

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1402 van 9 augustus 2016
in de zaak 1011/0524/SA/1/0474

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frank VANDEN BERGHE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 4a
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij


*Tussenkomende
partij :*





bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter JONGBLOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 4 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 2 december 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente  van 23 augustus 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van zeven eengezinswoningen en vier appartementsgebouwen (91 wooneenheden).

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te 2  en met kadastrale omschrijving .

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Met een arrest van 20 juni 2011 (nr. S/2011/0067) heeft de Raad de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning onbepaald uitgesteld.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 november 2011, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bart DE BECKER, die loco advocaat Frank VANDEN BERGHE verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Pieter JONGBLOET, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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.

III. TUSSENKOMST

■ vraagt met een op 21 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 6 april 2011 geoordeeld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

IV. FEITEN

Op 14 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van vier appartementsgebouwen en zeven eengezinswoningen”*.

Het meest achtergelegen appartementsgebouw (blok C) zal evenwijdig met de achterste perceelsgrens worden ingeplant, op een afstand van twaalf meter van die perceelsgrens. De bedrijfsgebouwen van de verzoekende partij staan tot op deze perceelsgrens, die tevens de grens is tussen industriegebied en woongebied.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 juli tot en met 22 augustus 2009, dient de verzoekende partij één van de twee bezwaarschriften in.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, adviseert gunstig op 14 augustus 2009.

Aquafin NV adviseert voorwaardelijk gunstig op 1 oktober 2009.

De brandweer van de gemeente ■■■■ adviseert voorwaardelijk gunstig op 15 oktober 2009.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen adviseert voorwaardelijk gunstig op 8 oktober 2010.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 16 juli 2010:

“ ...

Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen. Ook voor wat betreft de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren.

Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd op voorwaarde dat voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld in het advies d.d. 23-06-2010 van het college van burgemeester en schepenen van ■■■■.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ verleent op 23 augustus 2011 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimte Ordening en uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 18/08/2010, ref 2010/102.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

De aanvraag omvat de bouw van 7 ééngezinswoningen en 4 appartementsblokken.

De ééngezinswoningen zijn telkens voorzien van een garage, septische put en een regenwaterput van 3000 liter. Volgens de gemeentelijke verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppelen hemelwater moet de inhoud van de regenwaterput minimum 4000 liter zijn.

...

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 24/07/2009 t.e.m. 22/08/2009. Tijdens dit openbaar onderzoek werden er 2 bezwaarschriften ingediend:

...

Het college is van oordeel dat:

...

Met als eindconclusie:

Gunstig mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

De inhoud van de regenwaterput voor de ééngezinswoning bedraagt minimum 4000 liter.

Bij de inplanting van deze garages moet er rekening gehouden worden over de volledige diepte van de terras behorende bij de ééngezinswoningen en de appartementen.

De terrassen behorende bij de eerste en tweede verdieping van blok C, en behorende bij appartement 1.1 op de eerste verdieping van blok D, boven de bouwvrije zijtuinstrook van 3 meter t.o.v. de linkerperceelsgrens kunnen niet worden toegestaan.

Indien het noodzakelijk is dat de nutsvoorzieningen van nr. 127 aangepast moeten worden, dient dit te gebeuren op kosten van de aanvrager.

In de verschillende aankoopaktes/huurovereenkomsten moet duidelijk de aanwezigheid van het bedrijf met industriële activiteiten vermeld worden. Ook het risico op potentiële geluidshinder moet duidelijk gecommuniceerd worden naar toekomstige kopers.

Er moet een verticale groenwand voorzien worden over de ganse perceelsbreedte.

De hoogte van deze wand moet dezelfde zijn als de hoogte van het blok C.

...

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

”

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 24 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“

...

8. LEGALITEIT: niet OK

Overeenstemming:

- *Gewestplan: wel*
- *Verordeningen: niet*
- *Vlaamse codex: niet*

Toelichting:

- *voldoet niet aan de gemeentelijke verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppeling hemelwater: hemelwaterputten woningen hebben geen inhoud van 4.000 liter.*

9. GOEDE RO: *niet OK*

Toelichting:

- *De aanvraag voldoet niet aan Art. 1.1.4. van de VCRO: ‘...’*
- *Verder stelt art. 4.3.1. §2 van de VCRO nog: ...*
- *...*
- *Het ontwerp wordt op zeer korte afstand van de industrie voorzien. Een adequate buffer t.o.v. deze industrie is bijgevolg niet mogelijk. Ook wordt de 45°-regel enkel voor het appartement C toegepast. De 45°-regel moet ook op het industriegebouw toegepast worden. Er werd met het ontwerp geen rekening gehouden met de bestaande toestand (de industriegebouwen van de firma ██████ werden opgericht tot op de perceelsgrens).*
- *Een nieuwe inrichting dient gezocht, waarbij de beide functies evenwaardig naast elkaar kunnen bestaan, dat wil zeggen: met voldoende afstand en voldoende buffering t.o.v. elkaar.*

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

Ontvankelijkheid:

- *Lamifil: OK*

Beroep: *ingewilligd*

Beslissing: *weigering*

...”

Na de hoorzitting op 17 november 2010 beslist de verwerende partij op 2 december 2010 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en, onder dezelfde voorwaarden als in eerste administratieve aanleg, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

9. Beoordeling:

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

...

De aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppelen hemelwater. De

hemelwaterputten van de eengezinswoningen hebben een inhoud van 3.000 liter i.p.v. 4.000 liter. De aanvraag dient te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in het advies van Aquafin.

Art. 1.1.4. van de VCRO stelt het volgende: 'De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.'

Verder stelt art. 4.3.1. §2 van de VCRO nog: 'de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

(...)

Voor de betrokken locatie is de gewenste ontwikkeling kernversterking. Enige verdichting is dus mogelijk.

Evenwel dient er rekening gehouden met het aanpalende industriegebied. Voor dit industriegebied is de gewenste ontwikkeling de huidige functie prioritair te behouden.

Voor de ontwikkeling van dit gebied moet een RUP worden opgemaakt waarbij de bestemming bufferzone voor een beperkt deel wordt omgevormd tot woongebied. In de praktijk is het realiseren van een bufferzone momenteel niet mogelijk. Randvoorwaarden bij de ontwikkeling van het gebied zijn:

- het creëren van een straatbeeld langsheen [REDACTED]
- bij de inrichting van het gebied dient rekening te worden gehouden met een goede afwerking naar het achterliggende industriegebied
- de realisatie van rijwoningen, meergezinswoningen, gekoppelde, geschakelde of gestapelde woningen met tuin of private buitenruimte.

Het ontwerp wordt op zeer korte afstand van de industrie voorzien. De industriegebouwen bevinden zich immers tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrenzen met dit project.

De deputatie is echter van oordeel dat de buffering gerealiseerd dient te worden binnen het industriegebied en dus op terrein van [REDACTED]. De 45° regel werd toegepast aan de zijde van het appartementsgebouw C. Het is aan de industrie om op haar eigen terrein op haar beurt deze regel én een buffering toe te passen.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden. De voorwaarden opgelegd in het besluit d.d. 23/08/2010 moeten strikt nagevolgd worden.

...

BESLUIT:

Artikel 1 – Het beroep van █████ belanghebbende derde, tegen het besluit van 23 augustus 2010 van het college van burgemeester en schepenen van █████ waarbij de vergunning tot bouwen van 7 ééngezinswoningen en 4 appartementsgebouwen (91 wooneenheden) wordt verleend, op een terrein, gelegen te █████ te █████, wordt niet ingewilligd.

Voorwaardelijke vergunning wordt verleend onder de voorwaarden opgenomen in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van Hemiksem.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Met het schorsingsarrest nr. S/2011/0067 van 20 juni 2011 heeft de Raad geoordeeld dat de verzoekende partij tijdig en regelmatig bij de Raad beroep heeft ingesteld.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich als volgt op de schending van “de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 §1 en §2 VCRO, artikel 19 derde lid van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, art. 7 van de gemeentelijke verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppeling hemelwater, de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht.”:

“...

32. Art. 1.1.4. VCRO stelt:

“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”

Art. 4.3.1. VCRO bepaalt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

[...]

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

[...]

Artikel 19 derde lid van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen luidt als volgt:

“De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.”

Art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen bepalen:

“De bestuurshandelingen van de besturen bedoeld in artikel 1 moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd.”

“De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Zij moet afdoende zijn.”

Krachtens een algemeen rechtsbeginsel, de zogenaamde materiële motiveringsplicht, moet iedere bestuurshandeling worden gedragen door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar moeten zijn, en die daarom moeten kunnen worden gecontroleerd .

Eerste onderdeel: strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften

33. Verwerende partij concludeert zelf in de bestreden beslissing dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de decretale en reglementaire bepalingen, omdat ze niet voldoet aan de gemeentelijke verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater,

aansluiting openbare riolering en afkoppeling hemelwater. De hemelwaterputten van de woningen hebben geen inhoud van 4.000 liter.

34. *Art. 4.3.1. §1 VCRO bepaalt duidelijk dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften.*

Volgens art. 1.1.2, 13° VCRO is een stedenbouwkundig voorschrift elke reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg of een stedenbouwkundige verordening.

35. *Het staat vast dat de aanvraag in strijd is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppeling hemelwater. Alleen al om die reden had verwerende partij het beroep van verzoekende partij moeten inwilligen en de stedenbouwkundige vergunning moeten weigeren.*

36. *Besluit: het eerste onderdeel van het tweede middel is gegrond.*

Tweede onderdeel: kennelijke strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening

37. *Het bouwen van een appartementsgebouw met 47 wooneenheden op 12 meter van de perceelsgrens van een industriële onderneming die zone-eigen gelegen is in industriegebied is volkomen in strijd met de goede ruimtelijke ordening.*

38. *Op alle andere plaatsen is de woonzone gescheiden van het industriegebied met een bufferzone en hier niet. De bufferzones zoals aangeduid op het gewestplan met de letter 'T' zijn bufferzones in de zin van artikel 4.5 van het KB van 28 december 1972 dat stelt: "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."*

39. *Door in dergelijke bufferzone te voorzien tussen de bedrijfssite van verzoekende partij en de woonzone in de Uno-laan heeft de gewestplanner in Hemiksem erkend dat er onverenigbaarheid is tussen de industrie en het woongebied.*

Dit geheel conform de rechtspraak van de Raad van State die reeds oordeelde in een arrest van 21 oktober 1986 dat er een vermoeden bestaat van onverenigbaarheid tussen industriegebied en woongebied en "dat pas aangenomen kan worden dat de bestemmingen industriegebied en woongebied van aanpalende gebiedsdelen met elkaar verenigbaar zijn wanneer er overtuigende concrete gegevens voorhanden zijn die dat vermoeden opheffen."

In casu zijn dergelijke gegevens niet voorhanden.

40. *Het volbouwen van het woongebied, tot op een afstand van nauwelijks 12 meter van het industriegebied stelt de ruimtelijke draagkracht op de proef en heeft nefaste gevolgen, zowel voor de aanstaande bewoners van het gebied als voor de aanwezige industrie.*

41. *Het bedrijf van verzoekende partij is zone-eigen gevestigd in industriegebied. Wanneer echter het woonproject in zijn huidige vorm wordt uitgevoerd, betekent dit dat de toekomst van verzoekende partij gehypothekeerd wordt. Op dit moment wordt haar bedrijvigheid perfect gescheiden van de effectief voor woningen gebruikte woongebieden door middel van een voldoende ruimtelijke buffer. Verzoekende partij respecteert alle voorwaarden van haar milieuvergunning en doet hiervoor veel investeringen. Zij wil de goede nabuurschap behouden maar de vergunning toestaan betekent voor de toekomst vragen om problemen. Wanneer op slechts 12 meter van het bedrijf van verzoekster een woonblok komt met 47 appartementen en daar in de buurt nog 3 dergelijke blokken met samen 44 appartementen, dan betekent dit dat er 91 potentiële klagers komen bij elke aanvraag tot wijziging of verlenging van milieuvergunning.*

42. *Dat het project waarvoor vergunning is gevraagd in strijd is met de goede ruimtelijke ordening is ook vastgesteld door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

In haar verslag concludeert zij (zie stuk 6):

- *De aanvraag voldoet niet aan artikel 1.1.4 van de VCRO: 'De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.'*

- *Verder stelt artikel 4.3.1.§2 van de VCRO nog: 'de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

- o *1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

- o *2° de vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

- *Voor de betrokken locatie is de gewenste ontwikkeling kernversterking. Enige verdichting is dus mogelijk.*

- *Evenwel dient er rekening gehouden met het aanpalende industriegebied. Voor dit industriegebied is de gewenste ontwikkeling de huidige functie prioritair te behouden. Voor de ontwikkeling van dit gebied moet een RUP worden opgemaakt waarbij de bestemming bufferzone voor een beperkt deel wordt omgevormd tot woongebied. In de praktijk is het realiseren van een bufferzone momenteel niet mogelijk. Randvoorwaarden bij de ontwikkeling van het gebied zijn:*

- o *het creëren van een straatbeeld langsheen de [REDACTED]*
- o *bij inrichting van het gebied dient rekening te worden gehouden met een goede afwerking naar het achterliggende industriegebied*
- o *de realisatie van rijwoningen, meergezinswoningen, gekoppelde, geschakelde of gestapelde woningen met tuin of private buitenruimte.*
- *Het ontwerp wordt op zeer korte afstand van de industrie voorzien. Een adequate buffer t.o.v. deze industrie is bijgevolg niet mogelijk. Ook wordt de 45°-regel enkel voor het appartement C toegepast. De 45°-regel moet ook op het industriegebouw toegepast worden. Er werd met het ontwerp geen rekening gehouden met de bestaande toestand (de industriegebouwen van de firma [REDACTED] werden opgericht tot op de perceelsgrens).*
- *Een nieuwe inrichting dient gezocht, waarbij de beide functies evenwaardig naast elkaar kunnen bestaan, dat wil zeggen: met voldoende afstand en voldoende buffering t.o.v. elkaar.”*

Deze uitvoerige motivering wordt niet weerlegd door verwerende partij in de bestreden beslissing.

43. Dat het bouwproject strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, blijkt ook impliciet maar zeker uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Hemiksem.

44. Algemeen bepaalt het GRS van Hemiksem aangaande “ontwikkelingsgebieden Wonen” het volgende:

“Uit het hoofdstuk taakstelling blijkt dat de gemeente geen behoefte heeft aan het aansnijden van bijkomende woonomgevingen voor de opvang van lokale behoeften. De gemeente gaat uit van een ligging in het stedelijk gebied Antwerpen en wenst een aantal nieuwe woonprojecten te ontwikkelen zodat een strategische versterking van de gemeentelijke woonomgevingen mogelijk wordt.

Vooraleer deze gebieden effectief ontwikkelbaar zijn zal aangetoond moeten worden dat de ontwikkeling van het woongebied niet in het gedrang komt met de principes van de integrale waterhuishouding, de ontsluiting van het gebied en algemene goede ruimtelijke invulling van het gebied.”

Specifiek voor het gebied aan de Bouwerijstraat waar het met de bestreden beslissing vergunde project zou worden opgericht voorziet het GRS:

“Voor de ontwikkeling van dit gebied moet een RUP opgemaakt worden, waarbij de bestemming bufferzone voor een beperkt deel wordt omgevormd tot woongebied. De zone voor buffer rond het bedrijventerrein is nooit ingericht als buffer en in de praktijk is het realiseren van een bufferfunctie op deze plek onhaalbaar. Randvoorwaarden bij de ontwikkeling van het gebied zijn:

- *Het creëren van een straatbeeld langsheen de [REDACTED]*
- *Bij de inrichting van het gebied dient rekening te worden gehouden met een goede afwerking naar het achterliggende industriegebied.*

- *De realisatie van rijwoningen, meergezinswoningen, gekoppelde, geschakelde of gestapelde woningen met tuin of private buitenruimte.”*

45. *De gemeente [REDACTED] te gaan ontwikkelen er eerst een RUP moet worden opgemaakt en dat er bij de inrichting van het gebied rekening moet worden gehouden met het industriegebied waarin het bedrijf van verzoekende partij is gelegen.*

De bestreden beslissing houdt echter absoluut geen rekening met de aanwezigheid van het industriegebied op 12 meter van het grootste appartementsgebouw.

46. *De duidelijkste bepaling is terug te vinden in het richtinggevend deel van het structuurplan over de zonevreemde woningen in de Bouwerijstraat:*

“De woningen in de [REDACTED] verkrijgen de nodige rechtszekerheid. Voor de woningen wordt gestreefd naar een herbestemming naar woongebied op voorwaarde dat dit geen beperkende implicaties heeft op het aanwezige regionaal bedrijventerrein. Bij de opmaak van het RUP zonevreemde woningen zal in overleg met het aanwezige bedrijf en de betrokken woningen naar een goede overgang met het industrieterrein gestreefd worden. De gewenste buffering van het bedrijf wordt in dit RUP onderzocht.”

