

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0548
in de zaak met rolnummer 1314/0312/A/2/0296

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente RETIE met woonplaatskeuze op de administratieve zetel te 2470 Retie, Markt 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN vertegenwoordigd door mevrouw Veronique ELSEMANS
Tussenkomende partij	de bvba BEVA METAL vertegenwoordigd door advocaten Guido WUYTS en Roel DE CLEERMAECKER met woonplaatskeuze op het kantoor te 2200 Herentals, Lierseweg 116

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 januari 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 november 2013.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie van 9 juli 2013 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande industriehal met nieuwe industriehallen en kantoren/burelen op de percelen gelegen te 2470 Retie, Kelderbeemd 8-16 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 214B, 298E, 239A, 300B en 299D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 januari 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 17 juli 2014 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

3.

Met een tussenarrest van 25 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1065 stelt de Raad de beëindiging van de bemiddeling vast en beveelt de voortzetting van de jurisdictionele procedure. Met hetzelfde arrest worden de partijen opgeroepen voor de zitting van 19 september 2017.

4.

Op de zitting van 19 september 2017 stelt de kamervoorzitter de behandeling van de vordering tot vernietiging in voorzetting naar de zitting van 7 november 2017.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 november 2017.

De heer Patrick GEUENS en de heer Dirk HEYLEN voeren het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Veronique ELSEMANS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Roel DE CLEERMAECKER voert het woord voor de tussenkomende partij.

5.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De volgende voorgeschiedenis kan worden geschetst met betrekking tot de aanvraagpercelen:

- Op 7 februari 1995 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het bouwen van een werkplaats met burelen (...), op het perceel met nummer 241B.
- Op 7 februari 1995 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan Feyen &-Zoon voor het bouwen van een magazijn (...) op het-perceel met nummer 300B.

- Op 19 november 1996 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het plaatsen van een tijdelijke opslagplaats (...), op het perceel met nummer 241B.
- Op 10 juni 1997 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan Aros voor het bouwen van een werkplaats met bureel en woning (...), op het perceel met nummer 239A.
- Op 13 januari 1998 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan Feyen & Zoon voor het uitbreiden van een magazijn (...), op het perceel met nummer 300B.
- Op 29 februari 1998 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan Feyen & Zoon voor het uitbreiden van de kantoren (...), op het perceel met nummer 300B.
- Op 21 april 1999 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan Feyen & Zoon voor het plaatsen van een publiciteitspaneel (...), op het perceel met nummer 300B.
- Op 22 juni 1999 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het uitbreiden van werkplaatsen, burelen en opslagplaatsen (ref. 350.218.4), op het perceel met nummer 241B.
- Op 18 januari 2002 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan Aros voor het bouwen van een zwembad (...), op het perceel met nummer 239A.

2.

Op 29 maart 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen en uitbreiden van een bestaande industriehal met nieuwe industriehallen en kantoren/burelen”*, op de percelen gelegen te 2470 Retie, Kelderbeemd 8-16 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 214B, 298E, 239A, 300B en 299D.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978 in deels in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en deels in agrarisch gebied.

De percelen liggen ook deels binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer, 'AZ De Bempdekens', goedgekeurd op 17 november 2004, meer bepaald in een zone voor lokaal bedrijventerrein en bufferzone.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 april 2013 tot en met 10 mei 2013, worden 54 bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van Mol brengt op 22 april 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 4 juli 2013 een gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie weigert op 9 juli 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 13 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 november 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

(1) De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming.

(...)

(2) De aanvraag is gedeeltelijk gelegen binnen de grenzen van het BPA 'AZ De Bempdekens d.d. 17 november 2011':

De algemene bepalingen (0.2) van het BPA schrijven voor dat bestaande vergunde gebouwen of constructies die afwijken van de voorschriften uit dit BPA binnen hun bestaande configuratie en afmetingen behouden, verbouwd en onderhouden worden. Bij uitbreiding of nieuwbouw echter moet aan de voorschriften van dit BPA voldaan worden.

Een deel van het bestaande en vergunde magazijn (Kelderbeemd nr. 16) is gelegen in de bufferstrook van het BPA, waar alle constructies verboden zijn, en wijkt met andere woorden af van de voorschriften. Er wordt geoordeeld dat het magazijn (de zogenaamde bestaande hal) niet in de bestaande configuratie behouden of verbouwd wordt. Integendeel, het zal samen met de nieuwe hallen 10 en 11 één gebouw vormen, waarvan de ruimtes met elkaar verbonden zijn via interne poorten. Dit was voorheen niet het geval. Er is met andere woorden sprake van een uitbreiding, die resulteert in een geheel nieuwe configuratie op het terrein, ook het deel dat in het BPA gelegen is. Een deel van deze nieuwe configuratie is gelegen in de bufferstrook en is niet in overeenstemming met de algemene bepalingen en artikel 3 (bufferstrook) van het BPA.

(3) De aanvraag is wat betreft het magazijn niet in overeenstemming met artikel 4.4.1 VCRO, dat stelt dat afwijkingen niet kunnen worden toegestaan voor wat betreft de bestemmingsvoorschriften.

(4) m.e.r.-screening:

(...)

Er dient wel opgemerkt te worden dat het realiseren van een volwaardige groenbuffer is aangewezen, gelet op de achterliggende woningen ten zuidoosten van het bedrijventerrein.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Het project is gelegen in een bestaande ambachtelijke zone de Bempdekens, waar reeds andere bedrijven gevestigd zijn, en maakt in die zin deel uit van een groter geheel. Binnen een straal van 200m is er een kwetsbare functie, namelijk het zuidelijk gelegen woongebied.

Er wordt geoordeeld dat de aanvraag voldoende milderende maatregelen voorziet om de hinder met betrekking tot lucht en geluid ten opzichte van het woongebied tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Het project gaat gepaard met een toename van het aantal vervoersbewegingen (verplaatsingen, 43 werknemers, aanleveren grondstoffen en hulpstoffen, transporteren van geproduceerde goederen en bewegingen als gevolg van de onderaanneming) van personenwagens, bestelwagens en vrachtwagens in de omgeving van de ambachtelijke zone. Gelet op de in de verklarende nota beschreven activiteiten van het bedrijf wordt aangenomen dat het voornamelijk gaat om bovenlokale vervoersbewegingen:

- aanleveren van grond- en hulstoffen voornamelijk via E34 (Antwerpen - Eindhoven)*
- transport van geproduceerde goederen naar werven van de klanten*
- onderaannemer*

Er worden 47 parkeerplaatsen (waarvan 3 aangepaste) voorzien op het eigen terrein zodat er voldoende parkeergelegenheid op het terrein is. Bedrijfsvoertuigen worden gestald in hal 8. Het terrein beschikt over voldoende manoeuvreerruimte om alle verkeersbewegingen op het eigen terrein op te vangen. De ambachtelijke zone wordt ontsloten via de N18 en het terrein zelf ook via de N118 zonder het achterliggende woongebied te belasten. Zowel via de N18 als de N118 kan ook vlot de E34 worden bereikt. Het terrein beschikt dus enerzijds over voldoende ruimte op het eigen terrein zodat het openbaar domein niet wordt belast en anderzijds over de nabijheid van bovenlokale wegen, die geschikt zijn om de bovenlokale vervoersbewegingen op te vangen. De bestaande bedrijven worden via dezelfde weg ontsloten. De ontsluitingswegen hebben nog voldoende restcapaciteit zodat dat effecten van het project met de bestaande bedrijven niet zullen leiden tot aanzienlijke effecten. Geconcludeerd wordt dat er zich geen grote problemen inzake ontsluiting, verkeersafwikkeling en parkeren zullen voordoen.

Om lawaaihinder te beperken werd als voorwaarde in de milieuvergunningen opgenomen dat de exploitanten (zowel Kelderbeemd 14 als 16), binnen een termijn van 3 maanden na het verkrijgen van de milieuvergunning, een akoestisch onderzoek, uitgevoerd door een erkende deskundige inzake geluid, dient over te maken aan het gemeentebestuur. Indien uit het onderzoek blijkt dat niet aan de van toepassing zijnde geluidsnormen kan worden voldaan, dient tevens een saneringsplan te worden opgesteld binnen de 2 maanden na afronding van het onderzoek.

Er dient ook opgemerkt te worden dat de exploitatie niet plaatsvindt in openlucht maar binnen de hal, die kan afgesloten worden.

(...)

Uit de beoordeling van de milieuvergunningsaanvraag van Atelfond bvba blijkt dat de uitgevoerde metaalbewerking voor Kelderbeemd 16 geen aanleiding tot luchtemissies geeft. Als vergunningsvoorwaarde wordt ook hier in de milieuvergunning opgelegd dat de exploitant met betrekking tot het gebruik van verven de nodige maatregelen moet treffen om diffuse geuremissies naar de omgeving te verminderen of voorkomen.

Volgens het geoloket van de VMM zijn er in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit, aangezien er geen overschrijdingen zijn van de belangrijkste parameters voor lucht.

In een bijlage bij de bouwaanvraag geeft de aanvrager aan dat de aan- en afvoer van materialen hoofdzakelijk zal gebeuren via de poorten die zich situeren aan de voorkant van de gebouwen, palende aan de Kelderbeemd, zo ver mogelijk van het woongebied. Het betreft de poorten P10, P11, P12 en P20. Hierdoor zal er aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen nog slechts één poort zal overblijven. Een zeer beperkt gedeelte van de aan- en afvoer met vrachtwagens zal gebeuren via de Europalaan (P19) en via P16 die zich rechts achter in hal 6 bevindt en die grenst aan de terreinen van het naastgelegen transportbedrijf.

Het project situeert zich in een overstromingsgevoelig gebied en er worden verharde oppervlakten en overdekte constructies gepland met afvoer van hemelwater. De aanvraag voorziet voldoende maatregelen om de bijkomende verharde oppervlakte te compenseren. De bijkomende horizontale oppervlakte op de terreinen Kelderbeemd 14 en 16 bedraagt naar schatting 9820m². De aanvraag voorziet een hemelwaterput van 20.000l en een buffer van 86.4000l met vertraagde afvoer om dit te compenseren. De vertraagde overloop van de hemelwaterput en de buffervoorziening sluit aan op de Metsebeemdekensgracht. De toiletten en urinoirs op het terrein zullen gespoeld worden met het opgevangen hemelwater. De bijkomende oppervlakte op het terrein Kelderbeemd 8 bedraagt naar schatting 356,5m². Dit wordt gecompenseerd met een hemelwaterput van 17.500l. Er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien. Inzake waterhuishouding zijn er geen aanzienlijke effecten te verwachten.

Het bedrijfsafvalwater, afkomstig van de onbemande carwash-installatie, wordt opgevangen in de afspuitplaats, die is voorzien van een KWS-afscheider met bezinkput.

Inzake de opslag van gassen en stoffen, bodemverontreiniging en (brand)veiligheid wordt benadrukt dat de exploitant de bepalingen omtrent afstandsregels en inkuipingen dient na de leven.

Gelet op het bovenstaande wordt geoordeeld dat de aanvraag, mits het nemen van de opgelegde maatregelen, niet gepaard gaat met aanzienlijke effecten op mens en milieu.

(5) De adviezen van de brandweer d.d. 22 april 2013 en het Centrum voor Toegankelijkheid d.d. 3 mei 2013 dienen strikt te worden nageleefd.

(6) De bijkomende horizontale oppervlakte op de terreinen Kelderbeemd 14 en 16 bedraagt naar schatting 9.820m². De aanvraag voorziet een hemelwaterput van 20.000l en een buffer van 86.4000l met vertraagde afvoer om dit te compenseren. De vertraagde overloop van de hemelwaterput en de buffervoorziening sluit aan op de Mestbeemdekensgracht. De toiletten en urinoirs op het terrein zullen gespoeld worden met het opgevangen hemelwater. De bijkomende oppervlakte op het terrein Kelderbeemd 8 bedraagt naar schatting 356,5m². Dit wordt gecompenseerd met een hemelwaterput van 17.500l.

Gelet op het feit dat het projectgebied paalt aan het Klein Neetje, gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en niet infiltratiegevoelig (dus slechte infiltratie) gebied, dienen bijkomende voorwaarden te worden opgelegd in functie van een optimale waterhuishouding:

- Een zone met een breedte van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop langs het Kleine Neetje vrij houden, zodat het toegankelijk is voor noodzakelijke onderhouds- en ruimingswerken. In deze zone geen reliëfwijzigingen en verhardingen. Deze zone moet overrijdbaar zijn met machines voor de onderhouds- en ruimingswerken.
- Langs de gemeentegracht een zone met een breedte van minstens 1 m die niet verhard is.
- Gezien er enkel nieuwe verharding aangelegd zal worden die bestaat uit waterdoorlatend materiaal dient volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater enkel het dakoppervlak van de uitbreiding in rekening gebracht te worden. Vertraagde afvoer kan, want het is niet infiltratiegevoelig gebied volgens de watertoetskaart. Er is voor de verordening een voldoende groot buffervolume voorzien voor de vertraagde afvoer. Het Klein Neetje is net na deze zone echter erg overstromingsgevoelig. Het buffervolume dient te worden opgetrokken naar 330 m³ per ha verharde oppervlakte (max. leegloopdebiet 10 l/s per ha).
- Het is verboden (huishoudelijk) afvalwater te lozen in een RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in een DroogWeerAfvoerleiding. Het is verboden (huishoudelijk) afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding. De lozing van (huishoudelijk) afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in Vlarem.

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

De beroeper merkt terecht op dat de voorschriften van het BPA "AZ De Bempdekens" niet verordenend zijn voor de ambachtelijke zone, dat buiten het BPA valt. Hierbij dient echter wel te worden opgemerkt dat het BPA werd opgesteld met de volgende insteken:

- "een uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zone"
- "een optimalisatie van de beschikbare oppervlakte zodat er een maximum aantal bedrijven een plek kunnen vinden"
- "een bedrijventerrein ontwikkelen dat een afwerking vormt van het bestaande terrein"

Deze insteken zijn niet meer dan logisch, gelet op het feit dat het BPA en de ambachtelijke zone aan elkaar grenzen en op termijn één bedrijventerrein zullen vormen. Hoewel de voorschriften niet kunnen worden afgedwongen, wordt geoordeeld dat ze minstens kunnen worden meegenomen als een afwegingskader bij de toetsing van de aanvraag aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening. De doelstellingen om het bestaande bedrijventerrein uit te breiden, te optimaliseren en af te werken, kan immers beschouwd worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, die uitdrukkelijk werden opgenomen in het BPA, meer bepaald in het Ministerieel Besluit houdende de goedkeuring van het BPA.

De aanvraag situeert zich enerzijds in het bestaande terrein en anderzijds in het BPA, waarvan de voorschriften zodanig zijn opgesteld dat nieuwe ontwikkelingen een afwerking vormen van de bestaande terrein. Vanuit een ruimtelijke invalshoek is het dan ook wenselijk dat een dergelijke "grensoverschrijdende" aanvraag een, verantwoorde overgang vormt tussen het BPA en de ambachtelijke zone. Dit is, zoals hieronder zal worden aangetoond, niet het geval.

Functionele inpasbaarheid:

Zoals hierboven reeds werd aangehaald is de aanvraag in overeenstemming met de onderliggende bestemming. Beide metaalconstructiebedrijven (Beva Metal en Atelfond) zijn middelgrote bedrijven, die industriële activiteiten op kleine schaal uitoefenen. De activiteiten zijn niet van die aard dat het bedrijf dient te worden afgezonderd vanwege milieutechnische redenen.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De aanvraag opteert er voor om de activiteiten van beide bedrijven te huisvesten onder één dak en te integreren in één ruimtelijk geheel en de afzonderlijke productieprocessen te integreren.

Dit resulteert in een gebouwencomplex met aanzienlijke afmetingen: maximale bouwdiepte 96m, maximale breedte 167m. Gebouwen met dergelijke afmetingen worden op het bestaande bedrijventerrein niet aangetroffen. Integendeel, het bestaande gebouwencomplex op het terrein Kelderbeemd nr.14 dient nu reeds te worden beschouwd als het grootste op het bedrijventerrein.

De variërende hoogtes van de nieuwe industriehallen zijn het gevolg van de specifieke activiteiten in het integrale productieproces en kunnen ook vanuit deze invalshoek verantwoord worden:

- Hoogte van 8m => intern worden de zware lasten verplaatst via verschillende rolbruggen die achterin van hal 11 tot poort 16 loopt + voorbereidende handelingen
- Hoogte van 15 m => samenstellen onderdelen tot groter geheel met stellingen, hoogtewerkers en rolbrug
- Hoogte van 12 m => nabewerken en manipuleren (draaien, rechtop zetten) van te bewerken stukken

Hoewel er geen bezwaren zijn tegen de afwijkende bouwhoogtes, kan er niet akkoord worden gegaan met de inrichting van de ruimte tussen de achterzijde van het gebouwencomplex en de achterste perceelsgrens, gevormd door de waterloop het Klein Neetje.

Allereerst is het niet wenselijk om deze achterste strook volledig te verharderen. Er dient immers minstens een onverharde zone van 5 m vrijgehouden te worden, zodat het toegankelijk is voor noodzakelijke onderhouds- en ruimsingswerken. Vervolgens worden er ook vraagtekens geplaatst bij het nut van een volledige verharding, gelet op het feit dat er aan de achterzijde van de industriehallen slechts 1 poort is er dus zeer weinig activiteiten zullen plaatsvinden. Hetzelfde kan gezegd worden over de inrichting van de ruimte tussen de rechterzijde (hal 6) van het gebouwencomplex en de Metsebemdekensgracht. Ook aan de rechterzijde van hal 6 is er slechts 1 poort zodat er vraagtekens worden geplaatst bij de behoefte om een strook van ongeveer 17m breed volledig te verharderen over de gehele diepte van het perceel.

Ten derde kan er niet akkoord worden gegaan met de artificiële manier waarop de voorgestelde bufferstrook slechts wordt ontworpen tot aan de juridische grens van het BPA om vervolgens de resterende strook volledig te verharderen. Aan de hand van foto's stelt dat aanvrager dat er reeds sprake is van een "voldoende begroeid groenscherm", dat in

rekening kan worden gebracht. De voorgelegde foto's geven echter geen correcte weergave want ze werden allemaal vanop hetzelfde punt getrokken, namelijk daar waar er reeds hoogstammen worden waargenomen. Er is echter geen sprake van een volwaardige visuele buffer tussen de terreinen Kelderbeemd 14 en 16 en de achtergelegen woonwijk. Deze buffer is vereist om de hoge industriehallen op een kwalitatieve manier in te kaderen en uit het zicht te ontnemen.

Hoewel de tuinen van de achtergelegen woning deels zijn gelegen in de ambachtelijke zone, mag de verantwoordelijkheid om een buffer te realiseren (zoals opgelegd door de verordenende voorschriften van het gewestplan) niet rusten op deze percelen. Het betreft, zoals de aanvrager zelf aangeeft, restpercelen die niet meer kunnen ontwikkeld worden en in werkelijkheid geen deel meer uitmaken van het bedrijventerrein. Gelet op het feit dat Beva Metal en Atelfond de effectieve rand zullen vormen van het bedrijventerrein, dat duidelijk wordt begrensd door het Klein Neetje, mag van de aanvrager een minimale inspanning worden verwacht om op het eigen terrein een volwaardige buffer te voorzien ten opzichte van de achterliggende percelen en woningen. Het voorzien van een dergelijke buffer is in, verhouding tot de omvang van de gewenste uitbreiding en het realiseren ervan is, gelet op de beschikbare ruimte op het terrein, zonder twijfel haalbaar in combinatie met een uitbreiding.

Hierboven werd ook reeds geargumenteed dat het behouden van het bestaande magazijn in de bufferstrook strijdig is met de voorschriften van het BPA omdat er wel degelijk sprake is van een uitbreiding en een nieuwe configuratie. Ook vanuit een goede ruimtelijke ordening is het niet aangewezen om dit gebouw te behouden. Het behoort immers tot de doelstellingen van het BPA om een 15m groene buffer te realiseren, die een dichte visuele en milieuhygiënische barrière vormt ten opzichte van de aangrenzende percelen. Het wordt dan ook beschouwd als een gemiste kans dat de functie van het bestaande gebouw niet wordt ondergebracht in één van de nieuwe bedrijfsgebouwen. Gelet op de omvang van de uitbreiding en de beschikbare ruimte op het terrein is ook dit een haalbare mogelijkheid.

Ten vierde dient te worden opgemerkt dat het terrein (in het bijzonder Kelderbeemd 14 en 16) reeds beschikt over een aanzienlijke hoeveelheid bestaande verharding en dat het terrein, op een groenstrook na, ook vooraan volledig wordt verhard in functie van de oprit, manoeuvreerruimte en de parkeerplaatsen.

Geconcludeerd wordt dat de uitbreiding van beide bedrijven gepaard gaat met een maximale bezetting/verharding van het terrein en dat er onvoldoende aandacht uitgaat naar een minimale buffering ten opzichte van de achterliggende percelen. Het gaat hierbij in het bijzonder om de terreinen Kelderbeemd 14 en 16.

Dit doet vraagtekens plaatsen of de percelen zich lenen voor een uitbreiding van een dergelijke omvang. Zoals reeds werd aangehaald, zijn kleinschalige industriële activiteiten toegelaten in de ambachtelijke zone, en ook in het BPA. Een vergelijkingsoefening van de voorgestelde activiteiten met het voorschriften van het BPA leert echter het volgende:

- het projectgebied overschrijdt ruimt de maximaal toegelaten perceelsoppervlakte van nieuwe kavels (inclusief het samenvoegen van verschillende loten, zoals hier het geval is) die in het BPA wordt vastgelegd op 1ha*

- de maximale breedte van nieuwe kavels in het BPA (75m bij vrijstaande bebouwing) wordt ruim overschreden
- de oppervlakte van het voorgestelde kantoorgebouw (gelijkvloers minstens 285m², eerste verdieping minstens 450m² en tweede verdieping minstens 250m²) overschrijdt ruim de toegelaten oppervlakte voor nevenbestemming (kantoren, burelen, sociale inrichtingen, ...) van maximaal 150m² per verdieping
- de maximale bouwhoogte van 10m wordt overschreden (hallen 4 en 5 zijn 15m hoog), wat in functie van de activiteiten kan worden aanvaard, maar de 45°-regel wordt tegelijk overschreden zodat hallen 4, 5 en 6 dicht bij de achterste perceelsgrens worden opgericht dan het BPA zou toelaten
- langsheen alle perceelsgrenzen wordt niet minstens om de 10m een hoogstammige boom opgericht (uitgezonderd opritten)
- er wordt geen strook van tenminste 3m tegen de perceelsgrenzen (uitgezonderd de rooilijn) als groenstrook aangelegd

Deze vergelijkingsoefening leert dat de voorgestelde uitbreiding, waarbij 2 middelgrote bedrijven worden samengevoegd tot één geïntegreerd gebouwencomplex, zowel qua omvang als terreinbezetting, het schaalniveau van een lokaal bedrijventerrein overschrijdt, zoals dit wordt afgebakend door het naastgelegen BPA. Dit BPA weerspiegelt, zoals eerder aangehaald, de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor het bedrijventerrein. Het feit dat nergens op het bedrijventerrein activiteiten van een dergelijke omvang worden waargenomen, onderstreept dit argument. De voorgestelde activiteiten zijn niet vergelijkbaar met de bestaande en wenselijke activiteiten op een lokaal bedrijventerrein, vlak naast een dorpskern in een buitengebied.

Afsluitend wordt opgemerkt dat Beva Metal inderdaad reeds langs is gevestigd in Retie en een duidelijke binding met de gemeente heeft. Hetzelfde kan niet gezegd worden over Atelfond, dat momenteel nog in Turnhout is gevestigd. Gelet op het feit dat Atelfond bijna de helft van het nieuwe gebouwencomplex in beslag nemen, kunnen er ook vanuit deze invalshoek vraagtekens worden geplaatst bij het lokale karakter van de aanvraag. Het kan niet ontkend worden dat lokale bedrijven werden/worden ontwikkeld om de ruimtebehoefte van lokale bedrijven op te vangen. Dit wordt ook benadrukt in de voorschriften van het BPA, waarbij de nadruk wordt gelegd op "ondernemingen met lokaal karakter" en "duidelijke binding met de gemeente" als bestemmingsvoorschriften. Het aanvraagdossier verschaft weinig gegevens over personeelsbestand, leveranciers en/of afzetgebied van beide bedrijven om dit lokale karakter te duiden.

Mobiliteit:

Zie m.e.r.-screening.

Hinderaspecten:

Zie boven en m.e.r.-screening. Het realiseren van een visuele groenbuffer is een vereiste om de voorgestelde uitbreiding te realiseren.

...

Na de hoorzitting van 15 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 7 november 2013 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

3. Omschrijving en historie van de aanvraag:

De aanvraag betreft het slopen van sommige bestaande gebouwen, het verbouwen van een bestaande industriehal en de uitbreiding met nieuwe industriehallen en kantoren.

De terreinen van de aanvraag zijn gelegen aan de Kelderbeemd, een gemeenteweg, en de Europalaan, een gewestweg (N1118). Ze zijn een onderdeel van het lokaal bedrijventerrein, ten noorden van de dorpskern van Retie.

De achterste perceelsgrens van de terreinen valt samen met het Klein Neetje, een waterloop van 3de categorie. Het terrein Kelderbeemd nr. 8 is momenteel bebouwd met een conciërgewoning en een industriehal (hal 7). Beide gebouwen blijven behouden. Het terrein Kelderbeemd nr. 14 is momenteel bebouwd met een industriehal (hallen 1 en 2) en een tentstructuur voor opslag. De tentstructuur wordt gesloopt. Het terrein nr.16 is momenteel bebouwd met een magazijn. Een deel van het magazijn wordt gesloopt.

Naast het slopen voorziet de aanvraag de oprichting van 7 nieuwe industriehallen en een kantoorgebouw vooraan, dat grens aan de hallen. Rechts van de bestaande hallen nr. 1 en 2 worden 3 nieuwe hallen voorzien. Tussen het bestaande magazijn en hallen 1 en 2 wordt een nieuwe hal voorzien. Achteraan het bestaande magazijn en ook achteraan de bestaande hal nr. 7 wordt telkens een nieuwe hal voorzien. Het bestaande magazijn, de bestaande hallen 1 en 2, het nieuwe kantoorgebouw en de nieuwe hallen (nr. 3, 4, 5, 6, 10 en 11) vormen samen één geheel. De bestaande conciërgewoning, de bestaande hal 7 en de nieuwe hal (nr. 8) vormen ook samen één geheel. De Metsebemdekensgracht (domein van de gemeente Retie), die uitmondt in het Klein Neetje, loopt ertussen.

De hoogte van de bestaande hallen 1,2 en 7 bedraagt respectievelijk 8m, 8m en 7m. De hoogte van de nieuwe hallen 3, 4, 5, 6, 8, 10 en 11 bedraagt respectievelijk 8m, 15m, 15m, 12m, 7m, 12m en 8m. Het nieuwe kantoorgebouw heeft een hoogte van 10,6m.

Hal 1 en 2 zijn de bestaande gebouwen die momenteel door Beva Metal worden gebruikt. Na de uitbreiding zullen deze hallen gehuurd worden door Atelfond, samen met de nieuw op te richten hallen 10 en 11. Beva Metal zal dan zijn intrek nemen in de nieuw op te richten hallen 3,4,5,6 en 8, en in de bestaande hal 7.

Achteraan de hallen 1 en 2 ligt momenteel een spoorbaan, die wordt doorgetrokken in de nieuwbouw. De te bewerken en assembleren stukken worden door middel van karren op dit spoor, door de hallen getransporteerd.

Links achteraan, aan de achterzijde van de hallen voorziet de aanvraag een bufferstrook van 15m en een strook van 5m voor openbaar nut in functie van het onderhoud van de waterloop. Vooraan op het perceel voorziet de aanvraag 47 parkeerplaatsen (waarvan 3 aangepaste) en een groenstrook tussen de parkeerplaatsen en de rooilijn. Rondom de gebouwen voorziet de aanvraag nieuwe verharding in waterdoorlatende klinkers, die aansluit op de bestaande verharding.

De bestaande bebouwde oppervlakte bedraagt naar schatting 6.746,75m². De nieuwe bebouwde oppervlakte naar schatting 12.888,78m². Het bestaande volume wordt uitgebreid van 39.509,31m³ naar 110.412,3m³.

Historiek:

[...]

...

9. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in KMO-gebied.

...

Op basis van de project-m.e.r.-screening van het project (zie onder) wordt geoordeeld dat het bedrijf niet kan beschouwd worden als vervuilende of milieubelastende industriële activiteit. De hinderlijkheid van Beva Metal en Atelfond ten opzichte van de omgeving (mens en leefmilieu) is niet van die aard dat de bedrijven dienen afgezonderd. Het bedrijf is dan ook inpasbaar in een zone voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen. De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan.

De aanvraag is gedeeltelijk gelegen binnen de grenzen van het BPA 'AZ De Bempdekens' d.d. 17 november 2011.

