

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 109.110 van 10 juli 2002
in de zaak A. 88.936/X-9313.**

In zake :
1. Lutgart VERHEYDE,
2. Johan DE WILDE,
3. Freddy DE WINDT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat J. CALLEBAUT,
kantoor houdende te 9300 AALST,
Binnenstraat 39/1

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. LEFRANC,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

tussenkommende partijen :

1. François DE LOOSE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Grote Hertstraat 12,
2. Guy VAN DEN ABEELE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. DE PAUW,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Gustaaf Callierlaan 55.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Lutgart VERHEYDE, Johan DE WILDE en Freddy DE WINDT op 12 januari 2000 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 3 september 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening waarbij het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van 26 februari 1998 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende afgifte aan François DE LOOSE van de vergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen op een perceel aan de Keiberg te Lede, kadastraal bekend Sectie C, nrs. 776c-778a, wordt verworpen;

Gelet op het arrest nr. 88.575 van 30 juni 2000 waarbij het verzoek tot tussenkomst van François DE LOOSE in het administratief kort geding wordt ingewilligd, de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt bevolen, de uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld en de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure ten laste van de tussenkomende partij worden gelegd;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van 31 juli 2000 ingediend door François DE LOOSE;

Gelet op de beschikking van 20 september 2000, die het verzoekschrift tot voortzetting van het geding voor het verdere verloop van de procedure aanziet als een verzoek tot tussenkomst en die de tussenkomst van François DE LOOSE toelaat;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 28 juli 2000 ingediend door Guy VAN DEN ABEELE;

Gelet op de beschikking van 20 september 2000 die de tussenkomst van Guy VAN DEN ABEELE toelaat;

Gezien de toelichtende memorie;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 22 mei 2001 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 13 februari 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 15 maart 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. CALLEBAUT, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat T. DE SUTTER die, loco Advocaat P. LEFRANC verschijnt voor de verwerende partij, van Advocaat P. VAN WESEMAEL die, loco Advocaat M. DENYS verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en van Advocaat M. TEYMOURI die, loco Advocaat P. DE PAUW verschijnt voor de tweede tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat het verzoekschrift tot voortzetting ingediend door François DE LOOSE wordt aangezien als een verzoekschrift tot tussenkomst in de vordering tot nietigverklaring; dat de kosten dienovereenkomstig worden begroot; dat zij worden bepaald op 123,95 euro;

Overwegende dat de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening bij het bestreden besluit van 26 februari 1998 het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van 26 februari 1998 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende afgifte aan François DE LOOSE van de vergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen op een perceel aan de Keiberg te Lede, kadastraal bekend Sectie C, nrs. 776c-778a, heeft verworpen;

Overwegende dat verzoekende partijen in een eerste middel de "niet-naleving van de wettelijke bepalingen m.b.t. de bufferzone" aanvoeren; dat zij in de uiteenzetting van het middel onder meer betogen dat de bouwwerken worden uitgevoerd in een zone voorbehouden aan ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen, dat artikel 7, 2.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, een bufferzone tussen een industriegebied en een woongebied verplicht stelt, dat in de hypothese dat in de vergunde gebouwen slechts een ambachtelijke bedrijvigheid met beperkte hinder plaatsheeft, de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen een bufferzone van 15 tot 30 m voorschrijft, dat volgens voormelde omzendbrief de bufferzones dienen te worden

bepaald in de bouwvergunning die wordt verleend voor de randpercelen van het gebied, en dat bouwvergunningen voor de oprichting van een industrieel of ambachtelijk bedrijf onwettig zijn indien zij niet voorzien in de aanleg van een bufferzone of wanneer de bufferzone ontoereikend is, dat in de bestreden beslissing de bufferzone slechts 6 m bedraagt; dat zulks geen aangepaste bufferzone conform artikel 7,2.0., is;

Overwegende dat de verwerende partij geen memorie van antwoord heeft ingediend;

Overwegende dat de eerste tussenkomende partij antwoordt dat de artikelen 7 en 8 van genoemd koninklijk besluit van 28 december 1972 niet zijn geschonden aangezien, hetgeen door verzoekende partijen niet wordt betwist, op het bouwterrein zelf een bufferzone van 6 m is voorzien waarop over een breedte van 3 m palend aan de perceelsgrens een groenscherm moet worden aangelegd, dat verzoekers in het middel in wezen inroepen dat deze bufferzone onvoldoende breed zou zijn, hetgeen neerkomt op een beweerde schending van de goede ruimtelijke ordening, dat om de rust op de aanpalende bouwpercelen te vrijwaren de aanvrager ervoor heeft gekozen de toegangsweg tot het achtergelegen gebouw te voorzien langs de oostzijde van dit perceel, weg van de aanpalende bouwpercelen, dat het aldus een effectieve bufferzone is die kwalitatief hoogstaander is dan een bredere bufferzone waarin parkings en toegangswegen zijn voorzien, hetgeen in een bufferzone mogelijk is (cfr. Parl.Vr, 6 juni 1990, T.P.B., 1991, 103), dat in het bestreden besluit met betrekking tot de inplanting van de gebouwen en de aangegeven groenvoorziening wordt geoordeeld dat hieraan voldoende kwalitatieve zorg is besteed, en er op het vlak van de goede plaatselijke ordening geen bezwaren zijn tegen het voorgestelde, dat de vergunningverlenende overheid de aanvraag dus wel degelijk aan de goede ruimtelijke ordening heeft getoetst, en dat deze beoordeling niet kennelijk onredelijk is, aangezien de gebouwen worden opgetrokken in ambachtelijk en KMO-gebied, en niet in industriegebied, en de tuinen van de achterliggende woningen vrij diep zijn, zodat de ambachtelijke gebouwen komen te liggen op een veertigtal meter van de achtergevels van de naastliggende woningen;

Overwegende dat de tweede tussenkomende partij eenzelfde verweer tegen het middel aanvoert;

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 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 overweegt wat volgt :

"Overwegende dat de aanvraag strekt tot het oprichten van bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van $\pm 1350 \text{ m}^2$; dat kwestieuze percelen gelegen zijn nabij een quasi rechte hoek, gevormd door 2 delen van de Keibergstraat; dat de grond 42 m breed en 120 m tot 128 m diep is; dat het voorgestelde 2 bedrijfsgebouwen omvat, onderverdeeld in 4 fasen; dat fase 1 en 2 een bedrijfsgebouw betreffen van 25 m breed en 27 m diep, gelegen op 44 m van de straat, en op respectievelijk 6 m en 11 m van de linker en rechter perceelsgrens; dat fase 3 en 4 een bedrijfsgebouw betreffen van dezelfde afmetingen, in te planten op 15 m achter het eerste bedrijfsgebouw, op 6 m van de linker perceelsgrens, op 9 m van de rechter perceelsgrens en op 10 m van de achterste perceelsgrens; dat beide gebouwen een kroonlijsthoogte van 6 m en een nokhoogte van 6,75 m zouden hebben en uitgevoerd zouden worden in witte cellenbetonwanden met alu-schrijnwerk en afgedekt zouden worden met grijze gegolfde platen; dat op het terrein vooraan een oprit en parkeerplaatsten zijn voorzien en rondom een groenscherm;

Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, gelegen is in het gebied voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen; dat luidens de bepalingen van artikel 7 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen de industriegebieden bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven; dat luidens artikel 8 § 2.1.3. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen mede bestemd zijn voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard;

Overwegende dat er voldoende kwalitatieve zorg is besteed aan het architecturaal concept, het materiaalgebruik, de inplanting en de groenvoorziening; dat er op het vlak van een goede plaatselijke aanleg geen bezwaren zijn tegen het voorgestelde; dat de aanvraag tevens in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied; dat binnen hetzelfde gebied een gelijkaardige loods werd vergund bij ministerieel besluit van 5 maart 1996";

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,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 3 september 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening waarbij het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van 26 februari 1998 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende afgifte aan François DE LOOSE van de vergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen op een perceel aan de Keiberg te Lede, kadastraal bekend Sectie C, nrs. 776c-778a, wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en de vordering tot nietigverklaring, bepaald op 1041,18 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomsten, bepaald op 247,90 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
tien juli 2002, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH	D. VERBIEST,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

D. VERBIEST.