal omvat. Evenmin wordt betwist dat het aangevraagde geen “productie en verwerking van goederen” beoogt.

Het college van burgemeester en schepenen weerlegt in de beslissing in eerste administratieve aanleg het bezwaar met betrekking tot het kantoor en de toonzaal, als volgt:

“ ...

*De bewering dat er geen sprake is van een ‘productie-activiteit’ zodat de vestiging van een kantoor en toonzaal niet zijn toegelaten, wordt aanzien als een zeer enge interpretatie van de geldende voorschriften door de bezwaarhebbenden. Het oprichten van een bedrijfsgebouw i.f.v. opslag gaat in het merendeel van de gevallen gepaard met het integreren van burelen, vergaderzalen en een beperkte toonzaal.*

*De voorgestelde kantoorruimten met receptiebalie op het gelijkvloers van het bedrijfsgebouw (hoofdgebouw) zijn gekoppeld aan de activiteit van het bedrijf in kwestie. Er is geen sprake van een intensieve loketfunctie, aldus in overeenstemming met de betreffende voorschriften. De beoogde toonzaal op het gelijkvloers, bedoeld voor het voorstellen van bouwmaterialen, blijft beperkt in oppervlakte (minder dan 10% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte), tevens conform de betreffende voorschriften.*

...”

In de bestreden beslissing wordt niet uitdrukkelijk ingegaan op dit knelpunt dat ook wordt aangevoerd in het administratief beroepsschrift van de verzoekende partij. Wel wordt verwezen naar het standpunt van het college van burgemeester en schepenen aangaande de weerlegging van de bezwaren en wordt daar bij aangesloten.

Er kan derhalve vanuit gegaan worden dat de verwerende partij van oordeel is dat een kantoor en toonzaal, ondanks het feit dat een aanvraag geen activiteiten heeft van “productie en verwerking van goederen”, niet strijdig is met artikel 4.1.1 van het GRUP ‘Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst’.

Het voormeld artikel 4.1.1 bepaalt dat kantoren en beperkte toonzalen, gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten, dat deze activiteiten geen intensieve loketfunctie mogen hebben en dat de toonzalen maximum 10% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte mogen innemen ongeacht op welk niveau zij worden ingericht. In de toelichting wordt daarbij vermeld dat het normaal is dat er voor het goed functioneren van een bedrijf met een productieactiviteit kantoorruimte en een beperkt aantal toonzalen noodzakelijk zijn, maar dat de productieactiviteit echter de hoofdactiviteit blijft op het bedrijventerrein. Deze redenering wordt echter niet gemaakt voor de andere in artikel 4.1.1 vermelde hoofdactiviteiten.

In de mate dat de verzoekende partij aanvoert dat een kantoor en toonzaal zoals voorzien in het aangevraagde strijdig is met artikel 4.1.1 van het GRUP ‘Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst’, is het eerste onderdeel van het eerste middel gegrond.

7.

Uit de gegevens van het dossier blijken onder meer de hierna volgende gegevens.

De beschrijvende nota, gevoegd bij de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing, vermeldt onder meer het volgende:

“ ...

*De exploitant, de bvba Bouwmaterialen Schelfhout is een onafhankelijk regionaal bedrijf met hoofdzetel te Aalst. De kernactiviteiten van het bedrijf omvatten opslag en distributie van bouwmaterialen, met in het bijzonder aan- en verkoop, import en export, op- en overslag, alsook fysieke distributie van alle bouwmaterialen. Deze materialen worden ofwel rechtstreeks aan klanten geleverd of eerst tijdelijk opgeslagen op de site vanwaar ze*

*(desgevallend na herverpakking door de exploitant) verder verdeeld of opgehaald worden. Op termijn wenst de firma de activiteiten nog verder uit te bouwen met mogelijkheid tot het op maat verwerken en bewerken van producten.*

*BVBA Bouwmaterialen Schelfhout werd in juli 2013 afgesplitst van NV SCHELFHOUT zodat binnen deze BVBA uitsluitend de activiteiten rond ruwbouwmaterialen uitgeoefend worden.*

*...*

*De gebouwen worden opgericht met het oog op de vestiging van de hoofdzetel van BVBA Bouwmaterialen Schelfhout. Dit bedrijf maakte vroeger deel uit van NV SCHELFHOUT maar werd bij notariële akte van 11/07/2013 afgesplitst waardoor deze tak met betrekking tot de handel in ruwbouwmaterialen een afzonderlijke entiteit geworden is. De aard van deze activiteiten passen binnen de bestemming van het regionaal bedrijventerrein nu zij toegespitst zijn op op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie. Ruwbouwmaterialen worden aangevoerd en aangeleverd om ter plaatse gestockeerd te worden, verder verwerkt en verdeeld te worden naar werven en klanten (aannemers, bouwbedrijven). In de beperkte toonzaal (minder dan 10 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte) worden bouwmaterialen voorgesteld.*