De aanwezigheid van woningen mag geen beperkende implicaties hebben op het aanwezige bedrijventerrein van verzoekster.

Door te stellen dat de noodzakelijk buffering moet wordt gerealiseerd op het terrein van verzoekster heeft de bestreden beslissing uiteraard zware beperkende implicaties voor het bedrijf van verzoekende partij. Dit is volkomen in strijd met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan én met de goede plaatselijke ordening.

47. *Ten onrechte zou men tegenwerpen dat een ruimtelijk structuurplan wettelijk niet mag dienen als weigeringsgrond voor een vergunning. Dit wordt inderdaad bepaald in art. 2.1.2. §7 VCRO en is ook correct voor zover een weigering rechtstreeks en kortweg zou worden gesteund op een ruimtelijk structuurplan, zonder enig in concreto onderzoek van de aanvraag gebeurt. Een aanvraag kan niet geweigerd worden wanneer in een verkapte legaliteitstoets wordt vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het GRS. Niets belet echter – en een zorgvuldige beoordeling van een vergunningsaanvraag vereist het ook – dat de overheid bij het toetsen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening rekening houdt met wat de gemeente in haar eigen ruimtelijk structuurplan als gewenste toekomstige ruimtelijke ordening ziet. De inhoud van het ruimtelijk structuurplan mag dus wel een rol spelen in het opportunitessluit (de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening), niet in het legaliteitsluit .*

48. *Door een stedenbouwkundige vergunning af te leveren voor een project aan de [REDACTED] zonder de opmaak van een RUP af te wachten, wordt de realisatie van het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan ernstig gehypothekeerd. Zelfs indien dit niet in strijd zou zijn met de decretale bepalingen van de VCRO, is het in ieder geval minstens aan te merken als een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur: de deputatie wéét en erkent dat de bouw van een appartementsblok tot op zo’n korte afstand geen goede ruimtelijke ordening en tóch vergunt ze er blijkbaar op vertrouwend dat de zaak wel later zal opgelost worden als er op de terreinen van [REDACTED] een buffer komt. Dit is onzorgvuldig .*

49. *Besluit: het tweede onderdeel van het tweede middel is gegrond.*

Derde onderdeel: geen correcte afweging van de ruimtelijke behoeften

50. Volgens art. 1.1.4. VCRO moeten bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen.

51. In casu is dit absoluut niet gebeurd. De bestreden beslissing heeft slechts oog gehad voor de ruimtelijke behoefte van de projectontwikkelaar en heeft daarbij geen afweging gemaakt ten aanzien van de ruimtelijke behoeften van de industriële activiteit van verzoekende partij, die bovendien zone-eigen is en sinds 1929 op de site aanwezig.

52. Als verwerende partij al een afweging zou hebben gemaakt van de onderscheiden ruimtelijke behoeften blijkt dat in ieder geval niet uit de bestreden beslissing. Minstens is er dan ook andermaal sprake van een schending van de formele motiveringsplicht zoals verwoord in de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen (de motivering ontbreekt), minstens van de materiële motiveringsplicht (als er al een motivering zou zijn is ze in ieder geval niet afdoende).

53. Besluit: ook het derde onderdeel van het tweede middel is gegrond.
...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij antwoordt:

“... ”

Beroepster tot schorsing en nietigverklaring neemt een tweede middel uit de schending van artikelen 1.1.4 en 4.3.1 § 1 en §2 VCRO, Artikel 19 derde lid van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, art. 7 van de gemeentelijke verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppeling hemelwater, de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht.

Verzoekende partij put het eerste onderdeel van dit tweede middel uit de bestreden beslissing van de Bestendige Deputatie waarin de vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de capaciteit van de hemelwaterputten moet worden verhoogd tot 4000 liter conform de gemeentelijke verordening in plaats van de voorziene 3000 liter in de aanvraag.

Beroepster tot nietigverklaring stelt dat artikel 4.3.1 VCRO duidelijk bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften.

Echter artikel 4.31. VCRO bepaalt ook dat in de gevallen dat de aanvraag niet voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijk ordening het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch kan afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede

ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen evenwel, op grond van artikel 4.3.1 VRCO, niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt aangepast worden kan bovendien enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

De voorwaarde dat de capaciteit van de waterputten moet worden vergroot tot 4.000 liter i.p.v. 3000 liter houdt geen beperkte aanpassing in van de ter beoordeling voorgelegde plannen maar heeft betrekking op een voorwaarde waarbij de aanvraag in overeenstemming met het recht wordt gebracht namelijk met de stedenbouwkundige verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppeling hemelwater.

Het eerste onderdeel van het tweede middel is bijgevolg niet ernstig, laat staan gegrond.

Beroepster tot nietigverklaring haalt een tweede onderdeel van het tweede middel uit dat het bouwen van een appartementsgebouw met 47 wooneenheden op 12 meter van de perceelsgrens van een industriële onderneming die zone-eigen is gelegen in industriegebied in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

In het verzoekschrift wordt geopperd dat het vergunnen van een appartementsgebouw op 12 meter van een industriegebouw industriegebied niet zou getuigen van goede ruimtelijke ordening.

Ten eerste stelt verzoekster tot nietigverklaring dat doordat op alle andere plaatsen de woonzone is gescheiden met een bufferzone in de zin dat artikel 4.5 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972 dat de gewestplanner in Hemiksem erkent dat er een onverenigbaarheid is tussen industrie en woongebied.

Het bedrijf was echter reeds ter plaatse aanwezig op het ogenblik dat het Gewestplan Antwerpen werd vastgesteld waarbij het bedrijfsterrein als industriegebied werd bestemd en de onmiddellijke omgeving op drie verschillende plaatsen onmiddellijk aanpalend als woongebied en er dient te worden vastgesteld dat het bedrijf dit beweerdelijk onwettige gewestplan toen niet voor de Raad van State heeft aangevochten.

Voor zover beroepster zich beroept op de onwettigheid van het Gewestplan in de mate dat het de woongebieden ontwerpt tot tegen de toen bestaande industriële site, moet uiteraard worden geoordeeld dat het Gewestplan even onwettig is in de mate dat het een industriegebied ontwerpt te midden van een woonwijk en in de onmiddellijke nabijheid van een school. Verzoekster tot nietigverklaring doet immers uitschijnen dat het opstellers van het gewestplan bij het opstellen ervan gebonden zouden zijn geweest door de op dat ogenblik bestaande toestand, en dus dienden te vertrekken van de bestaande industriële site. Niet is echter minder waar. Gewestplannen vormen allermindst een consecratie van de bestaande toestand, maar gelden in tegendeel voor de toekomst, zodat de opstellers ervan helemaal niet gehouden waren het toen bestaande bedrijf in industriegebied op te nemen. Gewestplannen gelden voor de toekomst, zonder dat de op dat ogenblik bestaande toestand ter zake enige relevantie vertoont (cfr. in die zin duidelijk R.v.St., ■■■■■, nr. 88.583, 30 juni 2000).

Verzoekster tot nietigverklaring kan zich dus niet enerzijds beroepen op de onwettigheid van het Gewestplan in de mate dat het het bouwterrein tot woonzone bestemt, maar in

tegendeel op ditzelfde gewestplan bogen in de mate dat het haar eigendom als industrieterrein bestemt, en daaruit zelfs afleiden dat de omgeving ervan niet als bouwterrein mocht worden bestemd.

Verzoekster tot nietigverklaring lijkt bovendien te beweren dat bij gebreke van op het Gewestplan voorziene zelfstandige bufferzone tussen het woongebied en het industriegebied, de bufferzone die het woongebied van het industriegebied dient te scheiden zou moeten worden voorzien binnen het woongebied door het voorzien van een veel grotere afstand tot het industriegebied dan de nu al in acht genomen twaalf meter.

Dit is echter volstrekt onjuist. Uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt immers duidelijk dat de noodzaak aan buffer tussen industrie- of kmo-gebied en de aangrenzende zones bij gebreke aan zelfstandig buffergebied moet worden ingelost op het industriegebied of kmo-gebied zelf, en niet op de aangrenzende gebieden.

Los van het feit dat artikel 14 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972 voorziet in de mogelijkheid tot het instellen van zelfstandige buffergebieden tussen gebieden met tegengestelde bestemmingen, voorziet artikel 7 van hetzelfde inrichtingsbesluit, dat van toepassing is op industriegebieden eveneens de inrichting van buffergebieden binnen de industriegebieden zelf.

Uit artikel 7 van het inrichtingsbesluit blijkt tevens dat percelen die gelegen zijn aan de rand van industriegebieden in elk geval een bufferzone moeten bevatten, ook indien de nadere uitwerking ervan door de vergunningverlenende overheid kan worden beoordeeld, en dat die bufferzone tevens in het industriegebied zelf gelegen moet zijn. (RvSt. nr. [REDACTED] nr. 193.486 van 25 mei 2009 en R.vSt. [REDACTED], nr. 74.823 van 24 september 2007)

In zijn arrest nr. 93.835 dd. 9 maart 2001 stelt de Raad van State omtrent deze voorgaande soorten buffergebieden nog het volgende :

Overwegende dat de bufferzone waarvan sprake in artikel 7.2.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972, in tegenstelling tot de bufferzone waarvan sprake in artikel 14, 4.5., van hetzelfde besluit, niet bedoeld is als een afzonderlijk bestemmingsgebied met de finaliteit aangegeven in deze bepaling, doch als een binnen de grenzen van het industriegebied te situeren strook met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie, waarvan de breedte en ook de aanleg bepaald dient te worden in de bouwvergunning verleend voor de randpercelen, of naar aanleiding van de goedkeuring van het verkavelingsplan of van de vaststelling van het aanlegplan van het gebied; dat het bestaan van een bufferzone vastgesteld in toepassing van artikel 14, 4.5., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 op het eerste gezicht niet vrijstelt van de door artikel 7, 2.0., opgelegde verplichting een bufferzone te voorzien binnen de grenzen van het industriegebied;

(...)

Overwegende dat zowel uit de goedgekeurde plannen als uit de motivering van het bestreden besluit blijkt dat de bestreden bouwvergunning geen bufferzone omvat binnen het gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen; dat de verwerende partijen er op het eerste gezicht ten onrechte van zijn uitgegaan dat de in het gewestplan met toepassing van artikel 14, 4.5., vastgestelde bufferzone de door artikel 7, 2.0., vereiste bufferzone binnen het industriegebied overbodig maakt; dat de bestreden bouwvergunning lijkt te zijn verleend met schending van artikel 7, 2.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972; dat het tweede middel in zoverre ernstig is; (R.v.St. [REDACTED] nr. 93.835, 9 maart 2001)

In zijn arrest [REDACTED] n stelt de Raad verder dat, wanneer het Gewestplan geen zelfstandige bufferzone heeft ingesteld tussen een woongebied en een kmo-gebied, er bij de inrichting van het kmo-gebied moet worden over gewaakt dat er binnen dit kmo-gebied een bufferzone wordt voorzien die afdoende is:

Overwegende dat de percelen waarvoor de bestreden bouwvergunning is afgegeven, liggen in een gebied dat door het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen bestemd is voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen; dat het terrein links-achteraan, ter hoogte van het eigendom van tweede en derde verzoekende partij, paalt aan woongebied;

Overwegende dat luidens artikel 7.2.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de industriegebieden bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven en een bufferzone omvatten; dat de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 met betrekking tot de bufferzone nader uiteenzet dat het een strook betreft binnen het industriegebied, waarvan de en 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; (...)

Overwegende dat de bestreden beslissing er totaal aan voorbijgaat dat het bouwperceel grenst aan woongebied en er zelfs gedeeltelijk in ligt; dat het besluit evenmin enige verwijzing naar de door artikel 7, 2.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 vereiste bufferzone bevat; dat de verwerende partij niet concreet aandacht heeft besteed aan de opgelegde bufferzone en haar niet, zoals voorgeschreven door de in het middel aangevoerde bepaling, daadwerkelijk bij de beoordeling van de bouwaanvraag heeft betrokken; dat, in die omstandigheden, de vaststelling dat er niettemin "in de feiten" een bufferzone van 6 m bestaat zonder belang is nu de Raad van State de feitelijke buffer niet als voldoende zou kunnen beschouwen zonder op de beoordeling van de overheid terzake vooruit te lopen; dat het middel gegrond is, (R.v.St. [REDACTED] n, 109.110, 10 juli 2002)

Uit deze rechtspraak valt duidelijk op te maken dat de invulling van een woongebied dat naast een industrie- of kmo-gebied is gelegen onmogelijk kan worden gehypothekeerd door de aanwezigheid van het naastgelegen industrie- of kmo-gebied en de onverenigbaarheid tussen de invulling van deze twee gebieden.

De onverenigbaarheid van deze twee naast elkaar gelegen gebieden dient conform de geldende wettelijke bepalingen te worden opgelost door het voorzien van een bufferzone binnen het kmo- of industriegebied zelf, waarbij rekening gehouden wordt met de aard en de omvang van de betrokken industriële activiteit, en dit zelfs onafhankelijk van de vraag of er tussen deze twee gebieden een zelfstandig buffergebied werd voorzien op het plan van aanleg.

Verzoekster tot nietigverklaring kan zich dus onmogelijk beroepen op haar eigen industriële activiteit om de volledige invulling van het naastgelegen woongebied te beperken, en dit door te eisen dat een buffer tussen de industriële bestemming en de woonbestemming zou worden voorzien binnen het naastgelegen woongebied.

Terecht besloot de Bestendige Deputatie in tegenstelling tot de provinciaal gemachtigd ambtenaar op de grond van de juiste juridische overwegingen dat de bufferzone moet worden ontwikkeld binnen het industriegebied zelf en niet binnen het woongebied.

Daarbij komt dat uit het voorliggende ontwerp duidelijk naar vóór dat verzoekster in tussenkomst, rekening houdende met de vandaag bestaande feitelijke situatie zelf al het initiatief heeft genomen om een afstand van maar liefst twaalf meter te bewaren tussen de eigendomsgrens en de achterzijde van blok C. Hoewel de geldende wettelijke bepalingen verzoekster in tussenkomst hiertoe ten genen dele kunnen verplichten, heeft de verzoekster in tussenkomst er reeds voor gekozen de bufferzone die normalerwijze binnen het industriegebied moet worden voorzien tóch binnen de woonzone te voorzien.

Van enige strijdigheid met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening kan aldus geen sprake zijn. Indien verzoekster tot nietigverklaring van oordeel is dat er een buffer moet worden georganiseerd tussen het industriegebied waarop zij haar activiteit uitoefent, en het naastgelegen woongebied, dient zij conform de geldende normen deze buffer binnen haar eigen bedrijfsterrein te organiseren.

Verder verwijst verzoekster tot nietigverklaring in haar verzoekschrift volstrekt ten onrecht naar de inhoud van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om te stellen dat het bestreden besluit daarmee onverenigbaar zou zijn.

Zij citeert daartoe de passage van het GRS Hemiksem die betrekking heeft op het bedrijf en omgeving.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt in verband enkel iets gesteld over de bufferzone omheen het gebouw, en niet omtrent het bouwperceel dat niet in bufferzone, maar integraal in woonzone is gelegen.

In deze passage is zelfs sprake van een omzetting van de nu bestaande bufferzone naar woonzone, waarbij wordt voorzien in een goede afwerking naar het achtergelegen industriegebied toe. Nergens in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is sprake van het instellen van een buffergebied tussen het industriegebied en het woongebied. In tegendeel zal het buffergebied worden opgeheven.

Er is enkel sprake van een goede afwerking van het gebied naar het achtergelegen industriegebied toe. Uit het vergunde ontwerp en de voorwaarden die werden gekoppeld aan de vergunning ervan, blijkt duidelijk dat voldoende zorg is besteed aan een goede afwerking naar het achtergelegen industriegebied toe. Er is voorzien in een bouwvrije strook van maar liefst twaalf meter en er dient een verticaal groenscherm te worden voorzien dat net zo hoog is als blok C, zodat vanuit blok C elk zicht op het achtergelegen gebouw onmogelijk zal zijn.

Vooreerst dient ook in dit verband te worden herhaald dat de suggestie voor de opstelling van een RUP enkel geldt voor het in bufferzone gelegen gedeelte van het gebied dat verzoekster tot nietigverklaring omgeeft, en dus niet van toepassing is op het bouwterrein dat integraal in bouwterrein is gelegen.

Bovendien blijkt uit de rechtspraak van de Raad van State overduidelijk dat de weigering van een vergunning onder verwijzing naar nog op te stellen, RUP's of andere totaalconcepten de bindende en verordenende kracht van de geldende plannen van aanleg schendt :

Het kwestieuze BPA-voorschrift (zie 1.1. hierboven) bepaalt wel dat de bestemming van verzoekers perceel woongebied met ééngezins- en/of meergezinshuizen is, doch dit op basis van een op te stellen gedetailleerd totaal-ontwerp.

Het middel stelt terecht dat met dergelijk voorschrift gedurende een onbepaalde tijd, jarenlang, een echte ordening van het gebied ontbreekt. De argumentatie van de verwerende partij bevestigt in wezen dat een concrete ordening reeds jarenlang uitblijft.

Het feit dat de onderliggende reden daartoe vreemd is aan de verwerende partij, is niet relevant en vormt geen rechtvaardiging om de verzoeker jarenlang a priori de mogelijkheid te ontfagen een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor het oprichten van een bouwwerk dat intrinsiek verenigbaar is met de woonbestemming bepaald in het toepasselijke gewestplan.

Aldus wordt de bedoeling van de decreetgever die erin bestaat om door middel van een bijzonder plan van aanleg rechtszekerheid te verschaffen over de gedetailleerde rechtstoestand van de gronden die binnen het beheersgebied ervan zijn gelegen, miskend.

*Het bedoelde BPA-voorschrift is in zoverre onwettig en moet aldus buiten toepassing worden verklaard op grond van artikel 159 van de Grondwet.
(R.v.St., [REDACTED] n 182.507, 28 april 2008)*

In casu is duidelijk dat het vergunde ontwerp bestaanbaar is met de voor het gebied geldende gewestplanvoorschriften. Dit wordt door verzoekster tot nietigverklaring zelfs niet aangehaald.

Het tweede onderdeel van het tweede middel is aldus ongegrond.

Verzoekster tot nietigverklaring put een derde onderdeel van het tweede middel uit artikel 1.1.4 VCRO en de formele motiveringsplicht dat bepaalt dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig met elkaar worden afgewogen. Verzoekster tot nietigverklaring stelt vervolgens dat de Bestendige Deputatie slechts oog heeft gehad voor de ruimtelijke behoefte van verzoekster in tussenkomst en daarbij geen afweging heeft gemaakt ten aanzien van de industriële activiteit van verzoekster tot nietigverklaring en als er al een afweging zou zijn gemaakt blijkt dit niet uit de bestreden beslissing.

De Bestendige Deputatie erkent uitdrukkelijk de behoefte van de industriële activiteit waar zij overweegt dat voor dit industriegebied de gewenste ontwikkeling is de huidige functie prioritair te behouden en had derhalve afdoende oog voor de ruimtelijke behoefte van verzoekster tot nietigverklaring.

*Ook het derde onderdeel van het tweede middel is niet ernstig, laat staan gegrond.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

Het eerste onderdeel van het tweede middel heeft betrekking op de dimensie van de hemelwaterputten van de met de bestreden beslissing vergunde woningen.

De verwerende partij verleent de vergunning onder dezelfde voorwaarden als vermeld in de door het college van burgemeester en schepenen van gemeente Hemiksem in eerste administratieve aanleg verleende vergunning van 23 augustus 2010, namelijk dat de inhoud van de regenwaterput voor de eengezinswoning minimum 4.000 liter bedraagt (terwijl in de aanvraag een hemelwaterput van 3.000 liter vermeld is).

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO stelt de verzoekende partij dat een vergunning wordt geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften.

De tussenkomende partij wijst echter op artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO dat bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning toch kan verlenen, wanneer het beslist dat de overeenstemming van de aanvraag met het recht en een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen en de aanpassing van de plannen kan alleen omwille van kennelijk bijkomstige zaken.

1.2

In haar beroepsverzoekschrift stelt de verzoekende partij alleen dat de aanvraag in strijd is met de gemeentelijke verordening.

Artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO laat echter in voormelde gevallen toch toeeen vergunning te verlenen met het opleggen van voorwaarden, hetgeen *in casu* gebeurd is.

De verzoekende partij toont niet aan dat dit onrechtmatig gebeurd is.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is dan ook ongegrond.

2.

2.1

Met het tweede onderdeel van haar eerste middel stelt de verzoekende partij dat de bouw van een appartementsgebouw met 47 wooneenheden op twaalf meter van de perceelgrens en van gebouwen van een industriële onderneming in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat het de ruimtelijke draagkracht op de proef stelt en de toekomst van (het bedrijf van) de verzoekende partij hypothekeert.

De verzoekende partij verwijst naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die daarin stelt dat een adequate buffer ten opzichte van het bedrijf van de verzoekende partij niet mogelijk is.

Volgens de verzoekende partij blijkt dat ten slotte ook uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

2.2

De tussenkomende partij antwoordt dat de noodzaak aan een buffer moet opgelost worden binnen het industriegebied zelf.

Wanneer er geen zelfstandige bufferzone ingesteld is, moet er, volgens de tussenkomende partij, bij de inrichting van het industriegebied over gewaakt worden dat er in dat gebied een afdoende bufferzone voorzien wordt.

De tussenkomen de partij stelt dat de invulling van een woongebied onmogelijk gehypothekeerd kan worden door een ernaast gelegen industriegebied.

Bovendien heeft de tussenkomen de partij er zelf reeds voor gekozen een afstand van twaalf meter te vrijwaren, terwijl het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan alleen een goede afwerking van het gebied naar het achtergelegen industriegebied toe vereist, zoals, volgens de tussenkomen de partij, *in casu*.

2.3

Het is de taak en de bevoegdheid van een vergunningverlenende overheid om, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, concreet te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij deze overheid de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling moet betrekken en rekening moet houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Bij de uitoefening van het wettigheids toezicht op de bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De in de beslissing vermelde motieven moeten afdoende zijn en de Raad kan dus alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

2.4

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing de volgende overwegingen met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening:

“ ...

Voor de betrokken locatie is de gewenste ontwikkeling kernversterking. Enige verdichting is dus mogelijk.

Evenwel dient er rekening gehouden met het aanpalende industriegebied. Voor dit industriegebied is de gewenste ontwikkeling de huidige functie prioritair te behouden.

Voor de ontwikkeling van dit gebied moet een RUP worden opgemaakt waarbij de bestemming bufferzone voor een beperkt deel wordt omgevormd tot woongebied. In de praktijk is het realiseren van een bufferzone momenteel niet mogelijk. Randvoorwaarden bij de ontwikkeling van het gebied zijn:

- het creëren van een straatbeeld langs de Brouwerijstraat*
- bij de inrichting van het gebied dient rekening te worden gehouden met een goede afwerking naar het achterliggende industriegebied*
- de realisatie van rijwoningen, meergezinswoningen, gekoppelde, geschakelde of gestapelde woningen met tuin of private buitenruimte.*

Het ontwerp wordt op zeer korte afstand van de industrie voorzien. De industriegebouwen bevinden zich immers tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrenzen met dit project.

De deputatie is echter van oordeel dat de buffering gerealiseerd dient te worden binnen het industriegebied en dus op terrein van [REDACTED] I. De 45° regel werd toegepast aan de zijde van het appartementsgebouw C. Het is aan de industrie om op haar eigen terrein op haar beurt deze regel én een buffering toe te passen.

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden. De voorwaarden opgelegd in het besluit d.d. 23/08/2010 moeten strikt nagevolgd worden.
..."*

Uit de bewoordingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij een buffering nodig acht om voor de aanvraag een vergunning te verlenen, maar dat deze buffering gerealiseerd moet worden op het terrein van de verzoekende partij.

Uit artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening vooreerst rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. Niet de vergunningtoestand (juridische toestand), maar wel de bestaande (feitelijke) toestand is relevant bij de beoordeling.

Geen enkele procespartij betwist dat de gebouwen van de verzoekende partij palen tot aan de perceelgrens.

Wanneer de verwerende partij dan in de bestreden beslissing stelt dat een (bijkomende) buffering vereist is, is dit een kennelijk onredelijke conclusie dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Dit klemmt des te meer omdat de verwerende partij de bestreden beslissing des te concreter, preciezer en zorgvuldiger moet motiveren wanneer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt negatief adviseert over de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening:

" ...

- Voor de betrokken locatie is de gewenste ontwikkeling kernversterking. Enige verdichting is dus mogelijk.*
- Evenwel dient er rekening gehouden met het aanpalende industriegebied. Voor dit industriegebied is de gewenste ontwikkeling de huidige functie prioritair te behouden.*

Voor de ontwikkeling van dit gebied moet een RUP worden opgemaakt waarbij de bestemming bufferzone voor een beperkt deel wordt opgevormd tot woongebied. In de praktijk is het realiseren van een bufferzone momenteel niet mogelijk. Randvoorwaarden bij de ontwikkeling van het gebied zijn:

° het creëren van een straatbeeld langs de Brouwerijstraat

° bij de inrichting van het gebied dient rekening te worden gehouden met een goede afwerking naar het achterliggende industriegebied

°de realisatie van rijwoningen, meergezinswoningen, gekoppelde, geschakelde of gestapelde woningen met tuin of private buitenruimte.

- Het ontwerp wordt op zeer korte afstand van de industrie voorzien. Een adequate buffer t.o.v. deze industrie is bijgevolg niet mogelijk. Ook wordt de 45°-regel enkel voor het appartement C toegepast. De 45°-regel moet ook op het industriegebouw toegepast worden. Er werd met het ontwerp geen rekening gehouden met de bestaande toestand (de industriegebouwen van de firma Lamifil werden opgericht tot op de perceelsgrens).*
 - Een nieuwe inrichting dient gezocht, waarbij de beide functies evenwaardig naast elkaar kunnen bestaan, dat wil zeggen: met voldoende afstand en voldoende buffering t.o.v. elkaar.*
- ...*

Vervolgens stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat, alhoewel het ontwerp op zeer korte afstand van de industrie wordt voorzien, de buffering gerealiseerd moet worden in het industriegebied, en dus op het terrein van de verzoekende partij, en dat het aan de verzoekende partij is om de 45°-regel toe te passen op haar eigen terrein, terwijl uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een adequate buffering niet mogelijk acht omdat het ontwerp op zeer korte afstand van de industrie wordt voorzien, dat de 45°-regel ook op het industriegebouw van de verzoekende partij moet toegepast worden en dat de aanvraag geen rekening houdt met de bestaande toestand.

Terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de onmiddellijke omgeving bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening betreft, en meer bepaald het ontbreken van voldoende afstand en buffering met de industriegebouwen van de verzoekende partij, houdt de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening met deze bestaande toestand, maar verwijst de verwerende partij, zonder afdoende weerlegging van dit standpunt, naar de louter hypothetische veronderstelling dat de verzoekende partij een bufferzone op haar eigen terrein zal realiseren.

De Raad oordeelt dat dit een onredelijke beslissing is.

Uit niets in de bestreden beslissing blijkt overigens waarom de verwerende partij afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Louter het tegengestelde beweren dan het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is dan ook geen afdoende motivering van de bestreden beslissing.

De Raad oordeelt bovendien dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening afhankelijk maakt van werken door een derde, die niets te maken heeft met de aanvraag die geleid heeft tot de bestreden beslissing.

De verwerende partij heeft de aanvraag kennelijk onzorgvuldig getoetst aan een goede ruimtelijke ordening.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Overige middelen

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

VII. Onderzoek van de vordering tot schorsing

Zoals vermeld in onderdeel II van dit arrest, heeft de Raad met een arrest van 20 juni 2011 (nr. S/2011/0067) de behandeling van de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

Omwille van de vernietiging van de bestreden beslissing, is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zonder voorwerp.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 december 2010, waarbij aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van zeven eengezinswoningen en vier appartementsgebouwen (91 wooneenheden) op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Jonathan VERSLUYS, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS