

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0496 van 25 augustus 2015
in de zaak 1011/0711/A/8/0661

In zake:

1. mevrouw [REDACTED]
2. Mevrouw [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de [REDACTED],

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

2. de [REDACTED]

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 25 maart 2011 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 3 maart 2011.

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

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED], [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

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

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

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Caroline DE MULDER die verschijnt voor de eerste tussenkommende partij en advocaat Mathieu MALFAIT die verschijnt voor de tweede tussenkommende partij, zijn gehoord.

Bij tussenarrest van 28 oktober 2014 werden de debatten heropend om de tweede verzoekende partij in de gelegenheid te stellen aan te tonen dat zij rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel ondervindt ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing.

Mevrouw Mireille VERROKEN heeft een aanvullende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 maart 2015, waar de vordering tot vernietiging verder werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

De heer Dries BRAECKMAN die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Philippe VAN WESEMAEL die verschijnt voor de eerste tussenkommende partij en advocaat Jens RAU die verschijnt voor de tweede tussenkommende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] en de [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 9 juni 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 7 juli 2011 de tussenkommende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen en het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk verklaard in zoverre het werd ingesteld [REDACTED]. De tussenkommende partij werd

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

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

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

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

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

3.

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

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

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

IV. FEITEN

1.

Op 5 maart 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van het industriegebouw. De aanvraag voorziet een uitbreiding aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw met 1080m².

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

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

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

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

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

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

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

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

Eenzijds wordt met deze voorwaarde een buffer opgelegd daar waar het BPA 'Kwartier Klein Frankrijk' dit niet eist. Anderzijds kan vastgesteld (...) worden dat de voorgestelde buffer aanzienlijk kleiner is dan wat volgens de hedendaagse vigerende wetgeving wordt opgelegd in vergelijkbare situaties waarbij het gewestplan het geldend plan is (i.c. 50m). Bovenstaand voorstel van buffering is een billijke oplossing rekening houdende met de plaatselijke factoren waarbij ook vermeld moet worden dat los van de buffer, de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde activiteit mits naleving van de gepaste milieuvergunningsvoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt".

Met een beslissing van 16 april 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning. De door de stedenbouwkundige ambtenaar voorgestelde voorwaarden

worden opgelegd, met uitzondering van het groenscherm. Het besluit is onder meer als volgt gemotiveerd:

“Beoordeling:

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

A/ Juridische toets

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

B/ Planologische toets

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

Maar de buffering voor de reeds bestaande verharding is quasi verwaarloosbaar (reservoir 20.0001 voor een oppervlakte van ruim 2000m²).

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

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

2.

De verzoekende partijen stellen tegen deze beslissing een beroep tot nietigverklaring in bij de Raad van State.

Met een arrest van 6 mei 2010, nr. 203.728 vernietigt de Raad van State de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 april 2007.

3.

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

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

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

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

Het bijzonder plan van aanleg “Kwartier Klein Frankrijk” heeft de percelen van het bedrijfsterrein bestemd tot zone voor nijverheid en aanleg van private uitbatingswegen, met uitzondering van een strook zone met bouwverbod aan de straatkant. De oostelijk naastliggende woningen die volgens het gewestplan tot woongebied met landelijk karakter bestemd zijn, liggen volgens het geldende bijzonder plan van aanleg in zone voor open bebouwing en zone voor koeren. Deze zones werden doorgetrokken in oostelijke richting zodat ze ook de twee woningen waaronder de woning van de verzoeksters, omvatten die volgens het gewestplan in gebied voor milieubelastende industrieën gelegen zijn.

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

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

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

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

4.

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

“Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet ‘afdoende’ zijn.

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

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

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

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

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

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

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

Het tweede middel is gegrond.”

5.

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

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

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

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

In navolging van het arrest van de Raad van State d.d. 06.05.2010 dient gesteld dat zulks niet betekent dat de bepalingen binnen art. 7.2.0 van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting van de gewestplannen genegeerd mogen worden, en dat bijgevolg industriegebieden een bufferzone dienen te omvatten. De breedte en aanleg van deze zone dient bepaald te worden in de stedenbouwkundige vergunning voor de randpercelen (of in

een gebeurlijke verkaveling of aanlegplan van het gebied). Aangezien het hier precies om een dergelijke aanvraag gaat dient uitspraak gedaan te worden aangaande een buffering. "

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

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

Het gaat in onderhavig geval om een bedrijf gelegen op een randperceel binnen een zone voor milieubelastende industrie, deels palend aan een woongebied. Er bevindt zich een onbebouwde strook van ongeveer 24 m tussen het industriegebouw en de aanpalende percelen met een niet-industriële bestemming (percelen 1142/h en 1144/f), ook na realisatie van de gevraagde uitbreiding. Afgaand op de activiteiten van het betrokken bedrijf zoals vermeld in de beslissing van de deputatie d.d. 06.09.2007 (milieuvergunning), kan de potentiële hinder voortvloeiend uit de activiteit, en dewelke te bufferen is, als volgt omschreven worden: geluid (in het bijzonder als gevolg van transport), geur en het visuele aspect. Wat geluid en geur betreft stelt de bovenvermelde milieuvergunning: "In de sectorale voorwaarden van Vlare 11 is er enkel een verplichting tot de aanleg van een groenscherm in geval er sprake is van de be- of verwerking van afvalstoffen omdat deze activiteiten meestal in open lucht plaatsvinden en aanleiding kunnen geven tot stofhinder en visuele hinder. In dit dossier is er geen sprake van stofhinder en worden de aangevraagde toestellen binnen het nieuwe bedrijfsgebouw opgesteld." Vanuit de sector milieu worden aldus geen bijzondere maatregelen in de vorm van een groenscherm gevraagd om hinder inzake geur en geluid te bufferen. Bovendien werd binnen een eerdere milieuvergunning (d.d. 30.06.2005) al aangegeven om alle vrachtverkeer, interne leveringen en het parkeren af te handelen via de nieuwe toegang achteraan om zodoende plaatselijk de Ninoofsesteenweg en de onbebouwde strook ten oosten van het bedrijf te ontzien.

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

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

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

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

De site zelf is niet gelegen in een ROG-zone (recent overstroomd gebied). Niettemin dient er aandacht geschonken te worden aan de impact van het project op de waterhuishouding in het algemeen. De bijkomende verharding wordt overeenkomstig de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening d.d. 01.10.2004 inzake hemelwaterputten,

infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater correct gebufferd. Maar de buffering voor de reeds bestaande verharding is quasi verwaarloosbaar (reservoir 20.000 l voor een oppervlakte van ruim 2.000 m²).

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

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

Besluit

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

1. De voorschriften en bepalingen van het BPA "Kwartier Klein Frankrijk" d.d. 09.11.1992 dienen stipt nageleefd te worden.

2. De bepalingen en voorwaarden van het advies d.d. 29.03.2007 van de Administratie Wegen en Verkeer, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

3. De bepalingen en voorwaarden van het brandpreventieverslag d.d. 30.03.2007 van de Stedelijke Brandweerdienst, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

4. Het voorstel van de Stedelijke Technische Dienst inzake opvang van hemelwater dient gevolgd te worden:

☐ Er dient een buffer voorzien te worden waarbij het hemelwater van zowel de bestaande dakoppervlakte (bestaande loods + kantoren) als de nieuwe dakoppervlakte opgevangen wordt: totaal te bufferen dakoppervlakte: 3.450,06 m²

☐ De hemelwateropvangcapaciteit bedraagt minimaal 5.000 l per 100 m², dit betekent dat een buffer dient voorzien te worden van ongeveer 172.500 l.

☐ Piekdebiet: 125 l/sec/ha x 0,345006 ha = 43,126 l/sec

☐ Maximaal lozingsdebiet: 5 l/sec/ha x 0,345006 ha = 1,725 l/sec, dit impliceert een knijpleiding met maximale doorsnede van 71 mm.

☐ Voorstel: buffer van ongeveer 170 m³ (170.000 l), waarbij 50 m³ hergebruikt dient te worden en 120 m³ geloosd kan worden aan 1,725 l/sec.

5. Het algemeen private rioleringsstelsel met voorzieningen met het oog op aansluiting op de openbare riolering dient, in overleg met de technische dienst, rekening te houden met volgende elementen:

a) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorziening en gescheiden lozing van afval- en hemelwater is integraal van toepassing.

b) Gelet op de ligging van het perceel in zuiveringszone B dient in de aan te leggen riolering een septische put voorzien te worden, waarop alle WC's worden aangesloten.

c) Zowel de RWA-overloop als de DWA-uitlaat moeten doorlopen tot net voorbij de rooilijn om dan samengevoegd worden om één aansluiting mogelijk te maken op de openbare riolering.

d) Zowel de RWA-overloop als de DWA-uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0,50 m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.

e) *Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.*

6. *De werken kunnen slechts aanvangen nadat:*

a) *de aansluiting op de openbare riolering werd aangevraagd bij TMVW-klantendienst, Stropkaai 14, 9000 Gent;*

b) *de bestaande aansluiting op de openbare riolering en de samenstelling van het private rioleringsstelsel werd nagezien en goedgekeurd door de bevoegde technische dienst van de [REDACTED];*

c) *een nauwkeurige staat en plaatsbeschrijving van de openbare infrastructuur dient opgemaakt te worden (verharding, boordstenen, voetpad, parkeerplaatsen en andere aanhorigheden) waarlangs de nodige materialen zullen aangevoerd worden; deze staat en plaatsbeschrijving dient voorgelegd te worden aan de technische dienst van de stad;*

d) *het eventueel verlagen van de boordsteen, het eventueel aanpassen van het voetpad, het eventueel overwelfen van de open gracht en het eventueel verharden van de groenzone werd aangevraagd bij de bevoegde technische dienst van de stad [REDACTED]. De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager;*

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

f) *navraag is gedaan bij [REDACTED] omtrent of dit besluit onderhevig is aan de toepassing van art. 56 en 57 van het besluit d.d. 06.02.1991 van de Vlaamse Executieve houdende de vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning;*

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

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

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

10. *Ter hoogte van de aanpalende percelen met een andere bestemming dan industriegebied (i.c. de percelen 1142/h en 1144/f) moet een winterhard groenscherm aangebracht worden, bestaande uit streekeigen soorten, tijdens het eerstvolgende plantseizoen. Het groenscherm moet minstens 4,5 m breed zijn en voldoende dicht zijn van structuur zodat het vanuit alle gezichtshoeken visuele hinder belet. De brandweg wordt voorzien tussen deze groenstrook en het industriegebouw.*

11. *Bij bodemverzet van grote hoeveelheden (>250 m³) dient rekening gehouden te worden met de grondverzetregels (hoofdstuk 10 van het Vlarebo). Hier dient een attest bekomen te worden.*

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

6.

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

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

7.

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

"Beoordeling

De watertoets

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

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

"Er dient een buffer voorzien te worden waarbij het hemelwater van zowel de bestaande dakoppervlakte (bestaande loods + kantoren) als de nieuwe dakoppervlakte opgevangen wordt: totaal te bufferen dakoppervlakte: 3.450,06m²

De hemelwateropvangcapaciteit bedraagt minimaal 5.000l per 100m², dit betekent dat een buffer dient voorzien te worden van ongeveer 172.500l.

Piekdebiet: 125l/sec/ha x 0,345006ha = 43,126l/sec

Maximaal lozingsdebiet: 5l/sec/ha x 0,345006ha = 1,725l/sec, dit impliceert een knijpleiding met maximale doorsnede van 71mm.

Voorstel: buffer van ongeveer 170m³ (170.000l), waarbij 50m³ hergebruikt dient te worden en 120m³ geloosd kan worden aan 1,725l/sec."

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

De juridische aspecten

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

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

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

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

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

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

2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

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

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

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

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

De industriële gebieden omvatten een bufferzone.

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

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

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

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

15 m voor ambachtelijke bedrijven;

25 m voor milieubelastende bedrijven;

50 m voor vervuilende industrie.

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

...

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

De goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

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

Gezien de vrij grote afstand van het bedrijf ten opzichte van de huiskavels, in casu ± 24 m en de middelmatige hoogte van het industriegebouw, zijnde 6 m over de volledige lengte

van het gebouw, op enkele bovendakse kokers na, zal een groenscherm met een hoogte van minstens 2,50 m voldoende genoegdoening als buffering geven. De toegang tot de brandweerweg dient dan wel verplaatst te worden naar rechts om de bufferbreedte te garanderen. Hiervoor is geen stedenbouwkundige vergunning vereist.

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

Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voorwaarden.”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

In het tussenarrest van 14 oktober 2014 werd al vastgesteld dat de eerste verzoekende partij over het vereiste belang beschikte.

De tweede verzoekende partij, dochter van de eerste verzoekende partij, die blijkens het verzoekschrift elders gedomicilieerd is, voert aan dat zij de blote eigenares is van de eigendom die door de eerste verzoekende partij wordt bewoond, en dat zij omdat het appartement dat zij bewoont geen balkon of tuin heeft, regelmatig met haar gezin gebruik maakt van de tuin bij de woning van haar moeder. Die verklaring is geloofwaardig, en volstaat om een belang aan te tonen in de zin van artikel 4.8.16 §1, 3° VCRO.

Het beroep van de tweede verzoekende partij is ontvankelijk.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De verwerende partij merkt op dat de verzoekende partijen de vernietiging vragen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] van 8 november 2010. Zij stelt dat haar beslissing in de plaats is gekomen van die beslissing, zodat het beroep onontvankelijk is in zoverre het gericht is tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] van 8 november 2010. De eerste tussenkomende partij treedt dit standpunt bij.

De verzoekende partijen stellen dat hun beroep wel degelijk ook gericht is tegen de beslissing van de verwerende partij van 3 maart 2011.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen uitdrukkelijk de vernietiging vragen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] van 8 november 2010 en van de beslissing van de verwerende partij van 3 maart 2011.

In zoverre het beroep gericht is tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] van 8 november 2010 is het onontvankelijk, daar de beslissing van de verwerende partij van 3 maart 2011 in de plaats gekomen is van die beslissing.

Het beroep is wel ontvankelijk in zoverre het gericht is tegen de beslissing van de verwerende partij van 3 maart 2011.

2.

De verzoekende partijen vorderen verder primair:

- het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, te bevelen een nieuwe bestuursbeslissing te nemen, binnen een termijn van twee maanden na betekening van de vernietiging van de bestreden bouwvergunning en
- het in de bestreden bouwvergunning verplicht gestelde groenscherm van 4,5 meter breedte minstens te doen handhaven in de nieuwe bestuursbeslissing, doch de hoogte van het groenscherm in te stellen op 6 meter in plaats van de huidige 2,5 meter teneinde visuele hinder uit te sluiten gezien de bedrijfsgebouwen circa 6 meter hoog zijn
- de omzendbrief d.d. 08/07/1997 - ex art. 4.8.3. § 1, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - van strikte toepassing te verklaren en bij de nieuw te nemen bestuursbeslissing ten aanzien van het oorspronkelijk industriegebouw van 1992 een bufferzone van 50 meter op te leggen en dit op expliciete wijze. Hetgeen impliceert dat een deel van de gedane uitbreiding van 2007 wederrechtelijk uitgevoerd is in een zone die aldus tot bufferzone strekt.

Zij vorderen in ondergeschikte orde dat de Raad:

- het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, beveelt een nieuwe bestuursbeslissing te nemen en dit binnen een termijn van twee maanden na betekening van de vernietiging van de bestreden bouwvergunning en
- het bestuur verplicht het in de bestreden bouwvergunning opgelegde groenscherm van 4,5 meter breedte te handhaven doch de hoogte ervan in te stellen op 6 meter in plaats van 2,5 meter teneinde visuele hinder uit te sluiten gezien de bedrijfsgebouwen circa 6 meter hoog zijn.
- de omzendbrief d.d. 08/07/1997 - ex art. 4.8.3. § 1, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - van toepassing verklaart en de verplichting oplegt om bij de nieuw te nemen bestuursbeslissing de huidige vrije strook van circa 24 meter breedte aan de oostzijde van het industriegebouw op expliciete wijze definitief als bufferzone in te stellen.

3.

In zoverre de verzoekende partijen primair vragen, behalve de vernietiging van de bestreden beslissing van de verwerende partij en het opleggen van een beslissingstermijn van twee maanden na vernietiging, (1) het in de bestreden bouwvergunning verplicht gestelde groenscherm van 4,5 meter breedte minstens te doen handhaven in de nieuwe bestuursbeslissing doch de hoogte van het groenscherm in te stellen op 6 meter in plaats van de huidige 2,5 meter teneinde visuele hinder uit te sluiten gezien de bedrijfsgebouwen circa 6 meter hoog zijn, en (2) de omzendbrief d.d. 08/07/1997 - ex art. 4.8.3. § 1, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - van strikte toepassing te verklaren en bij de nieuw te nemen

bestuursbeslissing ten aanzien van het oorspronkelijk industriegebouw van 1992 een bufferzone van 50 meter op te leggen en dit op expliciete wijze, hetgeen impliceert dat een deel van de gedane uitbreiding van 2007 wederrechtelijk uitgevoerd is in een zone die aldus tot bufferzone strekt, is het beroep niet ontvankelijk omdat de Raad niet bevoegd is om dergelijke maatregelen te bevelen.

Hetzelfde geldt wat betreft het in ondergeschikte orde gevorderde om het bestuur te verplichten het in de bestreden bouwvergunning opgelegde groenscherm van 4,5 meter breedte te handhaven doch de hoogte ervan in te stellen op 6 meter in plaats van 2,5 meter teneinde visuele hinder uit te sluiten gezien de bedrijfsgebouwen circa 6 meter hoog zijn, en de omzendbrief d.d. 08/07/1997 - ex art. 4.8.3. § 1, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - van toepassing te verklaren en de verplichting op te leggen om bij de nieuw te nemen bestuursbeslissing de huidige vrije strook van circa 24 meter breedte aan de oostzijde van het industriegebouw op expliciete wijze definitief als bufferzone in te stellen.

D. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partijen geen duidelijke omschrijving geven van de door de verwerende partij overtreden rechtsregel of geschonden beginsel van behoorlijk bestuur. Zij concludeert dat het verzoekschrift onontvankelijk is.

De eerste tussenkomende partij sluit zich aan bij die argumentatie.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota dat zij op pagina 5 van hun verzoekschrift uitdrukkelijk verwijzen naar het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en het opmaken van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (het Inrichtingsbesluit) en de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende het voormelde besluit. Zij betwisten voorts dat hun verzoekschrift enkel gericht zou zijn tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, en wijzen erop dat zij ook de beslissing van 3 maart 2011 van de verwerende partij aanvechten.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen roepen uitdrukkelijk de schending in van artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit en van de omzendbrief van 8 juli 1997 in zoverre de voorschriften in verband met de bufferzones rond industriegebieden niet worden nageleefd. Daarenboven stellen zij dat de bestreden beslissingen in strijd zijn met het arrest van de Raad van State van 6 mei 2010, nr. 203.728, wat moeilijk anders begrepen kan worden dan als het inroepen van het beginsel van de schending van het gezag van gewijsde.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit, van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en van de gewestplannen.

Het middel wordt als volgt toegelicht:

“Uit de bouwvergunning dd. 08/11/2010 (supra p. 2-3) zijn volgende elementen te weerhouden om de feitelijke situatie op grond van voornoemde wetgeving juridisch correct te kwalificeren:

- *omzendbrief 08/07/1997 wordt toepasselijk geacht;*
- *BPA voorziet niet in een bufferzone*
- *█ is gesitueerd op een randperceel van een zone voor milieubelastende industrie;*
- *palend aan woongebied (= o.a. onroerend goed verzoeksters);*
- *visuele hinder, geluid- en geur overlast;*
- *winterhard groenscherm van 4,5 meter breedte.*

█ is een rubberverwerkend industrieel bedrijf met circa 90 werknemers. █ is gesitueerd op een randperceel van een zone voor milieubelastende industrie, palend aan het onroerend goed van de verzoeksters - dat gesitueerd is in woongebied.

Hierdoor ontstaat er – overeenkomstig voornoemde regelgeving - de wettelijke verplichting om een bufferzone met een richtinggevende breedte van 50 meter op het randperceel van het industrieterrein op te leggen.

Overeenkomstig voornoemde omzendbrief dient deze verplichtstelling in de bouwvergunning te gebeuren nu het BPA ‘Kwartier Klein Frankrijk’ niet in een buffering van die zone voorziet. Voornoemde omzendbrief stelt letterlijk dat een bouwvergunning onwettig is wanneer zij niet in een bufferzone voorzien of wanneer de bufferzone ontoereikend is.

Ook al is de verplicht gestelde breedte van 50 meter richtinggevend, dan kan een vergunning met een bufferzone van slechts 4,5 meter breedte – zijnde 9% van de verplichting – onmogelijk als toereikend worden beschouwd. Zeker in het licht van het feit dat er tussen het bestaand industriegebouw en het onroerend goed van verzoeksters een vrije strook ligt die veel breder is dan 4,5 meter, met name circa 24 meter zodat er de facto niets aan in de weg staat om minstens een 24 meter brede bufferzone op te leggen.

*Verzoeksters vragen zich dan ook af waarom er in de bestreden bouwvergunning geen bredere bufferstrook van circa 24 meter werd opgelegd - **en dit op expliciete wijze** - nu de feitelijke toestand dit perfect toelaat.*

Verzoeksters menen dat █ haar expansiemogelijkheden tot op 4,5 meter van de perceelsgrens gaaf wil houden. Verzoeksters menen dat dit ook de reden is waarom de Bestendige Deputatie in de bestreden vergunning de door de brandweer verplicht gestelde brandweg langsheen de oostzijde van het bedrijf ophief en dit bovendien zonder de brandweer hieromtrent te consulteren. Verzoeksters vrezen dat de veiligheid voor de omwonenden hierdoor in het gedrang komt gezien de brandweer voorzag in een private weg met heel specifieke karakteristieken omheen het gebouw (bijlage 16: uittreksel brandweerverslag d.d. 04/04/2005).

Verzoeksters wijzen hierbij op de eerdere bouwaanvraag van █ d.d. 18/04/2005 waarbij het bedrijf wenste uit te breiden tot op 5 meter van het onroerend goed van verzoeksters.”

De verwerende partij en de eerste tussenkomende partij beantwoorden dit middel niet.

De tweede tussenkomende partij stelt het volgende:

“Geenszins heeft de █ door het nemen van voornoemde beslissing de bepalingen van artikel 7.2.0 van het KB van 28.12.1972 genegeerd of zelfs geschonden.

Omtrent de omvang en/of breedte van de verplichte te voorziene bufferzone zijn namelijk geen bindende regels voorzien, artikel 7.2.0 bevat dienaangaande enkel ‘richtlijnen’, terwijl de omzendbrief dd. 08.07.1999 verder stelt dat de breedte en de aanleg van de bufferzone

afhankelijk zijn van de oppervlakte en de vorm van het industriegebied zelf, van de aard van de industrieën, van de eigenlijke hinderlijkheid ervan en van de bestemming van de aanpalende gebieden.

De omzendbrief van 8 juli 1997 is dan ook niet gelijk te schakelen met een KB of decreet. In casu dient de omzendbrief te worden beschouwd als een interpretatieve omzendbrief die geen andere bedoeling en draagwijdte heeft dan de bestaande wetgeving en reglementering in herinnering te brengen, toe te lichten en eventueel daaraan aanbevelingen voor de ambtenaren vast te knopen. Zij zijn niet verbindend, noch voor de burger, noch voor de rechter en haar schending levert geen grond op noch voor Cassatieberoep, noch voor een annulatieberoep bij de Raad van State.

Zodoende kunnen verzoekers tot annulatie zich enkel op het KB van 28 december 1972 en de van toepassing zijnde wetten en decreten beroepen. Dat die bufferzone 50 meter zou moeten zijn, dient dan ook te worden tegengesproken nu dit uit geen enkele afdwingbare bepaling blijkt.

Zelfs indien het in casu niet om een interpretatieve omzendbrief zou gaan, doch om een indicatieve omzendbrief, kunnen verzoekers tot annulatie zich hierop niet zomaar beroepen. In dat geval dient zo'n omzendbrief als een algemene beleidsnorm te worden aanzien dewelke ingevolge een discretionaire bevoegdheid van de administratieve overheid louter als richtinggevend aanzien moeten worden en waarvan de overheid (in casu [REDACTED]) kan afwijken indien ze haar administratieve beslissing baseert op een in redelijkheid aanvaardbaar motief.

Dat in casu de beslissing dd. 8 november 2010 gebaseerd is op in redelijkheid aanvaardbare motieven (cfr. supra onder randnummer 9), kan bijgevolg bezwaarlijk worden betwist.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende niets nieuws toe aan de argumentatie van het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit heeft betrekking op industriegebieden en luidt voor zover als relevant als volgt:

“Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone.”

Deze bepaling legt niet op hoe breed de bufferzone moet zijn.

De verzoekende partijen verwijzen naar de toelichting in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, om te stellen dat een buffer van 50m breed verplicht is, maar deze omzendbrief heeft enkel de waarde van een toelichting. De vergunningverlenende overheid kan de toelichtingen uit de omzendbrief bij de beoordeling van de aanvraag gebruiken als richtsnoer, doch deze hebben geen bindend of verordenend karakter. Een mogelijke schending ervan kan dan ook niet tot enige onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

2.

Uit de toelichting blijkt dat het middel gericht is tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] van 8 november 2010. De verzoekende partijen erkennen dat de breedte van bufferzone waarvan sprake in de omzendbrief richtinggevend is, maar dat een breedte van 4,5m veel te klein is, zeker als er in feite een buffer van 24m in acht genomen kan worden.

De verwerende partij heeft evenwel deze voorwaarde aangepast en de aanplanting opgelegd van een winterhard groenscherm van 6m breed, dat een hoogte moet bereiken van 2,5m en voldoende dicht moet zijn van structuur zodat van alle gezichtshoeken visuele hinder belet wordt. Zij heeft geoordeeld dat een dergelijk groenscherm, gelet op de hoogte van de uitbreiding van het industriegebouw (6m, op enkele bovendakse kokers na) en de afstand van de zijgevel tot de perceelsgrens (24m) als buffer toereikend is.

De verzoekende partijen oefenen geen kritiek uit op deze motivering.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van State van 6 mei 2010, nr. 203.728.

Zij lichten dit middel als volgt toe:

“Het gezag van gewijsde dat kleeft aan het arrest nr. 203.728 van 06/05/2010 van de Raad van State impliceert dat hetgeen definitief werd beslecht in het arrest nu niet meer opnieuw in vraag kan worden gesteld. De Raad van State stelde voornoemde regelgeving inzake buffering verplicht op voorliggende situatie zodat de toepasselijkheid ervan dan ook onverminderd geldt.

Uit jurisprudentie van de Raad van State in een andere zaak blijkt bovendien dat in redelijkheid niet kan worden betwist dat een amper zes meter brede bufferstrook aan de rand van een gebied voor milieubelastende industrieën, langs de kant van een onmiddellijk hieraan palend woongebied - hetgeen i.c. het geval is - als kennelijk ontoereikend moet worden beschouwd (R.v.St., 16 februari 1989, nr. 32.024, inzake De Rouck). Een arrest dat dateert van voor de inwerkingtreding van voornoemde omzendbrief; een omzendbrief die intussen de te hanteren breedtes voor bufferzones aangeeft (i.c. een bufferzone van richtinggevend 50 meter breedte).

Bij nazicht van de jurisprudentie van Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen bleek Uw Raad een gelijksoortige zaak behandeld te hebben doch niet tot een oordeel ten gronde kwam gezien Uw Raad de vordering onontvankelijk verklaarde middels arrest nr. A/2010/0043 van 30 november 2010 in de zaak 2010/0039/A/2/0151.

Het betrof een geschil waar de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning de vernietiging verzocht van het besluit van de Bestendige Deputatie die in beroep een bouwvergunning weigerde nadat ook de lokale overheid deze geweigerd had en dit onder meer om redenen dat de voorziene bufferstroken van 22m en 15m omheen een milieubelastend bedrijf waarvoor de vergunning werd aangevraagd in de onmiddellijke omgeving van residentiële wijken ontoereikend was bevonden op grond van voornoemde regelgeving. Voornoemde regelgeving werd door de betrokken overheden dus correct toegepast.

Conform het legaliteitsbeginsel is een overheid in een rechtstaat gebonden door haar eigen rechtsregels (sensu lato) waardoor het niet meer dan logisch is dat de voornoemde regelgeving in de voorliggende context dan ook daadwerkelijk toegepast wordt en een bufferzone van 50 meter wordt verplicht gesteld.

Gezien de nieuwe bestuursbeslissing slechts een bufferzone van 4,5 meter verplicht stelt daar waar voornoemde regelgeving richtinggevend 50 meter oplegt (= slechts 9% van hetgeen verplicht gesteld dient te worden) en er bovendien feitelijk een vrije laterale strook van 24 meter aanwezig is, kan redelijkerwijze moeilijk anders besloten worden dan

dat de huidige bufferzone van 4,5 meter volstrekt ontoereikend is waardoor de bestreden bouwvergunning door nietigheid is aangetast.

De noodzaak tot inplanting van een wettelijk toereikende buffer vloeit niet alleen voort uit voornoemde regelgeving maar ook uit de feitelijke toestand van overlast (geur-, visuele- en geluidshinder) hetgeen bevestigd wordt door uitspraken van het hoofd van stedenbouw waarbij zij verklaart dat de huidige inplanting 'lelijk' is en de rust reeds decenialang verdwenen is."

De andere partijen bespreken dit middel niet.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets toe aan de argumentatie van hun verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

Uit het arrest van de Raad van State van 6 mei 2010, nr.203.728, blijkt dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] van 16 april 2007 vernietigd werd omdat de beslissing geen uitspraak deed over een bufferzone, die nochtans vereist was en op de noodzaak waarvan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar gewezen had (eerste middel) en niet bleek dat het college zich voldoende rekenschap heeft gegeven van de aanwezigheid van de woningen in de onmiddellijke omgeving, laat staan dat zij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening concreet rekening heeft gehouden met de impact van de vergunde uitbreiding op deze woningen (tweede middel).

Uit de beslissing van de verwerende partij blijkt dat zij zich formeel heeft uitgesproken over de noodzaak van een bufferzone en de concrete invulling daarvan, en daarbij rekening heeft gehouden met de woning van de verzoekende partijen.

Daarmee heeft de verwerende partij rekening gehouden met de overwegingen die aan de vernietiging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 16 april 2007 ten grondslag liggen.

De beslissing van de verwerende partij schendt niet het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van State van 6 mei 2010, nr.203.728.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk in zoverre het gericht is tegen de beslissing van het [REDACTED] van 8 november 2010, en ongegrond in zoverre het gericht is tegen de beslissing van de verwerende partij van 3 maart 2011.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 25 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van
Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc BOES