*...*

De corresponderende milieuvergunning, verleend door het college van burgemeester en schepenen op 9 februari 2015, vermeldt als voorwerp "exploitatie van een bedrijf dat gespecialiseerd is in opslag- en overslag, groothandel van bouwmaterialen" (pagina 1). Verder (pagina 11-12) wordt gesteld:

*" ...*

*Het betreft hier een nieuwe vestiging voor de herlocalisatie van een bestaand bedrijf dat gespecialiseerd is in op- en overslag, groothandel van bouwmaterialen.*

*Het voorwerp van de aanvraag betreft de herlocalisatie van een bestaand bedrijf d.m.v. het bouwen van een opslagloods klasse C, een gebouw voor burelen, toonzaal en opslag, een open loods voor overdekte opslag en het aanleggen van een terrein voor logistieke activiteiten.*

*Op hetzelfde terrein zal ook de firma S-Trans bvba zich vestigen. Deze firma is eigenaar van alle voertuigen en alle logistiek personeel. Bvba Bouwmaterialen Schelfhout vraagt de milieuvergunning aan en neemt alle daarbij passende verantwoordelijkheden aangaande de uitbating op zich.*

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

*Het bedrijf verkoopt ook klein materiaal en gereedschap voor de gespecialiseerde vakman dat het in een kleine ruimte exposeert.*

*Het huidige bedrijf is sedert vele jaren gehuisvest aan de Merestraat 100 te Aalst. Deze huidige exploitatiezetel situeert zich binnen het GRUP Siezegemkouter. Het GRUP voorziet eveneens de bouw van een crematorium en dit op de plaats van de huidige exploitatiezetel van de bvba Bouwmaterialen Schelfhout. In uitvoering hiervan werden de percelen waarop*

*het bedrijf momenteel exploiteert, onteigend en dringt een gedwongen herlokalisatie zich op.*

*...*

In administratief beroep verleende de verwerende partij een corresponderende milieuvergunning op 30 juli 2015. In de beslissing wordt onder meer gesteld:

*“ ...*

### **Voorwerp van de aanvraag**

*De voorliggende aanvraag kadert dus in de herlocalisatie van de bestaande inrichting voor opslag, distributie en handel in bouwmaterialen. In de aanvraag wordt gesteld dat het dossier is ontstaan in nauw overleg met de betrokken diensten van de Stad Aalst, de brandweer en de directie van het crematorium.*

*...*

## **2. Motivering**

### **Planologische aspecten**

*De inrichting is volgens het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem/Eeklo-Aalter' gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied ter hoogte van de Siesegemlaan in Aalst.*

*De bedrijfspercelen zijn tevens gelegen binnen de grenzen van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, 'de afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2003) en is tevens gelegen binnen het gewijzigd Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, 'de afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' (Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 2013, hierna gewijzigd' gewestelijk RUP). Aangezien de GRUP's van recentere datum zijn primeren de bepalingen van deze GRUP's.*

*De inplanting van het bedrijf wordt voorzien aan de Siesegemlaan. De project-zone is momenteel in gebruik als weiland/akkerland en zal deel gaan uitmaken van het toekomstig regionale bedrijventerrein. Het projectgebied van het bedrijventerrein bevindt zich in het westen van de stad Aalst en wordt omgeven door een aantal belangrijke verkeersassen, met name de E40 in het zuiden, de ringweg rond Aalst (R41) in het oosten en de Gentsesteenweg (N9) in het noorden. Ten westen van het plangebied is het gehucht Maal gelegen. Ten oosten van het plangebied, aan de andere zijde van de Siesegemlaan, bevindt zich een lint van kleinschalige bedrijvigheid en de campus van het ASZ ziekenhuis.*

*De bvba Schelfhout wordt ingeplant in het noordoosten van het bedrijven-terrein. Ten noorden van de bedrijfssite bevindt zich het woongebied van de N9. De dichtstbijzijnde woning hier bevindt zich op een afstand van 100 m ten opzichte van de perceelsgrens van het bedrijf. Ook aan de overzijde van de Siesegemlaan, ter hoogte van het kruispunt met de Gentse Steenweg bevinden zich woningen (afstand ca. 75 m tot perceelsgrens en minstens 100 m tot eigenlijke exploitatie). Ten zuiden van de exploitatie is het crematorium-gebouw gepland (zone voor openbaar nut).*

*Het grootste knelpunt in dit dossier is van stedenbouwkundige aard, met name of de inrichting verenigbaar is met de voorschriften van de geldende GRUP's. Daarnaast mag ook niet uit het oog verloren worden dat de aanvraag betrekking heeft op de inplanting van een bedrijf (herlokalisatie van een bestaand bedrijf) in een nog niet ontwikkeld bedrijventerrein waar nog geen wegenis, geen nutsvoorzieningen,... zijn aangelegd en waar zelfs nog een project-mer voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein lopende is*

(met onder meer een onderzoek naar de noodzaak, de grootte en de inrichting van bufferzones).