De algemene bepalingen (0.2) van het BPA schrijven voor dat bestaande vergunde gebouwen of constructies die afwijken van de voorschriften uit dit BPA binnen hun bestaande configuratie en afmetingen behouden, verbouwd en onderhouden worden. Bij uitbreiding of nieuwbouw echter moet aan de voorschriften van dit BPA voldaan worden. Een deel van het bestaande en vergunde magazijn is gelegen in de bufferstrook van het BPA, waar alle constructies verboden zijn, en wijkt met andere woorden af van de voorschriften. Er wordt immers geoordeeld dat het magazijn (de zogenaamde bestaande hal) niet in de bestaande configuratie behouden of verbouwd wordt. Integendeel, het zal samen met de nieuwe hallen 10 en 11 één nieuw gebouw vormen, waarvan de ruimtes met elkaar verbonden zijn via interne poorten. Dit was voorheen niet het geval. Er is met andere woorden sprake van een uitbreiding, die resulteert in een geheel nieuwe configuratie op het terrein, ook het deel dat in het BPA gelegen is. Een deel van deze nieuwe configuratie is gelegen in de bufferstrook en is niet in overeenstemming met de algemene bepalingen en artikel 3 (bufferstrook) van het BPA.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA, op voorwaarde dat het bestaande gebouw nr. 14 in de bufferstrook van het BPA wordt afgebroken.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 met wijzigingen, houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met deze verordening, op voorwaarde dat de bijkomende voorwaarden met betrekking tot de waterhuishouding (zie watertoets) worden nageleefd.

De adviezen van de brandweer d.d. 22 april 2013 en het Centrum voor Toegankelijkheid d.d. 3 mei 2013 dienen strikt te worden nageleefd.

m.e.r.-screening:

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die opgenomen is in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2010 die aanleiding geven tot een project-m.e.r.-screening (productie en verwerking van metalen).

Metaalbedrijf Atelfond bouwt en bewerkt metaalconstructies mechanische machineonderdelen. Het metaalbedrijf is gespecialiseerd in het draaien, frezen of kotten, plooiën, boren, snijden en lassen. Bevat Metal is gespecialiseerd in het produceren en leveren van metaalconstructies voor bagger- en waterbouwkundige industrie, in het maken en plaatsen van metaalconstructies en in het ontwerpen en plaatsen van industriegebouwen.

Voor Beva Metal bvba (Kelderbeemd 14) en Atelfond bvba (Kelderbeemd 16) werd gelijktijdig op 29 maart 2013 een milieuvergunningsaanvraag werd ingediend voor respectievelijk de wijziging, uitbreiding en toevoeging van een metaalconstructiebedrijf en de exploitatie van een metaalconstructiebedrijf. Beide milieuvergunningen werden door het college van burgemeester en schepenen verleend d.d. 23 juli 2013.

De milieuvergunning van Beva Metal omvat (samengevat):

- Lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater*
- Transformator met individueel vermogen*
- Inrichting voor het laden van accumulatoren*
- Stalling van 22 voertuigen*
- Werkplaats voor het herstellen van voertuigen*
- Inrichting voor het wassen van voertuigen*
- Koelinstallatie*
- Opslag van gassen, onvlambare P1 producten, P3 producten, gevaarlijke stoffen*
- Toestellen voor het mechanisch behandelen van metalen*
- Inrichting voor het fysisch behandelen van metalen of zandstralen*
- verwarmingsinstallaties*

De milieuvergunning van Atelfond omvat (samengevat):

- 2 transformatoren*
- Inrichting voor het laden van accumulatoren*
- Stallen van 5 heftrucks*
- Toestellen voor het mechanisch behandelen van metalen*
- Verwarmingsinstallatie*

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied. Er dient wel opgemerkt te worden dat het realiseren van een volwaardige groenbuffer is aangewezen (zie later), gelet op de achterliggende woningen ten zuidoosten van het bedrijventerrein. Dit kan als voorwaarde worden opgelegd.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Het project is gelegen in een bestaande ambachtelijke zone de Bempdekens, waar reeds andere bedrijven gevestigd zijn, en maakt in die zin deel uit van een groter geheel. Binnen een straal van 200m is er een kwetsbare functie, namelijk het zuidelijk gelegen woongebied.

*Er wordt geoordeeld dat de aanvraag voldoende milderende maatregelen voorziet om de hinder met betrekking tot lucht en geluid ten opzichte van het woongebied tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Deze maatregelen worden hieronder toegelicht.
[...]*

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gelegen te zijn in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De bijkomende horizontale oppervlakte op de terreinen Kelderbeemd 14 en 16 bedraagt naar schatting 9.820m². De aanvraag voorziet een hemelwaterput van 20.000l en een buffer van 86.4000l met vertraagde afvoer om dit te compenseren. De vertraagde overloop van de hemelwaterput en de buffervoorziening sluit aan op de Mestbeemdekensgracht. De toiletten en urinoirs op het terrein zullen gespoeld worden met het opgevangen hemelwater. De bijkomende oppervlakte op het terrein Kelderbeemd 8 bedraagt naar schatting 356,5m². Dit wordt gecompenseerd met een hemelwaterput van 17.500l.

Gelet op het feit dat het projectgebied paalt aan het Klein Neetje, gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en niet infiltratiegevoelig (dus slechte infiltratie) gebied, dienen bijkomende voorwaarden te worden opgelegd in functie van een optimale waterhuishouding:

- Een zone met een breedte van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop langs het Kleine Neetje vrij houden, zodat het toegankelijk is voor noodzakelijke onderhouds- en ruimingswerken. In deze zone geen reliëfwijzigingen en verhardingen. Deze zone moet kunnen overreden worden met machines voor de onderhouds- en ruimingswerken;*
- Langs de gemeentegracht een zone met een breedte van minstens 1 m die niet verhard is;*
- Gezien er enkel nieuwe verharding aangelegd zal worden die bestaat uit waterdoorlatend materiaal, dient volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige*

Verordening Hemelwater enkel het dakoppervlak van de uitbreiding in rekening gebracht te worden. Vertraagde afvoer kan, want het is niet infiltratiegevoelig gebied volgens de watertoetskaart. Er is voor de verordening een voldoende groot buffervolume voorzien voor de vertraagde afvoer. Het Klein Neetje is net na deze zone echter erg overstromingsgevoelig. Het buffervolume dient te worden opgetrokken naar 330 m³ per ha verharde oppervlakte (max. leegloopdebiet 10 l/s per ha);

- *Het is verboden (huishoudelijk) afvalwater te lozen in een regenwaterafvoerleiding en regenwater in een droogweerafvoerleiding. Het is verboden (huishoudelijk) afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een droogweerafvoerleiding. De lozing van (huishoudelijk) afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in Vlarem.*

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen, indien wordt voldaan de hierboven opgesomde voorwaarden.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De beroeper merkt terecht op dat de voorschriften van het BPA "AZ De Bempdekens" niet verordenend zijn voor de ambachtelijke zone, dat buiten het BPA valt. Hierbij dient echter wel te worden opgemerkt dat het BPA werd opgesteld met de volgende insteken:

- *"een uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zone"*
- *"een optimalisatie van de beschikbare oppervlakte zodat er een maximum aantal bedrijven een plek kunnen vinden"*
- *"een bedrijventerrein ontwikkelen dat een afwerking vormt van het bestaande terrein"*

Deze insteken zijn niet meer dan logisch, gelet op het feit dat het BPA en de ambachtelijke zone aan elkaar grenzen en op termijn één bedrijventerrein zullen vormen. Hoewel de voorschriften niet kunnen worden afdgedwongen, wordt geoordeeld dat ze minstens kunnen worden meegenomen als een afwegingskader bij de toetsing van de aanvraag aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening. De doelstellingen om het bestaande bedrijventerrein uit te breiden, te optimaliseren en af te werken, kan immers beschouwd worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, die uitdrukkelijk werden opgenomen in het BPA, meer bepaald in het Ministerieel Besluit houdende de goedkeuring van het BPA.

De aanvraag situeert zich enerzijds in het bestaande terrein en anderzijds in het BPA, waarvan de voorschriften zodanig zijn opgesteld dat nieuwe ontwikkelingen een afwerking vormen van de bestaande terrein. Vanuit een ruimtelijke invalshoek is het dan

ook wenselijk dat een dergelijke "grensoverschrijdende" aanvraag een verantwoorde overgang vormt tussen het BPA en de ambachtelijke zone.

Functionele inpasbaarheid

Zoals hierboven reeds weer aangehaald is de aanvraag in overeenstemming met de onderliggende bestemming. Beide metaalconstructiebedrijven (Beva Metal en Atelfond) zijn middelgrote bedrijven, die industriële activiteiten op kleine schaal uitoefenen. Kleinschalige industriële activiteiten zijn toegelaten in de ambachtelijke-zone, en ook in het BPA. De activiteiten zijn niet van die aard dat het bedrijf dient te worden afgezonderd vanwege milieutechnische redenen. De aanvraag situeert zich bovendien in een bestaand bedrijventerrein, gelegen buiten de dorpskern van Retie. De aanvraag wordt vanuit deze invalshoek functioneel inpasbaar geacht.

Hierbij wordt opgemerkt dat Beva Metal inderdaad reeds langs is gevestigd in Retie en een duidelijke binding met de gemeente heeft. Er is ook een sterke binding met Atelfond, dat momenteel gevestigd is in het nabij gelegen Turnhout en dat binnenkort geïntegreerd wordt in het gebouwencomplex van Beva Metal. Het is positief dat de ruimtebehoefte van een bedrijf met een lokaal karakter, dat wenst uit te breiden door het productieproces van beide bedrijven ruimtelijk te integreren, kan worden opgevangen op een lokaal bedrijventerrein ten noorden van de eigen dorpskern. Dit wordt ook benadrukt in de voorschriften van het BPA, waarbij de nadruk in de bestemmingsvoorschriften wordt gelegd op "ondernemingen met lokaal karakter" en "duidelijke binding met de gemeente".

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag opteert er voor om de activiteiten van beide bedrijven te huisvesten onder één dak en te integreren in één ruimtelijk geheel en de afzonderlijke productieprocessen te integreren. Dit resulteert in een gebouwencomplex met relatief grote afmetingen: maximale bouwdiepte 96m, maximale breedte 167m en bouwhoogtes tot 15m.

Slechts een beperkt deel van het nieuwe gebouwencomplex heeft een uitzonderlijke bouwhoogte van 15m. Met uitzondering van hallen 4 en 5 heeft het een hoogte van 12m of lager. Er wordt geoordeeld dat de voorgestelde afmetingen aanvaardbaar zijn, gelet op de onderstaande argumenten:

Ten eerste zijn de bouwhoogtes van de nieuwe industriehallen het gevolg van de specifieke activiteiten in het integrale productieproces en kunnen ze dus vanuit een functionele invalshoek verantwoord worden. De hallen met een hoogte van 8m worden gebruikt voor voorbereidende handelingen en het intern verplaatsen van de te bewerken stukken. De hallen met een hoogte van 12m worden benut voor het nabewerken en manipuleren (draaien, rechtop zetten, ...) van de te bewerken stukken. De hallen met een hoogte van 15m worden benut voor het samenstellen van de bewerkte stukken tot een groter geheel door middel van stellingen, hoogtewerkers en een rolbrug.

Ten tweede wordt er ter opzichte van de perceelsgrenzen voldoende afstand bewaard zodat het bedrijfsgebouwencomplex een vrijstaand karakter heeft en er geen sprake kan zijn van visuele hinder voor de omliggende gebouwen en/of woningen. Ten opzichte van de voorste perceelsgrens en de zijdelingse perceelsgrenzen wordt er telkens een open strook van minstens 25m voorzien. Ten opzichte van de Europalaan en de bestaande

gebouwen op het bedrijventerrein plant het nieuwe gebouwencomplex zich dan ook op een aanvaardbare manier in.

De open strook ten opzichte van de achterste perceelsgrens is kleiner. Met uitzondering van het gedeelte met het te behouden gebouw (nr. 14) is deze strook minstens 10m breed. De bestaande industriehal op het perceel Kelderbeemd nr. 14 bevindt zich nu reeds op 10m van de achterste perceelsgrens.

Zoals hierboven werd toegelicht is dit gebouw strijdig met de voorschriften van het BPA en kan het vanuit deze invalshoek niet behouden blijven. Het behoort immers tot de doelstellingen van het BPA om een 15m groene buffer te realiseren, die een dichte visuele en milieuhygiënische barrière vormt ten opzichte van de aangrenzende percelen. Het wordt dan ook beschouwd als een gemiste kans dat de functie van het bestaande gebouw niet wordt ondergebracht in één van de nieuwe bedrijfsgebouwen. Gelet op de omvang van de uitbreiding en de beschikbare ruimte op het terrein is ook dit een haalbare mogelijkheid. De bufferstrook kan zijn rol als zicht- en geluidsbuffer ten opzichte van de achterliggende woningen optimaal vervullen, op voorwaarde dat gebouw nr. 14 wordt gesloopt.

Ook het resterende gedeelte van de achterstrook, die echter niet in het BPA ligt, kan benut worden om te functioneren als bufferstrook. Er kan daarom niet akkoord worden gegaan met de artificiële manier waarop de voorgestelde bufferstrook slechts wordt ontworpen tot aan de juridische grens van het BPA om vervolgens de resterende strook volledig te verharderen. Aan de hand van foto's stelt dat aanvrager dat er reeds sprake is van een "voldoende begroeid groenscherm", dat in rekening kan worden gebracht. De voorgelegde foto's geven echter geen correcte weergave want ze werden allemaal vanop hetzelfde punt getrokken, namelijk daar waar er reeds hoogstammen worden waargenomen. Er is echter geen sprake van een volwaardige visuele buffer tussen de terreinen Kelderbeemd 14 en 16 en de achtergelegen woonwijk over de volledige lengte van de terreinen.

Het is daarom niet wenselijk om deze achterste strook volledig te verharderen, zoals voorzien op de plannen. Er dient immers minstens een onverharde zone van 5 m vrijgehouden te worden, zodat het toegankelijk is voor noodzakelijke onderhouds- en ruimsingswerken. Er worden ook vraagtekens geplaatst bij het nut van een volledige verharding aangezien er aan de achterzijde van de industriehallen slechts 1 poort is er dus zeer weinig activiteiten zullen plaatsvinden.

Deze strook dient daarentegen te worden aangelegd, zoals aangegeven op het bijgevoegde aanplantingsplan, met het oog op het realiseren van een bijkomende buffer. Als bijkomende voorwaarde wordt daarom opgelegd dat het bijgevoegde aanplantingsplan, dat onderdeel zal uitmaken van de vergunning, dient uitgevoerd te worden.

Ten derde is het kleine Neetje, de waterloop die langs de achterste perceelsgrens van het terrein loopt, een bijkomende natuurlijke en ruimtelijke buffer tussen het bedrijventerrein en de achterliggende woningen. Ook de tuinen van de achtergelegen woningen functioneren momenteel als een bijkomende ruimtelijke buffer tussen het bedrijventerrein en deze woningen. De achterste delen van deze tuinen liggen volgens het gewestplan in ambachtelijke zone, Het betreft een strook van minstens 35 á 40m, waarvan de

onderliggende bestemming nog niet werd gerealiseerd en waardoor er voldoende ruimte wordt bewaard tussen het bedrijventerrein en de woningen. Verschillende van deze percelen zijn bovendien reeds ingericht met hoogstammig groen.

De ruime afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen, het realiseren van een bijkomende buffer en de bestaande buffers zorgen er voor dat het beoogde bedrijfsgebouwencomplex zich op een kwalitatieve manier inplant. De nieuwbouw zal vanuit de omliggende straten niet zichtbaar zijn, zoals ook wordt aangetoond door de foto's van de uitgevoerde proefopstelling met hoogtewerkers die de impact van de nieuwe hallen simuleerden.

Het terrein (in het bijzonder Kelderbeemd 14 en 16) beschikt reeds over een aanzienlijke hoeveelheid bestaande verharding en voorziet bijkomende verharding in de vorm van nieuwe circulatieruimte, manoeuvreerruimte en parkeerruimte. Deze verharding is noodzakelijk voor het functioneren van het bedrijf en garandeert dat het openbaar domein niet wordt belast. Alle vervoersbewegingen en ook de parkeerbehoefte kunnen hierdoor op het eigen terrein worden opgevangen. Dit wordt aangemoedigd om de achterliggende woningen te vrijwaren. Het wordt ook aangemoedigd dat de bijkomende verhardingen worden voorzien in waterdoorlatende klinkers, waardoor de waterhuishouding van het terrein niet in het gedrang komt. Het uitvoeren van het aanplantingsplan impliceert dat de verharding achter de industriehallen wordt geschrapt. Het schrappen van deze vergunning garandeert ook dat de vervoersbewegingen zich vooraan op het perceel zullen concentreren.

De totale bezetting van het terrein bedraagt minder dan de helft. De draagkracht van het terrein wordt niet overschreden en is relatief in verhouding met de bestaande terreinbezetting op het bedrijventerrein.

Mobiliteit

Het project gaat gepaard niet een toename van het aantal vervoersbewegingen (verplaatsingen, 43 werknemers, aanleveren grondstoffen en hulpstoffen, transporteren van geproduceerde goederen en bewegingen als gevolg van de onderaaneming) van personenwagens, bestelwagens en vrachtwagens in de omgeving van de ambachtelijke zone. Het aantal vervoersbewegingen tussen Beva Metal en Atelfond zelf zal afnemen omdat de productieprocessen van beide bedrijven worden geïntegreerd op één terrein, in één gebouwencomplex.

Hierboven werd reeds toegelicht dat het de toename vooral betrekking heeft op de bovenlokale vervoersbewegingen, die gebruik zullen maken van de bovenlokale verkeerswegen. De dorpskern van Retie, in het bijzondere de omliggende woningen, blijven dan ook gevrijwaard van verkeershinder omdat de voertuigen van en naar het gebouwencomplex geen gebruik zullen maken van de Boesdijkstraat. De aanvraag voorziet ook voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein zodat het openbaar domein wordt gevrijwaard. De ontsluitingswegen van het bedrijventerrein zijn bovendien voldoende gedimensioneerd en hebben voldoende restcapaciteit zodat de verkeersafwikkeling vlot kan verlopen, zoals ook nu het geval is in het bedrijventerrein.

Hinderaspecten

Hierboven werd reeds toegelicht dat het project niet gepaard zal gaan met aanzienlijke hinderaspecten. De aanvraag overstijgt het schaalniveau van een lokaal bedrijventerrein

niet en kan worden verantwoord indien het gebouw nr. 14 wordt afgebroken en er over de volledige lengte van het terrein een groene buffer wordt voorzien.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat:

- het gebouw nr. 14 in de bufferstrook van het BPA wordt afgebroken;*
- de uitvoering van het beplantingsplan voor de bufferstrook in het gedeelte van het BPA wordt aangelegd volgens de voorschriften van artikel 3 van het BPA;*
- het voorgestelde beplantingsplan wordt uitgevoerd conform het advies van de brandweer d.d. 22 april 2013;*
- de adviezen van de brandweer d.d. 22 april 2013 en het Centrum voor Toegankelijkheid d.d. 3 mei 2013 worden nageleefd;*
- een zone met een breedte van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop langs het Kleine Neetje wordt vrij gehouden, zodat het toegankelijk is voor noodzakelijke onderhouds- en ruimingswerken. In deze zone worden geen reliëfwijzigingen en verhardingen uitgevoerd. Deze zone moet overreden kunnen worden met machines voor de onderhouds- en ruimingswerken.*
- langs de gemeentegracht een zone met een breedte van minstens 1m die niet verhard is wordt vrij gehouden.*
- het buffervolume dient te worden opgetrokken naar 330 m³ per ha verharde oppervlakte (max. leegloopdebiet 10 l/s per ha).*
- het verboden is (huishoudelijk) afvalwater te lozen in een RWA en regenwater in een DWA. Het is verboden (huishoudelijk) afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DWA. De lozing van (huishoudelijk) afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in Vlarem.*

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, op voorwaarde dat:

- het bestaande gebouw nr. 14 in de bufferstrook wordt afgebroken.*
- De bufferstrook wordt gerealiseerd volgens het beplantingsplan en volgens de voorschriften van artikel 3 van het BPA.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST – BETALING VAN HET ROLRECHT

1.

De voorzitter van de tweede kamer verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 17 juli 2014 toelating om in de debatten tussen te komen. Deze beschikking wordt aan de tussenkomende partij betekend met een aangetekende brief van 23 juli 2014 waarin ook de uitnodiging vervat zit over te gaan tot betaling van het rolrecht binnen een termijn van 15 dagen, zoals op dat ogenblik voorzien door artikel 4.8.21, §2/4 VCRO.

De tussenkomende partij ging slechts tot betaling van het rolrecht over op 22 augustus 2014 en dus buiten de in het destijds geldende artikel 4.8.21, §2/4 VCRO.

Artikel 4.8.21, §2/4 VCRO voorzag in een sanctie van onontvankelijkheid bij een niet-tijdige betaling van het rolrecht en een mogelijkheid tot regularisatie werd niet voorzien.

De tussenkomende partij werd, gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, op de openbare zitting van 7 november 2017 de mogelijkheid gegeven om toelichting te geven over eventuele redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling.

Ter zitting stelt de raadsman van de tussenkomende partij dat de te late betaling van het rolrecht te wijten is aan zijn verlofperiode en dat binnen zijn kantoor er niemand is die de stedenbouwkundige dossiers opvolgt. Hij vraagt toepassing van artikel 50 van het gerechtelijk wetboek die de verlenging van de termijn voorziet tijdens de gerechtelijke vakantie. Hij legt ook de arresten van de Raad van State van 26 januari 2016 met nummers 233.609, 233.610 en 233.611 neer.

2.

2.1

Wat de neergelegde arresten van de Raad van State betreft, stelt de Raad vast dat dit een totaal andere regelgeving betreft. In deze arresten wordt onder andere door de verzoekende partijen de verplichting bekritiseerd, ingevoerd bij koninklijk besluit van 30 januari 2014 in artikel 71 van het Besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, voor een private (rechts)persoon om voor de betaling van de rolrechten voor een procedure voor de Raad van State, de daartoe geopende rekening bij de Federale Overheidsdienst Financiën binnen een termijn van acht dagen te rekenen vanaf de ontvangst van het overschrijvingsformulier, te crediteren door middel van een overschrijving of van een storting die de op dit formulier vermelde gestructureerde mededeling bevat. Voormeld artikel 71 voorziet dat, indien de gestelde termijn niet wordt gerespecteerd, de proceshandeling waarop de kwijting betrekking heeft, als niet verricht wordt beschouwd. In deze arresten komt de Raad van State in de neergelegde arresten tot de vaststelling dat deze termijn van acht dagen een ongeoorloofde belemmering vormt voor de toegang tot de rechter – zijnde de Raad van State – aangezien een particulier of een private rechtspersoon geen controle heeft over het effectief crediteren van de rekening doch enkel over het ogenblik waarop de betalingsopdracht gebeurt wat maakt dat er heel snel moet worden gereageerd. In de betreffende arresten heeft de Raad van State de woorden *“binnen een termijn van acht dagen te rekenen vanaf de ontvangst van het overschrijvingsformulier”*, zoals opgenomen in artikel 71, vierde lid van het algemeen procedurereglement vernietigd.

2.2

De termijn voor de betaling van het rolrecht bij de Raad bedraagt voor de tussenkomende partij 15 dagen en er wordt, wat de tijdigheid betreft, overeenkomstig artikel 56 Procedurebesluit enkel gekeken naar het ogenblik van de storting/overschrijving en niet naar het moment waarop de creditering gebeurt op de rekening van het Grondfonds.

Over deze werkwijze (termijn en stortingsdatum als ijkpunt) heeft het Grondwettelijk Hof reeds in meerdere arresten (arrest 29 oktober 2015, nr. 152/2015 en arrest 12 februari 2015, nr. 17/2015) gesteld – met betrekking tot het rolrecht te betalen door een verzoekende partij voor de Raad - dat deze termijn geen afbreuk doet aan het recht op toegang tot de rechter aangezien diegene die moet betalen, beschikt over een voldoende lange termijn om aan de opgelegde verplichting te voldoen, die verplichting slechts begint te lopen de dag nadat zij ertoe uitgenodigd wordt, en

er enkel wordt vereist dat er binnen die termijn een overschrijving wordt uitgevoerd doch dat niet wordt vereist dat het verschuldigde rolrecht ook effectief op de rekening toekomt.

Een zelfde redenering geldt voor het betalen van het rolrecht voor de tussenkomende partij. Ook deze wordt door de griffie uitgenodigd om het rolrecht te betalen, en ook hier geldt zowel een termijn van vijftien dagen als de vereiste dat enkel de betalingsopdracht moet gegeven worden.

De tussenkomende partij kan dan ook niet met goed gevolg verwijzen naar de door haar neergelegde arresten van de Raad van State.

2.3

De tussenkomende partij verwijst eveneens naar artikel 50 van het Gerechtelijk Wetboek en zij is van oordeel dat de in dat artikel voorziene termijnverlenging ook in de procedure bij de Raad moet worden toegestaan.

De Raad kan dit standpunt niet volgen.

Vooreerst dient vastgesteld te worden dat artikel 50 Ger. W. een termijnverlenging voorziet voor “hoger beroep of verzet” en geen verlenging voor tussenkomsten noch voor betalingsverplichtingen.

Verder kan de Raad verwijzen naar een arrest van het Grondwettelijk Hof van 9 oktober 2002, nr. 143/2002 en een arrest van 16 juli 2015, nr. 103/2015, waar artikel 50 Ger. W. op de procedure bij de Raad van State niet van toepassing werd verklaard. Het Hof oordeelde dat, specifiek voor de termijn voor het indienen van een verzoek tot voortzetting, deze termijn, gelet op het algemeen rechtsbeginsel dat de gestrengheid van de wet in geval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, niet kennelijk onredelijk is ten aanzien van de doelstelling die er in bestaat de duur van de rechtspleging in te korten en de partijen ertoe aan te zetten de procedure niet onnodig te rekken. Het Hof oordeelde vervolgens dat de verplichting om binnen de gestelde termijn (ter zake dertig dagen voor een verzoek tot voortzetting) een procedurestuk in te dienen, geen onevenredige last teweeg kan brengen, zelfs al dient dit te gebeuren tijdens de gerechtelijke vakantie.

Rekening houdende met wat reeds werd gesteld onder randnummer 2.2, kan voor de betalingstermijn van het rolrecht geen toepassing gemaakt worden van artikel 50, tweede lid Ger. W.

Zoals het Grondwettelijk Hof reeds meermaals stelde, is het recht op de toegang tot de rechter niet absoluut mits dat de voorwaarden die de decreetgever oplegt niet leiden tot een zodanige beperking dat de kern ervan wordt aangetast. De regelgeving die voorziet dat de termijn voor het betalen van het rolrecht begint te lopen de dag na de betekening van de brief waarmee de griffie de uitnodiging tot betaling verstuurt en de gegeven termijn van vijftien dagen zijn specifieke regels die louter gesteld zijn met het oog op de procesvoortgang. Deze regels brengen geen onevenredige gevolgen mee voor een partij die enkel de betaling van het rolrecht dient te verrichten. Er is dan ook geen reden om de gemeenrechtelijke regels van het gerechtelijk wetboek op deze specifieke regeling van toepassing te verklaren, temeer daar, zoals reeds beslist door het Grondwettelijk Hof, de termijn van vijftien dagen geen afbreuk doet aan het recht op toegang tot de rechter.

2.4

Wat de verwijzing naar het arrest van het Grondwettelijk Hof van 14 februari 2001, nr. 13/2001 betreft, stelt de Raad vast dat dit arrest handelt over het verschil in behandeling inzake

beroepstermijnen tussen gemeenrechtelijke vorderingen en vorderingen ingesteld op grond van artikel 1253, quater, d) Ger. W. (alimentatievorderingen), waar in dit laatste geval geen beroep kan gedaan worden op de beroepsverlenging van artikel 50, tweede Ger. W.

Dit arrest kan niet dienstig ingeroepen worden ter ondersteuning van het standpunt dat ook in administratiefrechtelijke aangelegenheden de beroepsverlenging mogelijk zou moeten zijn.

3.

Tot slot stelt de Raad vast dat de tussenkomende partij geen aanvaardbare redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling inroept om de laattijdige betaling van het rolrecht te verantwoorden.

Een verblijf in het buitenland, ongeacht de duur en de redenen ervan, belet immers niet dat de raadsman van de tussenkomende partij de nodige schikkingen kon treffen om haar post te ontvangen, dan wel te laten opvolgen.

De laattijdige betaling van het door de tussenkomende partij verschuldigde rolrecht heeft tot gevolg dat de tussenkomst onontvankelijk is. Er kan dan ook geen rekening gehouden worden met de standpunten van de tussenkomende partij bij de beoordeling van de vordering tot vernietiging.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij is van oordeel dat er geen afdoende beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening plaatsvond.

Volgens de verzoekende partij zijn er twee redenen waarom het project kennelijk niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Ten eerste is de verzoekende partij van oordeel dat door de toegestane uitbreiding de schaal van het gebouwcomplex niet langer inpasbaar is in een lokaal bedrijventerrein bestemd voor ambachtelijke bedrijven en KMO-bedrijven.

De bestreden beslissing laat immers toe dat een bedrijfsgebouwencomplex met zeer aanzienlijke afmetingen (bouwdiepte van 96 meter en breedte van 167 meter) wordt gerealiseerd. De verzoekende partij wijst er op dat gebouwen met dergelijke afmetingen niet voorkomen en niet thuishoren op het bestaande bedrijventerrein. De schaal is volgens haar dan ook verregaand

afwijkend van de bestaande schaal en dat terwijl het bestaande bedrijfsgebouw te Kelderbeemd 14 nu reeds het grootste gebouw op het betrokken bedrijventerrein is.

Verder wijst zij er op dat ook de toegestane bouwhoogte aanzienlijk afwijkend is van de bestaande bouwhoogte binnen het lokale bedrijventerrein en dat deze de in het BPA toegelaten bouwhoogte van 10 meter ruim overstijgt. Immers, hoewel de gebouwen gelegen binnen het BPA in hoogte beperkt blijven, moet worden vastgesteld dat de gebouwen die er niet in liggen ruim de gestelde maximale hoogte overschrijden.

De verzoekende partij wijst er op dat, wat de delen van de percelen betreft die buiten de contouren van het BPA liggen, deze delen toch onmiddellijk grenzen aan het BPA zodat de afmetingsbeperkingen van het BPA wel degelijk als richtinggevend moeten worden beschouwd voor de beoordeling van de aanvraag aan de bestaande en beleidsmatig gewenste omgeving. Zij verwijst hiervoor ook naar het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met deze in de omgeving bestaande toestand.

Zij wijst er op dat uit een analyse van de bestaande bebouwde omgeving blijkt dat de bouwhoogtes op het betrokken bedrijventerrein variëren tussen 6 en 8 meter en dat binnen het BPA een maximumhoogte van 10 meter geldt. Zij meent dan ook dat moet worden geoordeeld dat er een zeer ruime overschrijding is van de bestaande bouwhoogtes en dat het op geen enkele wijze in overeenstemming te brengen is met de maximale bouwhoogte uit het BPA die volgens haar als richtinggevend kan gelden. De verzoekende partij benadrukt dat zelfs de toegestane bouwhoogte van 12 meter bijna een verdubbeling is van de in de omgeving bestaande bouwhoogtes. Zij besluit dat de toegestane bouwhoogtes niet aangepast zijn aan de omgeving waardoor het project onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij is van oordeel dat de bestreden beslissing op dit punt kennelijk niet zorgvuldig is en het motiveringsbeginsel schendt.

Ook wat de oppervlakteafmetingen betreft, is de verzoekende partij van oordeel dat de afwijkende grootte op geen enkele wijze te vergelijken is met de gebruikelijke gebouwgroottes op andere reeds bebouwde percelen op het bedrijventerrein of met de beperkingen die worden vastgelegd voor de percelen gelegen binnen het BPA en er dus niet afdoende wordt verduidelijkt waarom deze toelaatbaar zouden zijn. Volgens de verzoekende partij is het duidelijk dat een bouwbreedte van 167 meter zoals toegestaan door de bestreden beslissing, exuberant veel hoger ligt dan de gemiddelde breedtes voor vrijstaande gebouwen in de omgeving en zelfs een verdrievoudiging is van de breedste bestaande voorgevelbreedte op het bedrijventerrein.

In tweede instantie stelt de verzoekende partij dat met de bestreden beslissing onvoldoende garanties worden gegeven op een volwaardige en gepaste groenbuffering van het bedrijfsgebouwencomplex ten opzichte van de omliggende ruimte waardoor het complex niet of slechts uiterst onvoldoende zal kunnen worden ingepast in de bebouwde en de onbebouwde omgeving.

Zij wijst er op dat de verwerende partij klaarblijkelijk zelf van oordeel is dat voor het gedeelte buiten de contouren van het BPA, er aan de achterzijde van het gebouw geen volwaardige visuele buffer voorzien wordt tussen het bedrijf en de achtergelegen woonwijk. Zij wijst er ook nog op dat de bestreden beslissing als voorwaarde oplegt een bufferstrook te realiseren volgens het beplantingsplan en volgens de voorschriften van artikel 3 van het BPA.

De verzoekende partij stelt vast dat de door de verwerende partij noodzakelijk geachte voorwaarden inzake de visuele buffering echter niet worden opgenomen in artikel 1 van de

bestreden beslissing. De bestreden beslissing is op dit punt dan ook niet consequent en niet in overeenstemming met de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Vervolgens merkt de verzoekende partij op dat zelfs wanneer in de bestreden beslissing voor het deel gelegen buiten het BPA het realiseren van een bufferstrook volgens het beplantingsplan als voorwaarde zou worden opgelegd, er moet worden vastgesteld dat het realiseren van deze voorwaarde niet als realistisch kan worden beschouwd. Het naleven van het advies van de brandweer wordt immers eveneens als voorwaarde opgelegd en hierin wordt geëist dat een zone van 5 meter wordt vrijgehouden die landinwaarts wordt gemeten vanaf de kruin van de waterloop het Kleine Neetje zodat het toegankelijk is voor de noodzakelijke onderhouds- en ruimingswerken.

Zij wijst er op dat de breedte van de strook tussen de achtergevel van het bedrijfsgebouw en de waterloop wisselt doch op vele plaatsen beperkt is tot ongeveer 10 meter en dat volgens het beplantingsplan deze strook een groene invulling krijgt. De verzoekende partij stelt dat in die zone ook een ruimingszone met een breedte van 5 meter moet worden voorzien voor de onderhouds- en ruimingswerken aan de waterloop die aansluitend ligt op de oever van de waterloop en die, volgens de bestreden beslissing, onverhard moet blijven en moet kunnen overreden worden met machines voor het onderhoud en de ruiming. Zij benadrukt dat deze 5 meter brede strook niet in aanmerking kan komen voor de aanplanting van bufferend groen of hoogstammig groen zoals voorzien in het beplantingsplan.

De verzoekende partij wijst er op dat de brandweer eveneens een 4 meter brede toegangsweg eist. Rekening houdende met de specifieke voorwaarden van het draagvermogen van de toegangsweg is het volgens haar duidelijk dat de 5 meter brede ruimingsstrook voor de waterloop daarvoor niet in aanmerking komt aangezien deze onverhard moet blijven. De door de brandweer geëiste toegangsweg kan ook niet in aanmerking komen voor de aanplanting van buffergroen of hoogstammig groen. De verzoekende partij meent dan ook dat moet worden vastgesteld dat slechts een breedte van één meter van de strook tussen de achtergevel en de waterloop in aanmerking komt voor de aanplanting van bufferend groen wat volgens haar niet voldoende is om het bedrijfsgebouw voldoende te bufferen ten opzichte van de achterliggende woonwijk. De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing op geen enkel wijze motiveert hoe het naleven van de voorwaarden van de brandweer in verband met de toegangsweg en van de voorwaarde van het realiseren van de ruimingsstrook verenigbaar kan zijn met het voorzien van voldoende bufferend groen aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw. Ze stelt dat de realisatie van deze drie voorwaarden samen niet realistisch is en dat het dus niet mogelijk is door het opleggen van voorwaarden met betrekking tot de groenbuffering de goede ruimtelijke ordening alsnog te waarborgen.

2.

De verwerende partij stelt vooreerst dat het niet aan de Raad toekomt om zich in haar plaats te stellen om opnieuw een afweging te maken van de goede ruimtelijke ordening. De Raad heeft volgens haar inzake de goede ruimtelijke ordening, enkel een marginale toetsingsbevoegdheid.

Onder verwijzing naar de motieven van haar genomen beslissing stelt de verwerende partij dat zij een zeer uitvoerige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft gegeven waaruit ook blijkt dat ze rekening heeft gehouden met de omliggende bebouwing.

Zij wijst er op dat ze weliswaar stelt dat de voorschriften van het BPA niet kunnen worden afgedwongen maar dat ze geoordeeld heeft dat ze minstens kunnen worden meegenomen als afwegingskader bij de toetsing van de aanvraag aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt dat het wenselijk is dat een dergelijke "grensoverschrijdende" aanvraag een verantwoorde

overgang vormt tussen het BPA en de ambachtelijke zone. Kleinschalige industriële activiteiten zijn zowel in de ambachtelijke zone als in het BPA toegelaten en de activiteiten zijn niet van die aard dat ze moeten worden afgezonderd wegens milieutechnische redenen. Mede gelet op het feit dat het bedrijf zich situeert in een bestaand bedrijventerrein gelegen buiten de dorpskern van Retie acht de verwerende partij de aanvraag functioneel inpasbaar.

De verwerende partij is verder van oordeel dat het positief is dat de ruimtebehoefte van een bedrijf met lokaal karakter dat wenst uit te breiden door het productieproces van beiden bedrijven ruimtelijk te integreren, kan worden opgevangen op een lokaal bedrijventerrein ten noorden van de dorpskern. Zij stelt dat dit ook wordt benadrukt in de voorschriften van het BPA waarbij de nadruk wordt gelegd op “ondernemingen met lokaal karakter” en “duidelijke binding met de gemeente”.

De verwerende partij wijst er ook op dat slechts een beperkt deel van het nieuwe gebouwencomplex een uitzonderlijke bouwhoogte van 15 meter heeft, namelijk enkel voor de hallen 4 en 5 doch voor het overige een hoogte heeft van 12 meter of lager en dat zij heeft geoordeeld dat deze afmetingen aanvaardbaar zijn mede gelet op het feit dat deze hoogtes het gevolg zijn van de specifieke activiteiten in het integrale productieproces en ze dus vanuit een functionele invalshoek verantwoord kunnen worden.

Zij is verder van oordeel dat ten opzichte van de perceelsgrenzen voldoende afstand bewaard wordt, zodat het betrokken complex een vrijstaand karakter heeft en er dus geen visuele hinder is. Zij wijst er nog op dat de totale bezetting van het terrein minder dan de helft bedraagt en dat de draagkracht van het terrein niet wordt overschreden en relatief in verhouding is met de bestaande terreinbezetting op het bedrijventerrein.

Zij meent dat de verzoekende partij het klaarblijkelijk niet eens is met haar beoordeling doch dat een andere persoonlijke invulling nog niet maakt dat de beoordeling in de bestreden beslissing feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk is.

Wat de bufferstrook betreft, wijst de verwerende partij op de voorwaarden die zijn opgenomen in de bestreden beslissing en naar het feit dat de vergunning wordt verleend overeenkomstig de goedgekeurde plannen die een onderdeel zijn van de vergunning. Zij verwijst naar het afgestempelde inplantingsplan dat voorziet in een visuele buffer zowel voor het deel gelegen binnen de contouren van het BPA als aan de achterzijde van de bedrijfskavel, gelegen buiten het BPA. Er wordt daarbij een 5 meter groene buffer ingetekend naast de waterloop die overreden moet kunnen worden met machines voor de onderhouds- en ruimingswerken aan de waterloop. Zij wijst er op dat het advies van de Brandweer niet stelt dat de strook moet verhard worden doch enkel dat de minimale vrije breedte 4 meter moet bedragen en het draagvermogen 15t per voertuig. Deze strook kan dan ook wel degelijk overreden worden door brandweerwagens aangezien er ook rupsmachines op kunnen rijden. De verwerende partij stelt verder dat er dus een voldoende groenbuffer wordt voorzien om het bedrijfsgebouw te bufferen ten aanzien van de achterliggende woonwijk. Er zijn volgens haar dan ook geen conflicterende voorwaarden.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat zij niet betwist dat de beoordeling uitvoerig is geschreven doch wel dat daarin geen concrete omschrijving terug te vinden is van de in de omgeving bestaande toestand en meer bepaald met de in de omgeving aanwezige bedrijven. Er vindt volgens haar geen enkele vergelijking van het aangevraagde plaats met de afmetingen en schaal van de in de omgeving bestaande bedrijven, en hetzelfde geldt voor de bouwhoogte en de bedrijfsgrootte.

Verder meent de verzoekende partij dat de strook naast de waterloop niet kan gebruikt worden als brandweg aangezien de ondergrond voor onderhoudsvoertuigen en brandweerwagens anders moet zijn: voor de brandweer is een verstevigde ondergrond noodzakelijk, wat in tegenstrijd is met de voorwaarde dat de onderhouds- en ruimingszone onverhard moet blijven. Bovendien zou de zone voor onderhoud en ruiming volgens het inplantingsplan moeten beplant worden (wat voorzien is in een voorwaarde van de bestreden beslissing), waardoor het nut van de brandweg langsheen de gebouwen wordt weggenomen.

De verzoekende partij is de mening toegedaan dat de beide zones (brandweg en ruimingszone) afzonderlijk moeten worden voorzien waardoor er slechts één meter overblijft om de groenbuffer te realiseren, wat volgens haar onvoldoende is, juist gelet op de reeds erkende noodzaak aan buffering.

De verzoekende partij vindt de voorwaarden dan ook volledig onduidelijk en te weinig precies, temeer daar er verschillende interpretatiemogelijkheden lijken te zijn, wat blijkt uit de nota's van de partijen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onvoldoende onderzocht en gemotiveerd heeft en geen rekening heeft gehouden met de bestaande ordening op het bedrijventerrein en met de ordening in de omgeving, zoals gerealiseerd door het BPA 'AZ De Bempdekens'.

De verzoekende partij verwijst daarbij onder meer naar het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat volgens haar niet afdoende door de verwerende partij werd ontmoet en weerlegd.

2.

2.1

Uit de bestreden beslissing blijkt dat een deel van de aanvraag gelegen is binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'AZ De Bempdekens'. De verwerende partij oordeelt als volgt:

“De algemene bepalingen (0.2) van het BPA schrijven voor dat bestaande vergunde gebouwen of constructies die afwijken van de voorschriften uit dit BPA binnen hun bestaande configuratie en afmetingen behouden, verbouwd en onderhouden worden. Bij uitbreiding of nieuwbouw echter moet aan de voorschriften van dit BPA voldaan worden. Een deel van het bestaande en vergunde magazijn is gelegen in de bufferstrook van het BPA, waar alle constructies verboden zijn, en wijkt met andere woorden af van de voorschriften. Er wordt immers geoordeeld dat het magazijn (de zogenaamde bestaande hal) niet in de bestaande configuratie behouden of verbouwd wordt. Integendeel, het zal samen met de nieuwe hallen 10 en 11 één nieuw gebouw vormen, waarvan de ruimtes met elkaar verbonden zijn via interne poorten. Dit was voorheen niet het geval. Er is met andere woorden sprake van een uitbreiding, die resulteert in een geheel nieuwe configuratie op het terrein, ook het deel dat in het BPA gelegen is. Een deel van deze nieuwe configuratie is gelegen in de bufferstrook en is niet in overeenstemming met de algemene bepalingen en artikel 3 (bufferstrook) van het BPA.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA, op voorwaarde dat het bestaande gebouw nr. 14 in de bufferstrook van het BPA wordt afgebroken.”

Het grootste deel van de aanvraag valt dus buiten de grenzen van voormeld BPA.

2.2

Voor zover de aanvraag niet gelegen is binnen de grenzen van het BPA ‘AZ De Bempdekens’ moet de verwerende partij de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Zij moet daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en kan, maar is geenszins verplicht, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO en met ingediende beroepsgrievens, bezwaren en adviezen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

2.3

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure reeds andersluidend werd geoordeeld, en ook indien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend advies heeft verleend, geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht. Wanneer de verwerende partij andersluidend wenst te oordelen vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op de punten waarmee zij een ander standpunt inneemt, des te concreter en zorgvuldiger neemt in het licht van de andersluidende standpunten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievan niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie ingenomen in eerdere beslissingen, hetzij deze in de beroepsgrievan of in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist. Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient zij haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

3.

Zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijzen, onder verwijzing naar de aanwezige gebouwen op het terrein als naar het aangrenzende BPA, op het te grootschalige karakter van het bedrijf na de gevraagde bebouwing en uitbreiding. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gaat hierbij uit van het standpunt dat het aanpalend BPA de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen weerspiegelt voor het betreffende bedrijventerrein.

Uit de foto's gevoegd bij het dossier met de toestand vóór de werken en na de werken blijkt effectief dat één groot bedrijf wordt gerealiseerd in vergelijking met de diverse bedrijven op de onmiddellijk omliggende percelen en de overige percelen binnen het bedrijventerrein en het BPA. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar spreekt over een bedrijf met aanzienlijke afmetingen daar waar de bestreden beslissing slechts spreekt over 'relatief grote' afmetingen.

De verwerende partij aanvaardt, in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in de bestreden beslissing dat rekening moet worden gehouden met de voorschriften van het BPA die eerder een bedrijventerrein nastreven met een kleinschalige, lokale bedrijven. Zij stelt daaromtrent expliciet dat, *"hoewel de voorschriften niet kunnen worden afgedwongen, wordt geoordeeld dat ze minstens kunnen worden meegenomen als een afwegingskader bij de toetsing van de aanvraag aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening"*. De verwerende partij aanvaardt dat uit het BPA de doelstelling blijkt om het bestaande bedrijventerrein uit te breiden, te optimaliseren en af te werken en dat dit als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan beschouwd worden.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wees, wat de vergelijking tussen de aanvraag en de voorschriften van het BPA betreft, onder andere op:

- de ruime overschrijding van het projectgebied die in het BPA maximaal 1ha voor nieuwe kavels mag bedragen;
- de overschrijding van de maximale breedte van de kavels die binnen het BPA slechts 75 meter mag bedragen;
- de ruime overschrijding van de toegelaten oppervlakte van 150m² per verdiep van de kantoorgebouwen als nevenbestemming (in de aanvraag variërend van 250m² tot 450m² per verdiep);
- de overschrijding van de maximale bouwhoogte van 10 meter, wat nog aanvaardbaar is in functie van de activiteiten, en de overschrijding van de 45°-regel wat maakt dat de hallen 4, 5 en 6 dichter dan mogelijk in het BPA bij de achterste perceelsgrens worden opgericht;
- langsheen alle perceelsgrenzen wordt niet minstens om de 10 meter een hoogstammige boom opgericht;

- er wordt geen strook van ten minste 3 meter tegen de perceelsgrenzen als groenstrook aangelegd.

Hieruit leidt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar af dat de voorgestelde uitbreiding zowel qua omvang als qua terreinbezetting het schaalniveau van een lokaal bedrijventerrein overschrijdt. Wat de omliggende bebouwing betreft, wijst de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er op dat gebouwen met dergelijke afmetingen niet voorkomen op het bedrijventerrein en dat, integendeel, het bestaande complex dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag nu al te beschouwen is als het grootste.

Daartegenover stelt de verwerende partij louter dat het bedrijf reeds lang gevestigd is in Retie en dat er ook een binding is met het bedrijf dat bij de uitbreiding betrokken wordt; dat het positief is dat de ruimtebehoefte van een bedrijf met een lokaal karakter, dat wenst uit te breiden door het productieproces van beide bedrijven ruimtelijk te integreren, kan worden opgevangen op een lokaal bedrijventerrein en dat dit ook wordt benadrukt in de voorschriften van het BPA waarin de nadruk wordt gelegd op “ondernemingen met lokaal karakter” en “duidelijke binding met de gemeente”.

Verder stelt de verwerende partij dat er rekening is gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, dat de totale bezetting van het terrein minder dan de helft bedraagt, dat de draagkracht van het terrein niet overschreden wordt en relatief is in verhouding met de bestaande terreinbezetting.

Uit deze overwegingen blijkt niet dat de verwerende partij concreet toetst aan de voorschriften van het aanpalend BPA dat zij nochtans zelf beschouwt als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling en waarvan de beginselen die erin vervat zijn belangrijk zijn om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen.

Hetzelfde kan worden gesteld voor de bestaande omgeving binnen het eigenlijke bedrijventerrein waaraan evenmin wordt getoetst.

De bestreden beslissing beperkt zich tot enkele stijlformuleringen zonder dat blijkt of en dat er een concreet onderzoek is gevoerd.

Uit het voorgaande blijkt eveneens dat de verwerende partij nalaat het uitgebreide gefundeerde advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op enige wijze te ontmoeten. Dit getuigt van een onzorgvuldige en gebrekkig gemotiveerde beslissing.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba BEVA METAL is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 november 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande industriehal met nieuwe industriehallen en kantoren/burelen op de percelen gelegen te 2470 Retie, Kelderbeemd 8-16 en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 214B, 298E, 239A, 300B en 299D.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervalt termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 20 februari 2018, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,	voorzitter van de tweede kamer,
	met bijstand van
Bart VOETS,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS