

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 174.823 van 24 september 2007
in de zaak A. 64.322/X-10.277.**

In zake : André VANDERCAPPELLEN,
die woonplaats kiest bij
advocaten M. FAURE en K. CRAUWELS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 210 A

tegen :

1. de stad TONGEREN,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. GEELEN,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Gouverneur Roppesingel 131,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat R. VAN RIET,
kantoor houdende te 9250 WAASMUNSTER,
Nijverheidslaan 11.

tussenkommende partij :

de n.v. HOUWAER, thans WATCO LIMBURG genoemd,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. SERVAIS,
kantoor houdende te 2600 ANTWERPEN,
Roderveldlaan 3.

--

DE RAAD VAN STATE, Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat André VANDERCAPPELLEN op
30 juni 1995 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van
2 mei 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren,
waarbij aan de n.v. HOUWAER de bouwvergunning wordt verleend voor de
“uitbreiding van een sorteercentrum en overslagstation + reliëfwijziging vijver en
berm met beplanting” op een perceel gelegen te Tongeren-Oost, Heersterveldweg,
kadastraal bekend sectie B, nr. 195/a en sectie D, nrs. 191/h, 203/a en 204/b;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 15 december 1995 ingediend door de n.v. HOUWAER;

Gelet op de beschikking van 13 februari 1996 die de tussenkomst van de n.v. HOUWAER toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 25 april 2001 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memorie van de eerste verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 16 november 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 15 december 2006;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat E. DE CALUWE, die loco advocaten M. FAURE en K. CRAUWELS verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat K. WAUTERS, die loco advocaat K. GEELLEN verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat J. NEUTS, die loco advocaat C. SERVAIS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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

1. Feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat:

1.1. De tussenkomende partij is als onderneming actief in de sector van de afvalophaling en het afvaltransport.

In 1992 vat zij het plan op om zich te vestigen op een industrieterrein aan de Maastrichtersteenweg ten oosten van Tongeren.

Het wordt niet betwist dat de verzoeker woont aan deze Maastrichtersteenweg, met huisnummer 405, “enkele huizen naast het geplande afvalsorteercentrum”.

1.2. Het is de bedoeling van de tussenkomende partij om op de terreinen een sorteercentrum en overslagstation voor afvalstoffen op te richten.

In een eerste fase ontwikkelt zij haar activiteiten in de reeds op de percelen aanwezige industriegebouwen, die voorheen onderdak boden aan een opslagbedrijf voor onder andere roofingproducten en houtartikelen.

1.3. De tussenkomende partij wenst deze gebouwen echter in een verdere fase uit te breiden.

Nadat twee opeenvolgende bouwaanvragen om dit te realiseren worden geweigerd, dient de tussenkomende partij op 9 maart 1995 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tongeren een aangepaste bouwaanvraag in.

De bouwplannen wijzen uit dat de tussenkomende partij de twee reeds bestaande hallen waarin de uitbating nu plaatsvindt, wenst uit te breiden met een nieuwe, dwarsgeplaatste derde hal van 53 meter lang, 30 meter breed en 8,90 meter hoog, op te trekken in witte geprofileerde staalplaat en afgewerkt met een plat dak. Aan de aanvraag wordt ook een beplantingsplan gekoppeld.

Volgens de aanduidingen op de aanvraag zou de nieuwbouwconstructie zich integraal binnen het industriegebied, zoals afgebakend

volgens het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 april 1977, situeren.

1.4. Per brief van 14 maart 1995 maakt het stadsbestuur van Tongeren het dossier voor advies over aan de diensten van de gemachtigde ambtenaar, vergezeld van een gunstig preadvies van het college.

Op 20 april 1995 formuleert de gemachtigde ambtenaar van AROHM-Limburg een voorwaardelijk gunstig advies, dat als volgt luidt:

“(…)

Gelet dat het terrein volgens het gewestplan St.-Truiden-Tongeren hoofdzakelijk gelegen is in een industriezone, gedeeltelijk in een reservatiezone voor wegenis en een klein gedeelte in een agrarische zone;

Overwegende dat door de configuratie van het perceel en de ligging tov. de omringende percelen en bebouwing het voorgestelde aanvaardbaar is, mits aanpassing van de bufferzone;

Overwegende dat het ontwerp de uitbreiding beoogt van een bestaand bedrijf en dat het hiermee een voldoende harmonisch geheel vormt, gelet op het bijgevoegd beplantingsplan;

Overwegende dat het schepencollege dd. 21.02.94 terzake een voorwaardelijk gunstig advies verleende;

Gelet op de bouwvergunning dd. 28.05.91 afgeleverd op naam van N.V. SATRA; dat huidige bouwaanvraag in feite een vermindering van het bouwvolume voorziet;

Gelet op het bijgevoegd beplantingsplan dat een goede integratie van het bedrijf voorziet; dat de bufferzone tov. de landbouwzone echter dient uitgebreid;

Gelet op de beslissing i.v.m. de weigering van de milieuvergunning dd. 16.12.94 waarin gesteld werd dat de inrichting wel verenigbaar kan geacht worden met de stede(n)bouwkundige aanleg op voorwaarde dat een voldoende brede bufferzone ten opzichte van het agrarisch gebied kan worden voorzien; dat het terrein in dit opzicht dient te worden uitgebreid;

Brengt het volgende advies uit

Gunstig

- mits effectieve uitvoering van het beplantingsplan binnen het plantseizoen volgend op de ingebruikname van de gebouwen;

- mits voorafgaandelijk een gedeelte van het aangrenzende perceel 193a verworven wordt teneinde de bufferzone uit te breiden tot 25m;

- nadat de milieuvergunning bekomen is;

- mits eveneens een akkoord bekomen wordt van de Administratie Wegeninfrastructuur en Verkeer, gezien de ligging aan een gewestweg”.

1.5. Nadat ook het Bestuur der Wegen op 25 april 1995 een gunstig advies uitbrengt, verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren bij besluit van 2 mei 1995 de bouwvergunning, met overname van het

beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar en de daarin vervatte bijzondere voorwaarden.

1.6. Uit het dossier blijkt dat de tussenkomen partij voor de beoogde uitbreiding op 30 november 1995 een milieuvergunning heeft bekomen van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg.

Inzonderheid volgt het provinciebestuur in dit vergunningsbesluit de stellingname van het Bestuur Ruimtelijke Ordening van AROHM, dat ter zitting van de provinciale milieuvergunningscommissie had gesteld “dat er thans geen stede(n)bouwkundige verbodsbepalingen meer aanwezig zijn”;

2. Ten gronde

2.1. Overwegende dat de verzoeker in een derde middel de schending aanvoert van artikel 7 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (Inrichtingsbesluit);

2.2. Overwegende dat luidens dit artikel de industriegebieden bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven, en een bufferzone omvatten; dat het een bufferzone betreft die op het industriegebied zelf dient voorzien en aangelegd te worden, dit in tegenstelling tot de bufferzones bedoeld in artikel 14.4.5 van het Inrichtingsbesluit, die afzonderlijke bestemmingsgebieden zijn die op een gewestplan een eigen aanduiding en afbakening krijgen (met name met een lichtgroene kleur met kenletter T); dat het verweer van de tussenkomen partij in haar verzoekschrift, dat betrekking heeft op een bufferzone overeenkomstig artikel 14.4.5., bijgevolg niet dienstig is, aangezien in casu artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit van toepassing is;

Overwegende dat de bestreden bouwvergunning betreffende de bufferzone, in navolging van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, het volgende overweegt:

“Mits voorafgaandelijk een gedeelte van het aangrenzende perceel 193/a verworven wordt teneinde de bufferzone uit te breiden tot 25m”;

Overwegende dat voornoemde opschortende voorwaarde niet vervuld was op het tijdstip waarop de bouwvergunning werd verleend;

Overwegende dat de verwijzing van de tussenkomen partij in haar laatste memorie naar de notariële aankoopakten van 24 september 1996 en van 6 juni 1997, waaruit blijkt dat de tussenkomen partij het perceel nr. 193/a heeft aangekocht van het O.C.M.W. van de stad Tongeren, niet terzake dienend is, aangezien het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar oplegt dat “voorafgaandelijk een gedeelte van het aangrenzende perceel 193/a (dient te worden) verworven (...), teneinde de bufferzone uit te breiden tot 25m”; dat de gemachtigde ambtenaar naar aanleiding van de verschillende bouwaanvragen ingediend door de tussenkomen partij en derhalve ook naar aanleiding van de laatste bouwaanvraag die aanleiding gaf tot het bestreden besluit, steeds heeft geoordeeld dat de tussenkomen partij de gewenste uitbreiding voor het sorteercentrum en het overslagstation kan verwezenlijken, op voorwaarde dat voldoende waarborgen aanwezig zijn voor het afschermen van de bedrijfsgebouwen en hun activiteiten ten opzichte van de omgeving, middels een voldoende bufferstrook; dat de laatste plannen die werden goedgekeurd door de gemachtigde ambtenaar niet de vereiste waarborgen konden bieden, tenzij de tussenkomen partij “een gedeelte” van het aanpalend perceel zou verwerven “teneinde de bufferzone uit te breiden tot 25m”; dat bijgevolg zowel de aankoop van het perceel nr. 193/a als de aanleg van dit perceel als bufferzone dienden gerealiseerd te zijn vooraleer de vergunning werd verleend; dat het college van burgemeester en schepenen de desbetreffende vergunning bijgevolg niet kon verlenen vooraleer dat de door de gemachtigde ambtenaar opgelegde voorwaarde was vervuld; dat het bestreden besluit aldus niet alleen het advies van de gemachtigde ambtenaar miskent, doch tevens de vergunning heeft verleend met miskenning van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, in verband met de te voorziene bufferzone;

2.3. Overwegende dat de stad Tongeren in haar memorie van antwoord tenslotte verwijst naar een nieuw ontwerpplan tot wijziging van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren dat voorlopig werd vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 14 september 1994, dat het industriegebied deels zou uitbreiden, precies op de plaats waar de industriezone paalt aan het agrarisch gebied en waar volgens het bestreden besluit de bufferzone dient te worden aangelegd;

Overwegende dat het ontwerpgewestplan niet de rechtsgrond vormt voor de verleende bouwvergunning, zodat het geen incidentie heeft op de huidige zaak;

2.4. Overwegende dat het derde middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 2 mei 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren, waarbij aan de n.v. HOUWAER de bouwvergunning wordt verleend voor de “uitbreiding van een sorteercentrum en overslagstation + reliëfwijziging vijver en berm met beplanting” op een perceel gelegen te Tongeren-Oost, Heersterveldweg, kadastraal bekend sectie B, nr. 195/a en sectie D, nrs. 191/h, 203/a en 204/b.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 74,37 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig september 2007, door de Xe Kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

J. BOVIN.