Ook voor de bestaande site, gelegen binnen dezelfde GRUP's, stelde zich dezelfde discussie bij het aanvragen van stedenbouwkundige en milieu-vergunningen, waarbij soms tegengestelde visies naar voor kwamen (kleinhandel/groothandel, groothandel al dan niet toegelaten, groothandel of enkel op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie...). Aangezien de discussie van stedenbouwkundige aard is wordt hierbij verwezen naar het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in het kader van voorliggend beroep en naar de standpunten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de Raad van State met betrekking tot de bestaande inrichting (zie verder hieronder).

In het kader van de verenigbaarheid van de Inrichting met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn ongunstig advies het volgende:

"De aanvraag is principieel strijdig met de voorschriften van het geldend GRUP namelijk binnen het deelplan 4 'Gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter (wijziging)', zoals hoger omschreven.

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

Artikel 4.1 bepaalt: "Het gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegem-kouter is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met volgende hoofdactiviteiten:

- productie en verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- afvalverwerking, recyclage inbegrepen;
- op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie. Daarnaast worden ook bedrijven toegelaten die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein.

Kleinhandel, autonome kantoren en agrarische productie zijn niet toegelaten.

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

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

Art. 41.3. bepaalt : "Overige aspecten van inrichting en beheer

...

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

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

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

De inrichtingsprincipes zijn de volgende:

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



...

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

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

- Bij de inrichting van het bedrijventerrein moet aandacht besteed worden aan de landschapswaarde van de kouters, en moet de Siezegembeekvallei geïntegreerd worden als een structurerend groenelement binnen het bedrijventerrein. Reliëfwijzigingen zijn toegelaten mits een maximale aansluiting op het reliëf van de beekvalleien gegarandeerd blijft.*
- Grootchalige opslag, productie en verwerking in open lucht is niet toegelaten. Beperkte opslag moet zoveel mogelijk aan het zicht vanuit het openbaar domein onttrokken worden. Niet bebouwde of verharde delen van private percelen moeten in nette staat van onderhoud gehouden worden.*

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

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

- Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor de gevels die naar beekvalleien en de Siesegemlaan gericht zijn. Publiciteit wordt beperkt en maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen.*
- Per gebouwengroep wordt gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal. Een harmonische afstemming, zowel qua kleur als volume, met andere gebouwen groepen wordt nagestreefd:..."*

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

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

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

*Voorliggende aanvraag beoogt het herlokaliseren van het bestaand bedrijf, waarbij volgens de aanvraag enkel de groothandelsactiviteit naar deze nieuwe locatie komt.*

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

*In die zin worden de activiteiten in de aanvraag stedenbouwkundige vergunning als volgt omschreven:*

*"De exploitant, de bvba Bouwmaterialen Schelfhout is een onafhankelijk regionaal bedrijf met hoofdzetel te Aalst. De kernactiviteiten van het bedrijf omvatten opslag en distributie van bouwmaterialen, met In het bijzonder aan- en verkoop, import en export, op- en overslag, alsook fysieke distributie van alle bouwmaterialen. Deze materialen worden ofwel rechtstreeks aan klanten geleverd of eerst tijdelijk opgeslagen op de site vanwaar ze (desgevallend na herverpakking door de exploitant) verder verdeeld of opgehaald worden.*

*Op termijn wenst de firma de activiteiten nog verder uit te bouwen met mogelijkheid tot het op maat verwerken en bewerken van producten."*

*Deze activiteiten vallen volgens de aanvrager wel degelijk onder de activiteiten die volgens de stedenbouwkundige voorschriften in het gemengd regionaal bedrijventerrein toegelaten zijn. De site in de Siesegemkouter fungeert volgens de aanvrager als logistiek platform: materialen worden vanuit fabrieken aangeleverd ter aanzuivering van de voorraden, en met vrachtwagens van de aanvrager en/of een met haar verbonden onderneming geleverd aan klanten (doe-het-zelfzaken, aannemers, werven, ...). De mogelijkheid bestaat volgens de aanvrager voor aannemers om zelf materialen op te halen, maar dit vormt slechts een beperkt deel van de activiteiten. De vraag moet volgens de aanvrager trouwens gesteld worden waar een bedrijf als dat van de aanvrager wel vergunbaar zou zijn als dit niet binnen een bedrijventerrein kan ...*

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

*De aanvrager verwijst naar de toelichtingsnota van het gewijzigde GRUP waar op p. 48 gesteld wordt: "Op het bedrijventerrein is momenteel het bedrijf Schelfhout gelegen. Het gaat over een bouwmaterialenhandel met opslag- en handelsactiviteiten. Door de vaststelling van het RUP in 2003 is het bedrijf niet langer zonevreemd gelegen, maar een deel van de huidige activiteiten zijn niet in overeenstemming met de volgens de stedenbouw-kundige voorschriften toegelaten activiteiten. Kleinhandel is immers uitgesloten. Het bedrijf zal worden onteigend in functie van de aanleg van de ontsluiting van het bedrijventerrein en de bouw van het crematorium. Het bedrijf wenst zich voor een deel te herlocaliseren op het bedrijventerrein, conform de voorschriften van het RUP. De stad Aalst (AGSA) heeft samen met de intercommunale Westlede reeds gesprekken hierover met het bedrijf aangevat. Hierbij is de timing van onteigening, de aanleg van de ontsluiting en de inrichting een belangrijk aandachtspunt"*

*De aanvrager leest deze toelichting in zijn voordeel, in deze toelichting staat immers niet dat het bedrijf conform is met de geldende voorschriften, wel dat het bedrijf zich voor een deel wenst te herlocaliseren op het bedrijventerrein, conform de voorschriften van het RUP.*

*Ook het te herlocaliseren bedrijf ressorteert onder handel, wat strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften voor het gemengd regionaal bedrijven-terrein Siesegemkouter zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2003, dit om reden dat handel duidelijk niet is toegelaten.*

*In dit kader kan verwezen worden naar het besluit van de deputatie ihkv een vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, en de arresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de Raad van State die erop volgden, waarin duidelijk gesteld wordt dat het bedrijf in functie staat van een handel in bouwmaterialen, die niet ressorteert in een van de toegelaten functies van het van kracht zijnde GRUP.*

*In het deputatiebesluit van 30 mei 2012 wordt de aanvraag tot het verlengen van een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning geweigerd op basis van de vaststelling dat: "De bestaande en de te regulariseren inrichtingen in strijd zijn met de voorschriften van het goedgekeurde GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst deelplan 'Gemengd regionaal bedrijventerrein Siesegemkouter' en aldus de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein in het gedrang brengen.*

*Het bedrijf is gelegen in een zone voor bedrijven van regionaal belang met hoofdactiviteiten productie en verwerking van goederen, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten,*

afvalverwerking (recyclage inbegrepen), op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie, waarbij kleinhandel niet is toegelaten.

De aangevraagde inrichting en activiteiten van de NV Schelfhout moeten beschouwd worden als een handel in bouwmaterialen die zich richt op zowel professionelen, als particulieren. Er is op vandaag geen sprake van enig productie- of verwerkingsproces. Hetgeen hier gevraagd wordt staat dus in functie van een handel in bouwmaterialen, wat niet ressorteert in een van de toegelaten functies."

Voormeld deputatiebesluit van 30 mei 2012 werd door het bedrijf aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. In het arrest van 9 april 2013 (nr. N2013/0143) waarbij het beroep van het bedrijf ongegrond wordt verklaard stelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen het volgende: "De verzoekende partij gaat er in haar middel ten onrechte van uit dat het verhandelen van bouwmaterialen "voor meer dan 70 % aan "professionelen" bestaanbaar is met de bestemmingsvoorschriften van deelgebied 4.1 . Dergelijke activiteit is immers een handelsactiviteit en geen logistieke activiteit van "op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie".

Bovendien blijkt uit het gestelde onder randnummer 4 dat kleinhandel niet is toegelaten. Dit blijkt niet enkel uit het hierboven aangehaalde artikel 4.1.1, maar tevens uit de toelichtingsnota waarin wordt gesteld dat 'voor het goed functioneren' van een "bedrijf met een productieactiviteit" een kantoorruimte en beperkte toonzaal is toegelaten, maar geen kleinhandelsfunctie. Er kan niet aangenomen worden dat voor de andere toegelaten hoofdactiviteiten wel een kleinhandelsfunctie zou zijn toegelaten. Artikel 4.1.1 laat dergelijke interpretatie niet toe.

In de bestreden beslissing wordt derhalve terecht besloten dat het gevraagde "in functie (staat) van een handel in bouwmaterialen, wat niet ressorteert in een van de toegelaten functies".

Tegen dit arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd vervolgens door het bedrijf cassatieberoep aangetekend bij de Raad van State. Met arrest nr. 224.941 van 2 oktober 2013 werd het cassatieberoep tegen deze beslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen verworpen.

Het gaat hier nog steeds om activiteiten die duidelijk onder handel vallen, wat binnen dit RUP niet toegelaten is.

De aanvrager stelt in de beschrijvende nota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dat deze tak met betrekking tot de handel in ruwbouw-materialen een afzonderlijke entiteit geworden is en dat de aard van deze activiteiten passen binnen de bestemming van het regionaal bedrijventerrein nu zij zijn toegespitst op op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie. Dit wordt enkel gemotiveerd door te stellen dat ruwbouw-materialen worden aangevoerd en aangeleverd om ter plaatse gestockeerd te worden, verder verwerkt en verdeeld te worden naar werven en klanten (aannemers, bouwbedrijven), in de beperkte toonzaal (minder dan 10% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte) worden bouwmaterialen voorgesteld.

Deze argumentatie is niet van die aard dat er kan voorbijgegaan worden aan de door de deputatie ingenomen stelling, die werd bevestigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen en niet werd vernietigd door de Raad van State, dat het gevraagde hier niet conform is met de geldende bepalingen.

Bijgevolg kan gesteld worden dat de (afgesplitste) handel in bouwmaterialen niet conform is met de geldende planologische voorschriften.

Het gegeven dat het RUP van 2003 in 2013 verder verfijnd werd laat niet toe dat voor onderhavige locatie en aanvraag een andere evaluatie gemaakt kan worden. De

voorschriften voor de zone waarin onderhavige aanvraag zich grotendeels situeert, zijn immers niet noemenswaardig gewijzigd.

De argumentatie van de beslissing van de deputatie (die dateert van voor het recentste RUP) en van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (die dateert van kort na de vaststelling van het recentste RUP) blijft dan ook onverkort gelden.

De voorziene tijdelijke ontsluiting is strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 3 mei 2013 met betrekking tot de inplanting van een crematorium.

De wegenis wordt namelijk aangelegd in een gebied dat overeenkomstig artikel 9 van de voorschriften van het GRUP expliciet voorzien is voor het crematorium, dus waar enkel gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen in aanmerking kunnen komen.

Een wegenis met het oog op de ontsluiting van een bedrijf kan onmogelijk als een gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening voor een crematorium worden beschouwd.

De argumentatie van de aanvrager dat wegenis ter ontsluiting wel conform de bestemming is omdat in het RUP van 2013 niet gespecificeerd is dat dit enkel ter ontsluiting van een crematorium kan, wordt niet bijgetreden. Het voorschrift stelt immers: "Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor een crematorium.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren, inrichten en aanbieden van een crematorium zijn toegelaten. Ook toegelaten zijn alle handelingen voor de bereikbaarheid van het gebied, ontsluiting, fiets- en wandelpaden, parkeerruimte, openbaar vervoer en aanleg of werken voor milieutechnische infrastructuur, nutsleidingen, energieverwerking of energieopwekking."

Hieruit blijkt dat ook handelingen nodig voor de bereikbaarheid van het gebied toegelaten zijn, waaronder ontsluiting, waarmee met 'het gebied' verwezen wordt naar het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Het in de aanvraag voorziene aantal parkings (aanvraag omvat 15 parkeerplaatsen voor auto's en bedrijfswagens) is in principe strijdig met artikel 4§2 van de stedenbouwkundige voorschriften, dat stelt dat per bedrijf maximum 10 parkeerplaatsen aansluitend bij het bedrijfsgebouw kunnen worden voorzien.

Tevens bestaat er in voorliggende aanvraag een grootschalige opslag in open lucht, wat strijdig is met de voorschriften van het GRUP.

Grootschalige opslag in open lucht is overeenkomstig artikel 3 §4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP verboden.

Bijgevolg is het gevraagde in strijd met de geldende bepalingen van de geldende gewrup's."

Uit bovenstaand advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dus dat de aanvraag principieel strijdig is met de voorschriften van het geldend GRUP. De inrichting wordt niet louter als een inrichting voor op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie beschouwd maar ook als groothandel.

Volgens artikel 5.6.7.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (verder afgekort als de codex) kan een milieuvergunningsaanvraag gunstig geadviseerd worden en vergund worden in afwijking van een stedenbouwkundig voorschrift, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

*1° de goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad, hetgeen in het bijzonder betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort;*

*2° de inrichting is stedenbouwkundig vergunbaar in afwijking van de bepalingen van een stedenbouwkundig voorschrift of, voor zover het gaat om een bestaande inrichting, is hoofdzakelijk vergund.*

*Inzake voorwaarde 1°, het niet schaden van de goede ruimtelijke ordening kan het volgende gesteld worden:*

*De aanvraag heeft betrekking op de inplanting van een bedrijf (herlokalisatie van een bestaand bedrijf) in een nog niet ontwikkeld bedrijventerrein waar nog geen wegenis, geen nutsvoorzieningen,... zijn aangelegd en waar zelfs nog een project-mer voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein lopende is (met onder meer een onderzoek naar de noodzaak, de grootte en de inrichting van bufferzones). Er kan dus niet zomaar gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt, aangezien het afleveren van de vergunning mogelijks een hypothec legt op te realiseren ontwikkelingen binnen het bedrijventerrein. De deputatie heeft in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsprocedure In beroep geoordeeld dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt en aldus bij besluit van 4 juni 2015 de stedenbouwkundige vergunning verleend.*

*Inzake voorwaarde 2°, het vergunbaar zijn in afwijking van de bepalingen van een stedenbouwkundig voorschrift of het hoofdzakelijk vergund karakter kan het volgende gesteld worden:*

*De voorliggende milieuvergunningsaanvraag gaat gepaard met een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. De stedenbouwkundige vergunning werd op 9 februari 2015 verleend door het College van Burgemeester en Schepenen. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend bij de deputatie door derden (vzw Raldes, bvba Landexplo Aalst, de gemeente Erpe-Mere, vzw Redt de Erpe- en Siesegemkouter). De deputatie heeft bij besluit van 4 juni 2015 de stedenbouwkundige vergunning verleend.*

*...*

Uit de beschrijvende nota gevoegd bij de stedenbouwkundige aanvraag blijkt niet dat de afsplitsing van de bvba Schelfhout Bouwmaterialen bedoeld is om de activiteiten te beperken tot “op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie”, maar de bedoeling heeft om de activiteiten te beperken tot ruwbouwmaterialen, met onder meer handel in dat soort bouwmaterialen.

In de beslissing in eerste administratieve aanleg over de milieuvergunningsaanvraag luidt het voorwerp van de aanvraag onder meer “groothandel in bouwmaterialen”, hetgeen bevestigd wordt in de beroepsbeslissing van de verwerende partij. In die beslissing wordt een merkwaardige redenering gevolgd. Na het citeren van het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar, die tot de conclusie komt dat handel in bouwmaterialen strijdig is met de voorschriften van het toepasselijk GRUP, wordt verwezen naar de mogelijkheid tot afwijken van een stedenbouwkundig voorschrift op grond van artikel 5.6.7, § 1 VCRO, wordt vervolgens gesteld dat niet zomaar kan gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt, maar wordt vervolgens verwezen naar de verleende stedenbouwkundige vergunning.

In elk geval blijkt uit de gegevens waarover de Raad mag beschikken dat handel in ruwbouwmaterialen deel uitmaakt van de activiteiten van de bvba Schelfhout Bouwmaterialen,

terwijl kleinhandel expliciet wordt uitgesloten in artikel 4.1.1 van het GRUP 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst' en groothandel niet is opgenomen als toegelaten hoofdactiviteit.

Ook in de mate dat de verzoekende partij aanvoert dat het aangevraagde strijdig is met artikel 4.1.1 van het GRUP 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst' omdat het in functie staat van groothandel, is het eerste onderdeel van het eerste middel gegrond.

## **B. Eerste middel – vijfde onderdeel**

In een vijfde onderdeel van het eerste middel zet de verzoekende partij uiteen:

“ ...

15. *Artikel 9 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Siezegemkouter bepaalt :*

...

*De in het bouwplan opgenomen ontsluitingsweg naar de Merestraat is gelegen in het gebied met licht blauwe overdruk. Het betreft een zone voor "gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen". Een ontsluitingsweg in functie van een privaat bedrijf heeft per definitie geen gemeenschapsfunctie of openbaar nut.*

*Het bestreden besluit is dan ook kennelijk in strijd met artikel 9, §1 van de stedenbouwkundige voorschriften.*

*De aanleg van een private toegangsweg voor vrachtwagens in een zone die moet worden ingericht als "park" is onverenigbaar met artikel, 9, §2 van de stedenbouwkundige voorschriften.*

*In het bouwplan wordt er geen gescheiden afvoer voorzien, daar er nog geen infrastructuur aanwezig is die een gescheiden afwatering mogelijk maakt.*

*Zoals reeds gesteld, bevat de bouwaanvraag geen enkele concrete "inrichtingsstudie" voor het gehele gebied.*

*De aanvraag is manifest strijdig met artikel 9 van de stedenbouwkundige voorschriften.*

*Het bestreden besluit schendt dan ook artikel 9 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Siezegemkouter.*

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*In het laatste middelonderdeel werpt verzoekende partij op dat de ontsluitingsweg die gedeeltelijk gelegen is in het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen – Crematorium Aalst, niet vergunbaar is.*

*Het artikel 9 GRUP stelt over de betreffende zone:*

...

*Zeer expliciet worden naast die zaken die de hoofdbestemming dienen, ook enkele 'praktische' bouwwerken toegelaten. Dat de bedoelde toelaatbare zaken niet de bouwwerken zijn die dienend zijn voor het crematorium is duidelijk, nu alle zaken die voor dit crematorium kunnen dienen al toegelaten worden met de voorgaande zin: "Alle*

*handelingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren, inrichten en aanbieden van een crematorium zijn toegelaten”.*

*Het betreft dus weldegelijk handelingen die het ganse industriegebied dienen.*

*Het laatste middelonderdeel is ongegrond.*

*...”*

De eerste tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*Het is correct dat het aanvraagdossier de verharding voorziet van een strook grond, eigendom van Intercommunale Westlede waarop deze intercommunale ten voordele van tussenkomende partij een tijdelijk recht van doorgang heeft verleend. Langs dit recht van doorgang wordt aangesloten op de openbare weg Merestraat / Blauwenbergstraat.*

*...”*

*Ten onrechte meent verzoekster in dit onderdeel van het eerste middel dat deze verharding niet vergunbaar is want strijdig met de bestemming van zone voor gemeenschapsvoorziening, gericht op een crematorium. De ontsluitingsweg is gelegen binnen de zone 9 waarvoor onder meer volgende voorschriften gelden :*

*...”*

*Wegenis ter ontsluiting is bijgevolg wel degelijk conform de bestemming. Gelet op het tijdelijk karakter komt het vereiste van park (welk park blijkens de vergunning van Westlede zelf slechts in een latere fase aangelegd zal worden) bovendien niet in het gedrang. Van enige strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften is bijgevolg geen sprake.*

*De vereiste van §3 van dit artikel 9 inzake gescheiden afvoer van hemel- en afvalwater, waar verzoekster ook nog summier naar verwijst geldt enkel voor de oprichting van gebouwen binnen de zone 9. Huidige aanvraag heeft hierop geen betrekking.*

*Ook het laatste onderdeel van het eerste middel is ongegrond zodat het volledige middel moet worden afgewezen.*

*...”*

De tweede en derde tussenkomende partij stellen:

*“ ...*

*De ‘Tijdelijke Ontsluitingsweg’ is gelegen in de zone 9 waar volgende voorschriften van toepassing zijn:*

*...”*

*In de bestreden beslissing heet het:*

*...”*

*Bij een enkele lezing blijkt verder dat ook een weg ter ontsluiting conform de bestemmingsvoorschriften is. Er wordt immers nergens gespecificeerd dat dit enkel ter ontsluiting van het crematorium moet zijn. Ook een Tijdelijke Ontsluitingsweg wordt erdoor niet verboden.*

*Tenslotte wordt opgemerkt dat (a) het crematorium, die een openbare instelling is, een erfdienstbaarheid heeft toegelaten aan belanghebbende partij, zeer zeker ook in eigen belang; (b) het de bedoeling is dat de firma Schelfhout finaal kan ontsloten worden aan de Hoofdontsluitingsweg en bijgaande interne wegenis van het bedrijventerrein, zodat het maar een tijdelijke situatie betreft; (c) het niet kennelijk onredelijk is om een tijdelijke*

*'publiek-private' toegangsweg in afwachting van de realisatie van een openbare weg in overeenstemming te beschouwen met de bestemmingsvoorschriften van zone 9.*

*Het vijfde middelonderdeel is niet gegrond.*

*...*

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij nog:

*" ...*

*20. De "tijdelijke wegenis" wordt ingeplant in een gebied dat overeenkomstig artikel 9 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP enkel voorzien is voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.*

*Een "tijdelijke wegenis" met het oog op de ontsluiting van een bedrijf kan onmogelijk als een gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening worden beschouwd.*

*Het feit dat het hier om een "tijdelijke" ontsluitingsweg zou gaan doet hieraan geen afbreuk. Verwerende en tussenkomende partijen halen hierbij aan dat de wegenis ter ontsluiting wel conform de bestemming is kan hierbij niet bijgetreden worden. Het voorschrift stelt:*

*...*

*Het is duidelijk dat de handelingen enkel betrekking hebben op de bereikbaarheid van het gebied, waarmee wordt verwezen naar het crematorium als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Het is duidelijk dat de betrokken wegenis een privaat karakter heeft en aldus absoluut niet slaat op een "handeling voor de bereikbaarheid van de gemeenschapsvoorziening (lees crematorium)".*

*Sinds het afleveren van de vergunning voor de tijdelijke toegangsweg heeft niemand, noch de nv Schelfhout, noch het stadsbestuur Aalst, een vergunning aangevraagd voor de definitieve toegang. De door de stad Aalst aangeduide ontwikkelaar AGSA (het Autonoom gemeentebestuur Stad Aalst) kan zelfs geen bezit krijgen op de gronden nodig en nuttig voor de definitieve toegangswegen. Het tijdelijk karakter zal dus een "zeer lange duur kennen"*

*Het bestreden besluit schendt dan ook artikel 9 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Siezegemkouter.*

*..."*

De eerste tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

*" ...*

*Daar waar verzoekende partij in haar wederantwoordnota nog wijst op de vaststelling dat tot op heden nog niemand een stedenbouwkundige vergunning heeft aangevraagd voor de aanleg van definitieve wegenis, verliest zij blijkbaar gemakkelijksheidshalve uit het oog dat net dit het gevolg is van de houding van verzoekster en de vele procedures die zij ingesteld heeft. In het bijzonder het door verzoekende partij georganiseerde verzet tegen minnelijke of gedwongen aankoop van de gronden, nodig voor de aanleg van die infrastructuur, brengt met zich mee dat de concrete ontwikkeling geblokkeerd wordt. Hetgeen uiteraard net de bedoeling van verzoekster is ...*

*..."*

De tweede en derde tussenkomende partij stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende:



“ ...

*In de schriftelijke uiteenzetting hebben tussenkomen partijen benadrukt dat in zone 9 niet enkel mogelijk is hetgeen nodig of nuttig is voor het realiseren, inrichten en aanbieden van een crematorium, maar daarenboven ‘ook is toegelaten (...) ontsluiting, fiets- en wandelpaden, parkeerruimte, openbaar vervoer en aanleg of werken voor milieutechnische infrastructuur, nutsleidingen, energieverwerking of energieopwekking.’*

*Stellen dat ontsluiting nodig of nuttig moet zijn voor het crematorium houdt zondermeer een verkeerde lezing in van het bestemmingsvoorschrift. Net zoals de fiets- en wandelpaden of de mogelijkheden inzake energieverwerking of energieopwekking niet persé nodig of nuttig voor het realiseren, het inrichten en het aanbieden van een crematorium, geldt zulks ook voor de ontsluiting. Ontsluitingen in het algemeen, voor welke doelstelling ook, zijn zodoende toegelaten. Dus ook de tijdelijke erfdienstbaarheid ten gunste van VDS Consult.*

*Dit gezegd zijnde herhalen tussenkomen partijen dat de tijdelijke erfdienstbaarheid ook in het eigen belang van het crematorium werd toegestaan.*

*In de bestreden beslissing wordt tenslotte terecht opgemerkt dat de tijdelijke ontsluitingsweg beperkt blijft in schaal en geen enkele hypotheek legt op de gefaseerde ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein, noch op de ontwikkeling van de site crematorium.*

*Ook dit middelonderdeel kan niet overtuigen. Het eerste middel is zodoende niet gegrond.*  
...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert aan dat de ontsluitingsweg die voorzien is in de aanvraag, gelegen is in een zone voor “gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen”. De bestreden beslissing schendt volgens de verzoekende partij artikel 9 van het GRUP ‘Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst’.

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing wel vast dat de “voorgestelde tijdelijke ontsluitingsweg (...) (zich) (situeert) in een gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen – Crematorium Aalst (art 9 van gewijzigd Gewestelijk RUP)”, maar gaat vervolgens niet verder in op de planologische verenigbaarheid van de ontsluitingsweg met de voorschriften van het GRUP. Doch, net zoals bij de bespreking van het eerste onderdeel van het eerste middel, kan vastgesteld worden dat de verwerende partij zich in algemene bewoordingen aansluit bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen inzake de weerlegging van de bezwaren. Het college weerlegde het bezwaar van de ligging van de ontsluitingsweg als volgt:

“ ...

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

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

*expliciet tijdelijk karakter. Naast de realisatie van het crematorium in deze zone art 9 zijn tevens alle handelingen toegestaan, die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving (art 9, § 1, 2°lid). Het slopen van het bedrijfsgebouw Schelfhout binnen de zone art 9, de herlocalisatie van dit bedrijf, meer bepaald van het afgesplitst VDS Consult NV, naar percelen, gelegen ten noorden van de site crematorium, binnen de zone art 4.1 van het ongewijzigd GRUP en de aanleg van een tijdelijke private ontsluitingsweg, zoals hierboven reeds aangegeven, over de percelen van IC Westlede (zone art 9) kan bijgevolg tevens beschouwd worden als in overeenstemming met de geldende voorschriften van deze zone art 9. De aanleg van deze tijdelijke ontsluitingsweg blijft tevens beperkt in schaal en legt geen hypotheek op de gefaseerde ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein, nog op de ontwikkeling van de site crematorium, aldus conform de geldende voorschriften van zone art 9.*

*...*

3.

Artikel 9 “Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen – Crematorium Aalst”, § 1 van het gewijzigd GRUP ‘Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst’, luidt als volgt:

*“ ...*

*§1. Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor een crematorium.*

*Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren, inrichten en aanbieden van een crematorium zijn toegelaten. Ook toegelaten zijn alle handelingen voor de bereikbaarheid van het gebied, ontsluiting, fiets- en wandelpaden, parkeerruimte, openbaar vervoer en aanleg of werken voor milieutechnische infrastructuur, nutsleidingen, energieverwerking of energieopwekking.*

*Het crematorium is zichtbaar vanaf de Siezegemlaan. Het crematorium heeft een hoge architecturale kwaliteit en ligt in een groene omgeving.*

*Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.*

*...”*

Het aanleggen van een ontsluitingsweg voor een bedrijf dat zich situeert in de naastgelegen zone “gemengd regionaal bedrijventerrein”, zelfs al is die ontsluitingsweg bedoeld in afwachting van het aanleggen van wegenis voor de ontsluiting van het bedrijventerrein, is strijdig met de hiervoor aangehaalde bepaling. Deze ontsluitingsweg kan niet beschouwd worden als een handeling bedoeld in het tweede lid van deze bepaling.

Het vijfde onderdeel van het eerste middel is gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 33 DBRC-decreet bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv VDS CONSULT is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst en van de stad AALST is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 juni 2015, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de herlocalisatie van een bestaand bedrijf op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Merestraat – Siesegemlaan, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 1248B, 1250D, 1252C, 1253K, 1253L, 1307A, 1308, 1316, 1317C, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322 en 1323.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 januari 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