

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0768
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0196/A

Verzoekende partij	de nv EUROPLAY vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA
Tussenkomenende partij	de bvba Peter VAN DE VELDE vertegenwoordigd door advocaat Alexander VAN EYCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Desguinlei 6

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 december 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 30 augustus 2010 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een betoncentrale en overkappen van sleuvsilo's op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde, Eegene 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 0026P, 0026R, 0028C, 0028E, 0028F, 0029F, 0029G en 0029H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 februari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 21 maart 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 maart 2018.

Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partij.

De heer Johan KLOKOCKA voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Alexander VAN EYCK voert het woord voor de tussenkomende partij.

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. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 22 april 2010 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van een betoncentrale + overkappen van sleufsilos”* op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde, Eegene 3.

De nieuw te bouwen betoncentrale bestaat uit zes toeslagbunkers, een talud, een transportband, drie cementsilo's, een betonmenger en een controleruimte. Daarnaast wordt een afdak voorzien op de vier bestaande sleufsilos.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Dendermonde', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nummer 13, 'Afbakening en ontwikkeling lokaal bedrijventerrein Eegene' (hierna GRUP Eegene), goedgekeurd op 24 juni 2004, meer bepaald in een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 mei tot en met 23 juni 2010, dient de verzoekende partij één van de twee bezwaarschriften in.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 28 mei 2010 voorwaardelijk gunstig.

De dienst Wegen en Waterlopen van de stad Dendermonde adviseert op 3 juni 2010 gunstig.

De brandweer van de stad Dendermonde adviseert op 5 juni 2010 voorwaardelijk gunstig.

Intergem adviseert op 11 juni 2010 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 30 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen de grenzen van het RUP Eegene;

Overwegende dat de voorliggende aanvraag niet in overeenstemming is met het RUP, vandaar de gevraagde afwijking;

Overwegende dat elke aanvraag aldus dient beoordeeld te worden met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied;

...

Overwegende dat alle activiteiten zich situeren binnen de omtrek van de KMO-zone;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP een gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid is o.m. productie en verwerking van goederen, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, op- en overslag, voorraadbeheer, garages en magazijnen;

Overwegende dat uit voorgaande dient besloten te worden dat de aanvraag niet passend is binnen een goede plaatselijke ruimtelijke ordening,

Gelet op de bovenvermelde argumenten aangehaald in het overwegende gedeelte, komt de aanvraag niet in aanmerking voor een stedenbouwkundige vergunning;

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 30/08/2010 HET VOLGENDE:

*Het college van burgemeester en schepenen **weigert** de stedenbouwkundige vergunning.
..."*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 28 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 3 december 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting op 23 november 2010 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 december 2010 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing stelt de verzoekende partij op 13 januari 2011 bij de Raad een vordering tot vernietiging in.

De Raad heeft met het arrest van 10 mei 2016 met nummer RvVb/A/1516/1071 het beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de verwerende partij ontvankelijk en gegrond verklaard. De Raad heeft met hetzelfde arrest de bestreden beslissing vernietigd en de verwerende partij bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing dient de tussenkomende partij op 6 juli 2016 een cassatieberoep tot vernietiging in bij de Raad van State.

De Raad van State heeft met de arresten van 31 maart 2017 en 26 oktober 2017 het cassatieberoep verworpen.

2.

Na het vernietigingsarrest van de Raad van 10 mei 2016 wordt de administratieve beroepsprocedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 augustus 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

Het terrein is gelegen binnen de grenzen van een op datum van 24 juni 2004 door de deputatie goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan 'Eegene'.

Voorschriften RUP:

...

Onderdeel 1.4.3 van het GRUP Eegene, waarin de inhoudelijke elementen van de bestemming worden verduidelijkt, bepaalt dat door de inkleuring als ambachtelijk gebied vermeden wordt dat op het gebied industriële activiteiten kunnen worden ontwikkeld, en verder:

“Teneinde het lokaal karakter van de bedrijvigheid te waarborgen wordt een beperking van de perceelsoppervlakte opgelegd van 0,5 ha. Bestaande grotere bedrijven kunnen blijven bestaan. Indien deze bedrijven echter verkocht worden en er wordt een nieuwe activiteit uitgeoefend, dan moet de beperking van 0,5 ha gerespecteerd worden”.

Onderdeel 2.2.1, artikel 2. van het GRUP Eegene, als boven weergegeven, bepaalt met betrekking tot de verordenende stedenbouwkundige voorschriften voor de “bebouwingswijze” onder meer:

“Bij verkoop van de percelen en de herverkaveling van de percelen en nieuwe vestigingen mogen deze percelen maximum 0,5 ha groot zijn.”

Deze bepaling moet gelezen worden in het licht van de hierboven reeds geciteerde bepaling met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur ihkv de grootte van de percelen.

Uit de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Eegene volgt dan ook dat wanneer een bestaand bedrijf verkocht wordt en een nieuwe activiteit uitgeoefend wordt, de percelen maximum 0,5 ha groot mogen zijn, waardoor het lokaal karakter van de bedrijvigheid gewaarborgd wordt.

De voorliggende aanvraag dient bijgevolg getoetst te worden, aan de in het GRUP Eegene vastgelegde oppervlaktebeperking van 0,5 ha voor bestaande bedrijven, die verkocht worden en waar een nieuwe activiteit wordt uitgeoefend.

Op het ogenblik van de opmaak van het GRUP Eegene was op de percelen het bedrijf “Van Steen – containerdienst” gevestigd.

Het kan in voorliggende aanvraag niet betwist worden, dat de Van Steen – containerdienst op 5 mei 2006 haar percelen en gebouwen heeft verkocht aan de aanvrager.

Overeenkomstig artikel 1 van het GRUP Eegene mogen percelen, bij verkoop ervan en de uitoefening van een nieuwe activiteit, maximum 0,5 ha groot zijn.

Het GRUP Eegene heeft hierop volgende uitzonderingsregel: "...

De beperking van de perceelsoppervlakte is niet van toepassing op de openbare nutsactiviteiten ...".

Het GRUP Eegene definieert activiteiten van openbaar nut als volgt: "o.m. het gemeentelijk containerpark, afvalverwerking, compostering en recyclage inbegrepen; kringloopwinkel; kantoren intercommunale."

De aanvrager oefent, als 'afvalverwerkend bedrijf' geen activiteit van openbaar nut uit; de in het GRUP Eegene vermelde recyclage- en afvalverwerkende activiteiten zijn activiteiten in het gemeentelijk containerpark, zodat deze uitzonderingsregel dus hier op deze locatie niet van toepassing is.

Het is eveneens duidelijk, dat er na de verkoop van de percelen aan de aanvrager, een nieuwe activiteit op de site wordt uitgeoefend, mede door de bouw van een nieuwe betoncentrale.

Te meer is het zo, dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, groter zijn dan 0,5 ha, meer bepaald 19.637m², zo dat de aanvraag niet in overeenstemming is of kan worden geacht met de hoger vermelde stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Eegene.

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.

De door de aanvrager gemaakte bespiegelingen aangaande dit project zijn bijgevolg niet dienend voor deze aanvraag.

..."

Na de hoorzitting van 6 september 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 oktober 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

"...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich in het zuidwestelijke deel van het grondgebied van de stad Dendermonde, binnen de deelgemeente Oudegem, op ongeveer 150m van de grens met de gemeente Berlare, gevormd door de rivier 'de Schelde' en op ongeveer 1.2km ten zuidwesten van de dorpskom van Appels.

De aanvraag grenst aan de gewestweg Eegene, vak 'Wetteren - Dendermonde' (N416), een volwaardig uitgeruste weg.

De inrichting is tevens gelegen binnen de omtrek van het goedgekeurd RUP nr. 13 'Eegene', daterend van 24 juni 2004. De inrichting situeert zich deels in een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's, deels in een bufferzone.

Aan de overzijde van deze weg situeert zich DDS en Verko. Links, rechts en rechtsachter paalt de inrichting aan andere bedrijfsgebouwen.

De onmiddellijke omgeving is zeer heterogeen qua vormgeving en bouwstijlen. De omgeving kent een deels woon-, deels industrieel karakter. Het dichtste woongebied (woongebied met landelijk karakter) situeert zich op ongeveer 175m van de aanvraag.

Links, rechts en rechtsachter paalt de inrichting aan andere bedrijfsgebouwen. Binnen een straal van 100m rondom de perceelsgrenzen van de bouwplaats is er slechts één woning gesitueerd.

Op het terrein, dat een totale oppervlakte heeft van circa 19.637m² bevindt zich momenteel een steenpuin verwerkend bedrijf.

De aanvraag betreft enkel het terreindeel dat gehuurd wordt door de aanvrager.

De nieuw te bouwen betoncentrale bestaat uit 6 toeslagbunkers, een talud, een transportband, 3 cementsilo's, een betonmenger en een controleruimte. De volledige constructie wordt op een nieuwe gewapende betonplaat gebouwd met een oppervlakte van 233m². Naast deze betonplaat wordt een betonverharding aangelegd met een oppervlakte van 309m². De totale oppervlakte bedraagt hierdoor 542m².

Om de toeslagbunkers makkelijk te kunnen bevoorraden wordt een talud aangelegd met een lengte van 18m en een keermuurhoogte van 4.18m. De hellingsgraad van deze talud bedraagt 11° en heeft een oppervlakte van 371m².

De 6 toeslagbunkers bevinden zich op een minimum afstand van 3.32m van de linker perceelsgrens, zelfs ruimer nu appellant eigenaar zou zijn geworden van het aanpalend perceel en 1 m van de achterliggende grens en hebben een hoogte van 10m, 5,01 m zonder trechters en afdak.

De drie cementsilo's bevinden zich op een minimum afstand van 4m van de noordoostelijke perceelsgrens en 4 m van de noordwestelijke grens en hebben een hoogte van 11,77 m, 12 m inclusief balustrade.

Bij de betoncentrale is een controleruimte voorzien met een oppervlakte van 9m², ingeplant op 4 m van de noordoostelijke perceelsgrens en 1 m van de noordwestelijke grens.

Links van de betoncentrale wordt het bestaande groenscherm uitgebreid met een haagbeuk.

Een infiltratiebekken van 10.000liter is gepland rechts van de betoncentrale.

De twee afzonderlijke delen van de overkapping van de sleufsilo's (4,5 en 7,8) ziet er als volgt uit:

- een afdak met een zadeldak en een hellingsgraad van 4°

- materiaalgebruik: metaalstructuur met metalen geprofileerde platen als dakafwerking

Deze overkapping met kroonlijsthoogte 8,1 m en nokhoogte 9 m, wordt gevraagd om er in te voorzien dat het zeefzand en de granulaten voldoende droog zouden blijven omdat deze grondstoffen door een te veel aan vocht, te nat en dus onbruikbaar zouden worden.

...

2.3 De juridische aspecten

Inleidend dient meegegeven te worden dat tegen het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. RvVb/1/1516/1071 cassatieberoep ingesteld werd door de aanvrager bij de Raad Van State. Hierin is nog geen uitspraak bekend.

Gelet evenwel op het gegeven dat de termijn die de Raad voor Vergunningsbetwistingen toekent binnen dewelke de deputatie opnieuw moet beslissen een vervalltermijn is, behoort uitstel van beslissing in functie van de uitspraak van de Raad van State niet tot de mogelijkheden.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning m.b.t. de betoncentrale die hier ter discussie staat heeft enkel en alleen betrekking op de percelen die gehuurd worden door de aanvrager, dit blijkt duidelijk uit de gegevens van de vergunning. Van De Velde Peter bvba is aldus niet eigenaar van deze percelen, wél huurder.

Het terrein is gelegen binnen de grenzen van een op datum van 24 juni 2004 door de deputatie goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan 'Eegene'.

Voorschriften RUP: "...

2.2.1. gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO

1.bestemming

Het ambachtelijk bedrijventerrein Eegene is bestemd voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen voor lokaal belang met als hoofdactiviteit:

-ambachtelijke bedrijvigheid: o.m. productie en verwerking van goederen; onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten; op- en overslag; voorraadbeheer; garages; magazijnen.

-activiteiten van openbaar nut: o.m. het gemeentelijk containerpark, afvalverwerking, compostering en recyclage inbegrepen; kringloopwindel; kantoor intercommunale.

Deze activiteiten worden beschouwd als hoofdbestemming.

Als nevenbestemming worden als activiteiten toegelaten:

-kantoren

-dienstverlening

-toegangen tot achterliggende percelen en woningen

...

2.bebouwingswijze

Bij verkoop van de percelen en de herverkaveling van de percelen en nieuwe vestigingen mogen deze percelen maximum 0.5 ha groot zijn. ..."

Onderdeel 1.4.3 van het GRUP Eegene, waarin de inhoudelijke elementen van de bestemming worden verduidelijkt, bepaalt dat door de inkleuring als ambachtelijk gebied vermeden wordt dat op het gebied industriële activiteiten kunnen worden ontwikkeld, en verder:

"Teneinde het lokaal karakter van de bedrijvigheid te waarborgen wordt een beperking van de perceelsoppervlakte opgelegd van 0,5 ha. Bestaande grotere bedrijven kunnen blijven bestaan. Indien deze bedrijven echter verkocht worden en er wordt een nieuwe activiteit uitgeoefend, dan moet de beperking van 0,5 ha gerespecteerd worden".

Onderdeel 2.2.1, artikel 2. van het GRUP Eegene, als boven weergegeven, bepaalt met betrekking tot de verordenende stedenbouwkundige voorschriften voor de “bebouwingswijze” onder meer:

“Bij verkoop van de percelen en de herverkaveling van de percelen en nieuwe vestigingen mogen deze percelen maximum 0,5 ha groot zijn.”

De voorliggende aanvraag dient bijgevolg getoetst te worden, aan de in het GRUP Eegene vastgelegde oppervlaktebeperking van 0,5 ha voor bestaande bedrijven, die verkocht worden en waar een nieuwe activiteit wordt uitgeoefend.

Op het ogenblik van de opmaak van het GRUP Eegene was op de percelen het bedrijf “Van Steen – containerdienst” gevestigd.

De terreinen waarop deze aanvraag betrekking hebben worden door de aanvrager gehuurd, zodat er geen strijdigheid is met de geldende bepalingen. Het standpunt van de aanvrager, zoals ontwikkeld in de tijdens de procedure ingediende stukken, wordt bijgetreden.

De grondstoffen welke in het bedrijf zullen worden verwerkt, kennen gedeeltelijk hun herkomst van uit de eigen recyclageactiviteit als actuele hoofdactiviteit.

Rekening houdend met de toegevoegde meerwaarde voor het bedrijf, met een relatief belangrijke te verwachten omzet, vormt de bijkomende productie van betonproducten een logische en functionele uitbreiding van de bestaande hoofdactiviteit voor de Bvba Van De Velde.

De productie van betonproducten is complementair aan en verbonden met de momenteel op het terrein al gevestigde breekactiviteiten omdat de granulaten en het breekzand afkomstig van deze breekactiviteiten in feite de voornaamste grondstoffen zullen zijn voor de betonproducten.

Het mengen van zand, cement, water en granulaten (afkomstig van het breken van bouwpuin) om er gestabiliseerd zand en lof (mager) beton van te maken, is een productie- en verwerkingsproces van basisgoederen om tot een nuttig product te komen.

De noodzakelijk beperkte schaal van de productie omwille van het gebruik van grotendeels eigen basisgrondstoffen, omwille van de lokale afzet in de regio Dendermonde, omwille van de beperkte oppervlakte van het terrein en de beperkte personeelsbezetting voor de productie zijn echter ook van die aard dat de beoogde bedrijvigheid in feite nog kleinschalig zal en moet blijven en dus ook nog als ambachtelijk kan en moet worden gekwalificeerd

Bijgevolg is voldaan aan wat is voorzien onder ‘bestemming’ in de boven aangehaalde stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Uit de stukken blijkt dat de exploitant inmiddels het eigendomsrecht over het naastliggende perceel 21A heeft verworven, zodat langs die kant aan de door het RUP vereiste minimumafstand van 4m is voldaan.

Bovendien werd ook de hoogte van de silo's in functie van het RUP gesteld waarbij deze een hoogte van 11,77m hebben. Er is dus eveneens voldaan aan de door het RUP beperkte bouwhoogte van maximaal 12m.

Er zijn dus geen afwijkingen op de bepalingen van het RUP nodig, behalve voor wat betreft de inplanting van de toeslagbunkers, die slechts op 1 m van het aanpalend perceel staat.

Een dergelijke afwijking van inplanting valt binnen het toepassingsgebied van de in art. 4.4.1. opgenomen afwijkingsbepalingen, mits de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

De aanvraag is quasi volledig in overeenstemming met de voorschriften van het geldend GRUP, als hoger omschreven. De productie van beton is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het van kracht zijnde gemeentelijk RUP 'Eegene'.

Vastgesteld wordt dat het rup dateert van 2004, nadien werd er binnen dit rup een vergunning verleend voor een afvalstoffenverwerkend bedrijf, conform het rup.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Op het terrein bevindt zich momenteel een steenpuin verwerkend bedrijf. Dit bedrijf staat met deze aanvraag niet ter discussie, enkel de voorgestelde uitbreiding. Immers voorheen was hier het bedrijf CVBA Van steen gevestigd, met als activiteiten vervoer van containerdienst en grondwerken/ opslag van grond. De aard van de bedrijvigheden van het er voorheen gevestigde bedrijf liggen in dezelfde lijn van de activiteiten van de aanvrager. De betrokken terreinen worden gehuurd.

De beoogde productie van betonproducten is complementair aan en verbonden met de momenteel op het terrein al gevestigde breekactiviteiten. De aanvraag betreft bijgevolg een functionele uitbreiding van de op het terrein al bestaande hoofdactiviteit van de Bvba Van De Velde.

De aanvraag beoogt het oprichten van een betoncentrale en een overkapping.

De nieuw te bouwen betoncentrale bestaat uit 6 toeslagbunkers, een talud, een transportband, 3 cementsilo's, een betonmenger en een controleruimte.

De volledige constructie wordt op een nieuwe gewapende betonplaat gebouwd met een oppervlakte van 233m². Naast deze betonplaat wordt een betonverharding aangelegd met een oppervlakte van 309m². De totale oppervlakte bedraagt hierdoor 542m².

De algemene voorschriften van het RUP laten reliëfwijzigingen toe, zodat de talud niet strijdig is met de van kracht zijnde voorschriften.

De 6 toeslagbunkers bevinden zich op een minimum afstand van 3,32m van de grens met perceel 21a dat eveneens verworven werd door appellant en 1 m van de achterliggende grens, van het perceel van de verhuurder, en hebben een hoogte van 10m, 5,01 m zonder trechters en afdak.

De drie cementsilo's bevinden zich op een minimum afstand van 4m van de noordoostelijke perceelsgrens en 4 m van de noordwestelijke grens en hebben een hoogte van 11,77 m, 12 m inclusief balustrade.

Links van de betoncentrale wordt het bestaande groenscherm uitgebreid met een haagbeuk. Deze groenbuffer legt appellant supplementair aan, buiten de voorziene bufferzone.

De voorgestelde bouwvrije afstand t.o.v. het noordwestelijk aanpalend perceel, die afwijkt van de in het rup opgelegde afstand, kan aanvaard worden aangezien de verhuurder stelt akkoord te gaan met de oprichting van een betoncentrale en -mocht dit niet meer zo zijn- de huur kan beëindigen, waardoor een herschikking zich zal opdringen. Gelet op de ligging binnen een industriegebied en het gegeven dat op het aanpalend perceel nog een ruime

achterstrook gevrijwaard is, kan bezwaarlijk gesproken worden van een ruimtelijk onaanvaardbare toestand.

*De voorgestelde werken resulteren in een maximaal gebruik van de percelen, zoals in het
rup als inrichtingsprincipe naar voor geschoven werd.*

*Er dient eveneens op gewezen te worden, dat het Art. 4.1. en verder van het besluit van
de Vlaamse regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige
vergunning nodig is:*

...
Art. 4.2.

...
Art. 4.3.

...
Art. 4.4.

...
*Dit impliceert dat de in de aanvraag begrepen installatie vrijgesteld van vergunning zou zijn,
mocht ze in hoogte beperkt zijn tot een hoogte van 10m.*

*De in voorliggende aanvraag beoogde installatie heeft een maximum hoogte van 11,77m,
wat slechts beperkt hoger is dan de van vergunning vrijgestelde werken.*

Het tweede deel van de aanvraag beoogt de overkapping van de sleufsilos.

*Deze overkapping wordt gevraagd om er in te voorzien dat het zeefzand en de granulaten
voldoende droog zouden blijven omdat deze grondstoffen door een te veel aan vocht, te
nat en dus onbruikbaar zouden worden.*

*De overkapping behoudt voldoende afstand ten overstaan van de verschillende
perceelsgrenzen en wordt aan de rechtse zijde gebufferd door het groenscherm. Het betreft
een overkapping van sleufsilos, welke op zich vergund zijn met al bestaande 6m hoge
keermuren.*

*Appellant levert een inspanning i.v.m. de mogelijke stofhinder ten gevolge van de opslag
van de granulaten door het voorzien van een sprinklerinstallatie.*

Voorliggende aanvraag doet geen afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening.

*De door bezwaarindieners aangehaalde hinder bestaat klaarblijkelijk nu al en is bijgevolg
niet gerelateerd met hetgeen nu aangevraagd wordt. Dergelijke hinder dient op passende
wijze aangepakt te worden, doch vormt geen reden om de stedenbouwkundige vergunning
te weigeren. Zo er hinder zou zijn dient deze door milieutechnische ingrepen gereduceerd
te worden tot een aanvaardbaar niveau.*

2.5 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend, mits naleving van de adviezen van
de brandweer en van Waterwegen en Zeekanaal.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij verantwoordt haar belang als direct aanpalende buur en stelt onder meer dat zij veel stofhinder vreest ten gevolge van de vergunde aanvraag.

2.

De tussenkomende partij betwist in haar laatste schriftelijke uiteenzetting het actueel belang van de verzoekende partij. Zij verwijst naar een principiële akkoord van 15 februari 2016 en stelt dat hieruit impliciet blijkt dat de verzoekende partij geen voordeel meer kan halen uit haar vordering.

3.

De verwerende partij heeft terzake geen bemerkingen.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij is een direct aanpalend bedrijf, waarvan bijgevolg kan aangenomen worden dat zij belang heeft als derde belanghebbende overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. Zij werpt onder meer op dat zij aanzienlijke (stof)hinder vreest.

Los van de vaststelling dat de tussenkomende partij pas in haar laatste uiteenzetting het actueel belang betwist op grond van een stuk, moet de Raad vaststellen dat het principiële akkoord van 15 februari 2016 geen nieuw stuk of element vormt, nu dit reeds gekend was voorafgaand aan de inleiding van het vernietigingsberoep en de tussenkomende partij hiervan voorafgaand aan haar laatste schriftelijke uiteenzetting geen melding heeft gemaakt. De Raad stelt ten overvloede vast dat dit akkoord enkel betrekking heeft op een burgerlijke schadeclaim voor de op dat ogenblik hangende burgerlijke rechter en geen betrekking heeft op de administratiefrechtelijke vergunningsprocedure. Overigens blijkt uit het geheel van het verzoekschrift dat de verzoekende partij als aanpalende de hinder tevens kadert in de grootschaligheid van het vergunde en het gebrek aan afdoende buffer.

De exceptie wordt verworpen.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van het gezag/kracht van gewijsde van het arrest van de Raad van 10 mei 2016 nummer RvVb/A/1516/1071, van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Eegene (artikel 2.2.1.), van het Gewestplan Dendermonde en van artikel 8.1.2.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit).

De verzoekende partij wijst vooreerst naar het arrest van de Raad van 10 mei 2016 waarbij een eerste beslissing van de verwerende partij werd vernietigd.

In dit licht betoogt de verzoekende partij dat de aanvraag een grootschalige bedrijvigheid betreft die niet thuishoort in het betreffende gebied dat door het GRUP Eegene als zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's wordt bestemd. De verwerende partij gaat voorbij aan de beoordeling van het arrest van de Raad waar zij in haar bestreden beslissing wijst op het feit dat de percelen deels gehuurd worden en op grond daarvan oordeelt dat er geen schending van het GRUP Eegene inzake de bebouwingswijze voorligt.

Voorts meent de verzoekende partij dat het betrokken bedrijf van de tussenkomende partij ten tijde van de opmaak van het GRUP niet bestond en dat de site vanaf 2007 omgevormd en uitgebreid werd. Met name betreft het op heden een recyclagebedrijf met productie en verwerking van de afvalstoffen van steen en het recycleren van deze goederen naar een secundaire grondstof. Zodoende is er sprake van een nieuwe activiteit of vestiging in de zin van het stedenbouwkundig voorschrift van het GRUP waarbij een beperking van de perceelsoppervlakte tot 0,5 ha geldt. Het begrip '*perceel*' dat in dit voorschrift wordt gebruikt moet volgens haar beschouwd worden als een site en niet als een kadastraal perceel. Op de site, die na de inwerkingtreding van het GRUP werd aangekocht van de CVBA VAN STEEN, is volgens de verzoekende partij een nieuwe vestiging met een oppervlakte van 19.637 m² actief in strijd met het GRUP Eegene.

2.

De verwerende partij antwoordt dat er geen sprake is van een nieuwe activiteit gezien de aanvraag kadert in de reeds lang bestaande breek- en recyclageactiviteiten. De betoncentrale is complementair aan de bestaande overgenomen activiteit. Daarnaast meent zij dat de aanvraag slechts betrekking heeft op percelen met een oppervlakte van 600 m².

Bijgevolg is de aanvraag volgens de verwerende partij dan ook niet strijdig met de voorschriften van het GRUP.

3.

De tussenkomende partij antwoordt vooreerst dat het arrest van de Raad van 10 mei 2016 waar de verzoekende partij naar verwijst, voorwerp is van een cassatieberoep bij de Raad van State dat nog hangende is, zodat dit arrest geen kracht van gewijsde heeft.

Daarnaast meent ook zij dat het voormalig bedrijf gevestigd op de percelen van de aanvraag een gelijkaardige activiteit uitoefende als zij zelf, met name het opslaan en verwerken van inerte afvalstoffen waarbij deze afvalstoffen door middel van een breek- en zeefinstallatie worden omgevormd tot secundaire grondstoffen zoals zeefzand en granulaten. De tussenkomende partij verwijst naar de vergunning die zij, na de aankoop van de betrokken percelen op 5 mei 2006 heeft verkregen om de activiteiten van het bedrijf VAN STEEN voort te zetten. De latere stedenbouwkundige vergunningen zijn bovendien verkregen zonder opmerkingen inzake beperkingen opgelegd door het GRUP. De tussenkomende partij stelt dat het om een bestaand bedrijf gaat dat overeenkomstig de voorschriften van het GRUP mag blijven bestaan. Dit wordt volgens haar bevestigd in zowel de aankoopakte, waar de activiteiten van het bedrijf VAN STEEN

als verkoper worden omschreven als *“inrichting voor het opslaan en verwerken (breken) van inerte afvalstoffen”*, als in de huurovereenkomst betreffende de percelen van de aanvraag, en in de omschrijving van de activiteiten in de milieuvergunning verleend aan het bedrijf VAN STEEN.

Wat de draagwijdte van artikel 2.2.1 van het GRUP Eegene betreft, oordeelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij uitgaat van een verkeerde lezing en verruiming van het toepassingsgebied. Zij betoogt dat het moet gaan om percelen die hetzij verkocht, hetzij herverkaveld worden, of om een nieuwe vestiging. De tussenkomende partij meent dat deze drie voorwaarden cumulatief moeten vervuld zijn opdat de oppervlaktebeperking van 0,5 ha toepassing vindt. *In casu* zijn de percelen waarop de betoncentrale wordt voorzien niet verkocht maar worden deze gehuurd. Daarnaast betreft haar bedrijvigheid geen nieuwe activiteit maar een uitbreiding van een bestaande activiteit. Zij zette immers de activiteiten van het bedrijf VAN DE VELDE voort. De voorliggende aanvraag kadert in de activiteiten die zij reeds van in het begin uitoefende. Meer bepaald vormt de betoncentrale een complementaire activiteit bij de hoofdactiviteit van breken en recyclage van afval onder de vorm van gemengd bouwpuin. Met huidige aanvraag zal een beperkte hoeveelheid van de eigen geproduceerde en gecertificeerde secundaire grondstoffen (zeefzand en granulaten) ter plaatse verwerkt worden tot meer waardevolle producten in plaats van deze af te moeten voeren. Volgens de tussenkomende partij vormt het zelf bewerken van deze grondstoffen geen nieuwe activiteit ten aanzien van het verkopen van de grondstoffen, ook al gebeurt dit met een nieuwe betoncentrale. De te bewerken grondstoffen worden bovendien uit de eigen producten gehaald en niet nieuw aangevoerd, zodat de bewerking ervan een complementaire activiteit betreft.

Voorts merkt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partij geen bezwaren uit tegen de sleufsilos maar louter tegen de betoncentrale.. De tussenkomende partij betwist tevens dat het begrip *‘perceel’* moet gezien worden als een *‘site’*.

Ook merkt zij op dat de bepalingen uit hoofdstuk I van het GRUP deel zijn van de toelichtingsnota en aldus geen verordenende kracht hebben. Tot slot betoogt de tussenkomende partij nog dat zij als afvalverwerkend bedrijf beroep kan doen op de uitzonderingsbepaling van het GRUP waarbij de oppervlaktebeperking niet van toepassing is. Immers vervult zij wel degelijk een activiteit van openbaar nut, gezien afval van containerparken naar haar bedrijf wordt afgevoerd met het oog op verdere verwerking en recyclage. In de uitzonderingsbepaling is volgens haar niet toegevoegd dat de bedoelde afvalverwerking of recyclage slechts van openbaar nut kan zijn indien zij wordt uitgevoerd door een (semi-) publieke overheid of instelling.

4.

De verzoekende partij verwijst in haar wederantwoordnota nogmaals naar het arrest van de Raad van 10 mei 2016, en bijkomend naar het arrest van de Raad van State van 31 maart 2017 waarin het standpunt van de tussenkomende partij inzake de afwezigheid van een nieuwe vestiging werd afgewezen. Het arrest van de Raad van State bevestigt dat de Raad geen onjuiste draagwijdte heeft gegeven aan de term *“nieuwe vestiging”* uit het GRUP Eegene.

Beoordeling door de Raad

1.

Deel 2 van het RUP bevat de stedenbouwkundige voorschriften. Artikel 1 van het RUP (onderverdeling 2.2.1) bevat de verordenende stedenbouwkundige voorschriften voor het *“gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO”*. Het gebied *“is bestemd voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen van lokaal belang”* met een bepaalde hoofdactiviteit die als hoofdbestemming wordt beschouwd. Wat betreft de *“bebouwingswijze”* bepaalt artikel 1 wat volgt:

*“Bij verkoop van de percelen en de herverkaveling van de percelen en nieuwe vestigingen mogen deze percelen maximum 0,5 ha groot zijn.
De beperking van de perceelsoppervlakte is niet van toepassing op de openbare nutsactiviteiten”*

Het arrest van de Raad van State van 31 maart 2017, gewezen als cassatierechter, stelt het volgende:

“Het middel dat ervan uitgaat dat de toepasselijkheid van de beperking van de perceelsoppervlakte tot 0,5 ha enkel geldt in geval van –cumulatief- verkoop, herverkaveling en nieuwe vestiging, faalt naar recht.”

De Raad ziet geen reden om hierover anders te oordelen. Het betoog van de tussenkomende partij dat uitgaat van een cumulatieve toepassing van de gestelde voorwaarden mist bijgevolg juridische grondslag.

2.

Deel 1 van het RUP bevat de toelichtingsnota waarin omtrent het bestemmingsplan over de gewenste ruimtelijke structuur het volgende wordt gesteld (onderverdeling 1.4.3 van het RUP):

“ ...

Door de inkleuring als ambachtelijk gebied wordt vermeden dat op het gebied industriële activiteiten kunnen gevestigd worden als de bestaande bedrijvigheid wordt stopgezet.

Tevens wordt vermeden dat indien op termijn de openbaarnutsmaatschappijen uit het gebied wegtrekken, het gebied niet zou kunnen worden ingenomen door ambachtelijke bedrijven.

(...)

Teneinde het lokaal karakter van de bedrijvigheid te waarborgen wordt een beperking van de perceelsoppervlakte opgelegd van 0,5 ha. Bestaande grotere bedrijven kunnen blijven bestaan.

Indien deze bedrijven echter verkocht worden en er wordt een nieuwe activiteit uitgeoefend, dan moet de beperking van 0,5 ha gerespecteerd worden. De oppervlaktebeperking geldt niet voor de activiteiten van openbaar nut.”

De Raad van State heeft in hetzelfde arrest tevens gesteld dat het aangehaalde stedenbouwkundig voorschrift van artikel 1 van het RUP moet gelezen worden in het licht van de gewenste ruimtelijke structuur in de toelichtingsnota van het RUP. In zoverre de tussenkomende partij voorhoudt dat de toelichtingsnota geen deel uitmaakt van de verordenende bepalingen en bijgevolg niet mag toegepast worden, mist haar betoog om zelfde redenen opnieuw juridische grondslag.

3.

De tussenkomende partij houdt opnieuw voor dat zij geen nieuwe activiteit uitoefent en bijgevolg niet onder de oppervlaktebeperking valt.

De Raad heeft in zijn arrest van 10 mei 2016 hierover als volgt geoordeeld:

“

Op het terrein, dat een totale oppervlakte heeft van circa 19.637m² bevindt zich momenteel een steenpuin verwerkend bedrijf.

De nieuw te bouwen betoncentrale bestaat uit 6 toeslagbunkers, een talud, een transportband, 3 cementsilo's, een betonmenger en een controleruimte. De volledige

constructie wordt op een nieuwe gewapende betonplaat gebouwd met een oppervlakte van 233m². Naast deze betonplaat wordt een betonverharding aangelegd met een oppervlakte van 309m². De totale oppervlakte bedraagt hierdoor 542m².

Om de toeslagbunkers makkelijk te kunnen bevoorraden wordt een talud aangelegd met een lengte van 18m en een keermuurhoogte van 4,18m. De hellingsgraad van deze talud bedraagt 11° en heeft een oppervlakte van 371m².

De 6 toeslagbunkers bevinden zich op een minimum afstand van 3,32m van de linker perceelsgrens, zelfs ruimer nu appellant eigenaar zou zijn geworden van het aanpalend perceel en 1 m van de achterliggende grens en hebben een hoogte van 10m, 5,01 m zonder trechters en afdak.

De drie cementsilo's bevinden zich op een minimum afstand van 4m van de noordoostelijke perceelsgrens en 4m van de noordwestelijke grens en hebben een hoogte van 11,77 m, 12 m inclusief balustrade.

Bij de betoncentrale is een controleruimte voorzien met een oppervlakte van 9m², ingeplant op 4m van de noordoostelijke perceelsgrens en 1 m van de noordwestelijke grens.

...

Hieruit volgt onder meer dat de percelen, waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte hebben van 19.637m² en er een nieuwe activiteit zal worden ontplooid door de bouw van een nieuwe betoncentrale."

Nog daargelaten de vraag in hoeverre er gezag van gewijsde uitgaat van voorgaand arrest, voert de tussenkomende partij geen nieuwe argumenten aan die de Raad er kunnen toe besluiten anders te oordelen.

4.

De tussenkomende partij stelt nog dat het begrip "vestiging" zou moeten begrepen worden conform de definitie van artikel 2, 6° van de wet van 16 januari 2003 tot oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, en met name zou slaan op het adres waar ten minste een activiteit van de onderneming wordt uitgeoefend.

De Raad van State heeft in zijn tussenarrest van 31 maart 2017 hierover als volgt geoordeeld:

"Door aldus te beslissen heeft het bestreden arrest geen onjuiste draagwijdte gegeven aan de term "nieuwe vestiging" in het aangehaalde stedenbouwkundig voorschrift van het RUP."

Opnieuw mist het gevoerde verweer juridische grondslag.

5.

De Raad stelt vast dat de percelen waarop de sleufsilo's werden ingeplant die met huidige aanvraag overkapt worden, verkocht werden aan de tussenkomende partij en groter zijn dan 0,5 ha, met name 9.319 m².

De activiteit die de vorige eigenaar (VAN STEEN) uitoefende wordt in de milieuvergunning omschreven als 'opslag en sorteren van afvalstoffen', terwijl de activiteit van de huidige tussenkomende partij, bestaat in de productie van betonproducten met gebruik van grondstoffen afkomstig van de eigen recyclageactiviteit (bouwpuin). De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dan ook onterecht dat dit een complementaire activiteit is, of, zoals de tussenkomende partij voorhoudt, als een uitbreiding van haar activiteiten moet aanzien worden. Uit wat voorafgaat blijkt duidelijk dat dit een onderscheiden en dus nieuwe activiteit is waarmee de bestaande activiteit wordt uitgebreid. De aanvraag schendt wat betreft de overkapping van de sleufsilo's de voorschriften van het GRUP inzake de maximale oppervlakte gezien de percelen

waarop deze sleufsilo's staan en die onderdeel van het bedrijventerrein uitmaken groter zijn dan 0,5 ha.

6.

De Raad stelt vast dat de percelen waarop de betoncentrale wordt opgericht 6.430 m² groot zijn en deze bijgevolg eveneens de toegelaten 0,5 ha overschrijden. Dat de betoncentrales zelf slechts 542 m² zouden beslaan is niet relevant in het licht van de geciteerde bepalingen van het GRUP.

Deze percelen worden verhuurd aan de tussenkomende partij. Het kan niet ernstig betwist worden dat het ook hier gaat om een nieuwe activiteit, gezien in de huurovereenkomst wordt gesteld dat deze percelen momenteel deels beplant zijn met maïs en deels braakliggende gronden uitmaken. De tussenkomende partij toont evenmin aan dat de verhuurders een gelijkaardige bedrijvigheid uitoefenden. De activiteiten van het voormalig bedrijf VAN STEEN op de naastliggende percelen kunnen evenmin gelijkgesteld worden met de huidige activiteiten, gezien deze geen productie van betonproducten inhield. Het gaat bijgevolg duidelijk om een nieuwe vestiging, die onder de toepassing valt van onderdeel 2.2.1, artikel 1 van het GRUP. Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, is de voorheen aan haar voorganger toegekende uitbreiding van haar activiteiten, met name opslag en mechanische behandeling van inerte afvalstoffen, terzake bijgevolg niet relevant.

8.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat deze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba Peter VAN DE VELDE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 oktober 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een betoncentrale en overkappen van sleufsilo's op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde, Eegene 3 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 0026P, 0026R, 0028C, 0028F, 0029F en 0029H.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 april 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH