RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 186.135 van 9 september 2008
in de zaak A. 110.865/X-10.569.

In zake : Willy HUYGEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. VAN DE VENSTER,
kantoor houdende te 2600 BERCHEM,
Cogels Osylei 17

tegen :

1. de gemeente KAPELLEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. SERVAIS,
kantoor houdende te 2600 ANTWERPEN,
Roderveldlaan 3,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

tussenkomende partij :

de b.v.b.a. KWEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Willy HUYGEN op 28 september 2001 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van de beslissing van 14 mei 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen waarbij aan de b.v.b.a. KWEN de vergunning wordt verleend voor het bouwen van een werkplaats met kantoren op een terrein gelegen te Kapellen, Starrenhoflaan, kadastraal bekend sectie C, nrs. 102/n en 102/l/2;

Gelet op het arrest nr. 103.714 van 19 februari 2002 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 21 maart 2002 ingediend door de verzoekende partij;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 29 april 2002 ingediend door de b.v.b.a. KWEN;

Gelet op de beschikking van 22 juli 2002 die de tussenkomst van de b.v.b.a. KWEN toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van toelichting van de tussenkomende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 25 februari 2005 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

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

Gelet op de beschikking van 8 mei 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 30 mei 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat B. VAN DE VENSTER, die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat P. DIJCKMANS, die loco advocaat C. SERVAIS verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat J. CLAES, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat F. DE PRETER, die loco advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur P. BARRA;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>De feiten</u>

1.1. Op 10 maart 2000 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de b.v.b.a. KWEN bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een stedenbouwkundige vergunning aan voor het bouwen van een werkplaats met kantoren op een terrein gelegen te Kapellen, Starrenhoflaan, kadastraal bekend sectie C, nrs. 102/n en 102/l/2.

Wat de kadastrale gegevens betreft, wordt op de aanvraag de initiële vermelding dat het perceel 102/l/2 betrokken is bij de aanvraag, doorgehaald.

De verzoeker is eigenaar van het onbebouwde perceel kadastraal bekend sectie C, nr. 102/l/2, dat een breedte heeft van 14,50 meter, rechts paalt aan het perceel nr. 102/n en links paalt aan perceel nr. 102/k/2. Laatstgenoemd perceel maakt deel uit van een verkaveling die gelegen is in een woongebied van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen en ontsloten wordt langs de Mertensstraat.

Op het bij de aanvraag gevoegde inplantingsplan wordt verzoekers perceel nr. 102/l/2 ingetekend als bufferzone. De aanvraag voorziet op het perceel nr. 102/n de bouw van een werkplaats met kantoren met een oppervlakte van 1915 m² en een volume van 15.168 m³. Het terrein zou in principe ontsloten worden langs een nieuw aan te leggen weg naar de Starrenhoflaan en niet via de Mertensstraat die een woongebied - verkaveling ontsluit.

1.2. De percelen nrs. 102/n en 102/l/2 zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen. Deze percelen zijn niet gelegen in het beheersingsgebied van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling of van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

1.3. Na een gunstig pre-advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen, geeft de gemachtigde ambtenaar op 15 januari 2001 een voorwaardelijk gunstig advies over de aanvraag. In laatstgenoemd advies wordt onder meer het volgende overwogen:

"Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen;

Overwegende dat gebieden voor ambachtelijke bedrijven en K.M.O. 's mede bestemd zijn voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

Overwegende dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat de weg voldoende is uitgerust gelet op de plaatselijke toestand;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;

Overwegende dat de structuur van het gebied bepaald is door de reeds aanwezige bebouwing en infrastructuur;

Overwegende dat een brandweerverslag noodzakelijk is en ontbreekt in het dossier

(...)

Gunstig onder volgende voorwaarden :

- De groenstroken, zoals aangeduid op het inplantingsplan, als tuin aanleggen met streekeigen hoog- en laagstammig groen tijdens het eerstvolgende plantseizoen en/of zodanig onderhouden.
- de bouwvergunning kan slechts afgeleverd worden na ontvangst en rekening houdend met het advies van de brandweer".

1.4. Op 26 februari 2001 schrijft het gemeentebestuur van Kapellen aan de aanvrager b.v.b.a. KWEN volgende brief:

"Het ingediende dossier betreft het bouwen van een werkplaats met kantoren op de kadastrale percelen sectie C nr. 102/n en 102/l2.

Volgens de bouwaanvraagformulieren bent u eigenaar van deze kadastrale percelen.

De brandweerweg wordt gedeeltelijk aangelegd op het perceel sectie C nr. 102/l2.

Tot onze verbazing vernemen wij dat u geen eigenaar bent van het perceel met kadastrale gegevens, sectie C nr. 102/l2.

Verder blijkt er geen overeenkomst te bestaan met de rechtsaanpalende eigenaar voor het aanleggen van de nieuwe weg richting Starrenhoflaan.

U begrijpt dat wij geen bouwvergunning kunnen afleveren voor bouwwerken die zich niet op uw eigendom bevinden.

Voor bijkomende inlichtingen kan u steeds terecht op onze urbanisatiedienst".

1.5. Op 5 april 2001 vraagt de verzoeker het gemeentebestuur van Kapellen om zijn perceel nr. 102/l/2 middels een BPA "een meer gepaste bestemming" te geven. Hij stelt de bestemming "bouwgrond" voor. Op 14 mei 2001 verwerpt het college van burgemeester en schepenen dit verzoek. In laatstgenoemde beslissing wordt onder meer het volgende overwogen:

"Overwegende dat eerstdaags een bouwvergunning afgeleverd wordt aan de heer Nooyens namens KWEN voor het bouwen van een werkplaats met kantoren op het naastgelegen perceel, sectie C 102/n.

Overwegende dat op het perceel van de heer Huygen een bufferzone voorzien is".

1.6. Op 14 mei 2001 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen aan de b.v.b.a. KWEN de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Dit is het bestreden besluit. Op het goedgekeurde inplantingsplan staat het perceel nr. 102/l/2 van de verzoeker aangeduid als "buffer-zone" tussen de "woon-zone" op perceel nr. 102/k/2 en de "KMO-zone" op perceel nr. 102/n. In laatstgenoemd besluit wordt onder meer het volgende overwogen:

"- overwegende dat het eigendom gelegen is in een gebied voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen (KMO-gebied);
- overwegende dat gebieden voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen bestemd zijn voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard (art. 8 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen);
- overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;
- overwegende dat het eigendom gelegen is in de KMO-zone Kapelsestraat-West;
- overwegende dat het ontwerp voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van de Kapelsestraat-West;
- overwegende dat het bedrijf maximum 5 personen zal tewerkstellen; dat de aanvrager verzoekt om de norm van 1 parkeerplaats per 10 tewerkgestelde personen toe te passen;
- overwegende dat 6 parkeerplaatsen voorzien worden; dat deze ruimschoots voldoen aan de norm;
- overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;
- gelet op het brandweerverslag ref. 857.6l/VAII/29502130/0l/0l/07 van de Brandweer Kapellen dd. 23/04/2001".

1.7. Op 23 mei 2001 stuurt het gemeenbestuur van Kapellen volgende brief aan de verzoeker:

"Ingevolge uw schrijven van 05 april 2001 werd uw aanvraag behandeld in collegezitting van 14 mei 2001.

Het college van burgemeester en schepenen wenst niet in te gaan op uw verzoek om voor het perceel, gelegen in de Mertensstraat, kadastraal gekend, sectie C 102/l2, een BPA op te stellen.

Het college zal uw voorstel onderzoeken bij de opmaak van het ruimtelijk structuurplan Kapellen".

1.8. Op 12 juli 2001 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen akte van een metaalverwerkingsbedrijf derde klasse voor de betrokken inrichting van de b.v.b.a. KWEN.

2. De ontvankelijkheid

2.1. Standpunt van de partijen

2.1.1. Met betrekking tot de ontvankelijkheid van zijn beroep tot nietigverklaring, wijst de verzoeker er in zijn verzoekschrift op dat hij eigenaar is van het perceel nr. 102/l/2 waarop de bestreden vergunning betrekking heeft en dat onmiddellijk grenst aan het perceel nr. 102/n waarop de werkplaats met kantoren wordt gebouwd. De verzoeker stelt dat hij kennis kreeg van de vergunning "nadat deze op 1 augustus 2001 werd aangeplakt".

2.1.2. De eerste verwerende partij en de tussenkomende partij werpen op dat het vermelden van het perceel nr. 102/l/2 in de bestreden vergunning berust op een materiële vergissing.

2.1.3. Aangaande het belang van de verzoeker, voeren de verwerende partijen aan dat de bestreden vergunning geen rechtsgevolgen teweegbrengt ten aanzien van de verzoeker, daar zij enkel toestaat dat een gebouw wordt opgetrokken dat toegelaten is volgens het reeds lang bestaande gewestplan waartegen de verzoeker of zijn rechtsvoorganger zich niet hebben verzet. De verzoeker zou niet beschikken over een persoonlijk belang, daar hij weliswaar eigenaar is van het naastliggend perceel doch er niet op woont. De verzoeker zou ook geen rechtstreeks nadeel ondervinden van het bestreden besluit daar het feit dat zijn perceel in een bufferzone ligt, voortkomt uit het gewestplan.

2.1.4. De eerste verwerende partij werpt op dat de verzoeker meer dan zestig dagen vóór het indienen van het beroep tot nietigverklaring kennis had van de vergunning, daar in een brief van 23 mei 2001 van het college aan de verzoeker sprake is van het "eerstdaags" verlenen van de vergunning en de bouwheer de verzoeker een maand voor de aanvang van de werken meegedeeld zou hebben dat de werken van start zouden gaan.

2.1.5. In zijn memorie van wederantwoord beantwoordt de verzoeker de door de verwerende partijen opgeworpen excepties als volgt:

> "II. Belang:
> Verzoeker is ingevolge eigendomsoverdracht door vererving eigenaar van het perceel met als kadastrale omschrijving sectie C nr. 102L2[5], vroeger 102 W.
> De grond van verzoeker was oorspronkelijk bouwgrond doch ingevolge gewestplanswijziging is deze thans ingekleurd als industriegrond, meer bepaald een gebied voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen (KMO gebied).
> De stedenbouwkundige vergunning betreft eveneens het perceel van verzoeker, hoewel de B.V.B.A. KWEN er geen eigenaar van is, noch over enige titel beschikt op grond waarvan zij het recht bezit om het perceel van verzoeker te bebouwen, zodat verzoeker over een evident rechtstreeks en persoonlijk belang beschikt om de schorsing en vernietiging van het bestreden besluit te vorderen.
> Verzoeker beschikt tevens over het vereiste belang in zijn hoedanigheid van eigenaar van het perceel dat onmiddellijk grenst aan het perceel van de B.V.B.A. KWEN waarop de werkplaats met kantoorgebouw zal worden gebouwd.
> Verzoeker heeft reeds aangetoond dat zijn perceel is aangeduid als 'bufferzone', hoewel de B.V.B.A. KWEN niet de eigenaar is van het perceel van verzoeker en er evenmin enig zakelijk recht over kan laten gelden.
> Door het bestreden besluit wordt verzoeker geconfronteerd met de volstrekte onbruikbaarheid van zijn perceel waarop hij krachtens de geldende bestemmingsvoorschriften niet op mag bouwen.
> Verzoeker doet gelden dat normaal de KMO-zone eerst had moeten worden ingericht alvorens de vergunning aan de B.V.B.A. KWEN te verlenen.
> Het behoorde inderdaad aan een normale zorgvuldige overheid om in plan van aanleg de gronden te ordenen in volwaardige KMO-percelen of alleszins dergelijke ordening te stimuleren.
> Door thans een stedenbouwkundige vergunning te verlenen aan de B.V.B.A. KWEN, maakt zij dergelijk ordening onmogelijk en blijft verzoeker eigenaar van een perceel met een breedte van 14,5 meter waarop hij niet kan bouwen en dat daardoor onverkoopbaar is geworden.
> Het bestreden besluit maakt een behoorlijke ordening van de KMO-zone onmogelijk en lijdt tot de onverkoopbaarheid van het perceel van verzoeker.
> Het perceel van verzoeker had voorafgaand aan het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning moeten worden samengevoegd met het perceel van de heer Nooyens, zaakvoerder van de B.V.B.A. KWEN, zodat in de aanleg van een bufferzone had kunnen worden voorzien.
> Dit is niet gebeurd en door voorafgaand aan dergelijke samenvoeging en ordening, de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, wordt verzoeker definitief uitgesloten van de mogelijkheid om ooit zelf te kunnen bouwen op zijn perceel en te participeren in de activiteit in de KMO-zone (na eventuele samenvoeging van zijn perceel met een ander perceel), dan wel zijn perceel door verkoop te gelde te maken".

2.2. <u>Beoordeling</u>

2.2.1. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het vermelden van het perceel nr. 102/l/2 in de bestreden vergunning berust op een materiële vergissing.

2.2.2. De verzoeker is eigenaar van het perceel nr. 102/l/2 dat paalt aan het perceel nr. 102/n waarop de bestreden vergunning betrekking heeft. Op het bij de bestreden vergunning horende inplantingsplan staat het perceel nr. 102/l/2 van de verzoeker aangeduid als “buffer-zone”. De verzoeker heeft voldoende belang bij het beroep.

2.2.3. De exceptie van laattijdigheid van de eerste verwerende partij mist feitelijke grondslag daar de brief van 23 mei 2001 geen enkele verwijzing bevat naar een stedenbouwkundige vergunning. Er ligt geen bewijs voor dat de verzoeker meer dan zestig dagen voor het instellen van zijn beroep kennis had of diende te hebben van de bestreden vergunning.

2.2.4. De door de verwerende partijen aangevoerde excepties worden verworpen.

3. De gegrondheid

3.1. Het eerste middel

3.1.1. Standpunt van de partijen

3.1.1.1. Als eerste middel voert de verzoeker het volgende aan:

> “Schending van de artt. 7 en 14 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, dwaling omtrent de feiten, strijdigheid met een goede plaatselijke aanleg, schending van de materiële en formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel; strijdigheid met de goede plaatselijke ordening:
>
> 1.
>
> Het bestreden besluit betreft een perceel dat gelegen is in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen.
>
> Naast dit gebied ligt een woonzone met landelijk karakter en aan de overzijde van de Mertensstraat ligt een landbouwzone.
>
> Art. 7, 2.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen bepaalt dat industriegebieden een bufferzone omvatten.
>
> Art. 14, 4.5. van hetzelfde besluit bepaalt dat de bufferzones in hun staat dienen bewaard te worden of als groene ruimte ingericht moeten worden om te dienen als overgangsgebied tussen de gebieden waarvan de bestemming niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten worden gescheiden.
>
> De bufferzone waarvan sprake in art. 7, 2.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 is geen afzonderlijk bestemmingsgebied doch het betreft een

binnen de grenzen van het industriegebied te situeren strook met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie.

De breedte en ook de aanleg ervan moeten worden bepaald in de bouwvergunning verleend voor de randpercelen, of naar aanleiding van de goedkeuring van het aanlegplan of verkavelingsplan. Het eventuele bestaan van een bufferzone vastgesteld in toepassing van art. 14, 4.5. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 doet niets af aan de verplichting om conform art. 7, 2.0. van hetzelfde Koninklijk Besluit, te voorzien in een bufferzone binnen de grenzen van het industriegebied. Uw Raad heeft reeds beslist dat de bouwvergunning voor een randperceel waarin de breedte alsmede de aanleg van de bufferzone niet worden vermeld, geschorst moet worden nu het ontbreken ervan een ernstig middel betreft dat tot de vernietiging van het bestreden besluit kan leiden. Ook de omzendbrief bepaalt uitdrukkelijk dat dergelijke bouwvergunning nietig is.

2.

Op het gewestplan is geen bufferzone voorzien in toepassing van art. 14, 4.5.

De stedenbouwkundige vergunning die werd verleend voor de percelen met als kadastrale omschrijving sectie C nr. 102N (afd. 1) en sectie C nr. 102L2 (voorheen 102W), betreft percelen die grenzen aan een woonzone met landelijk karakter en aan de overzijde van de Mertensstraat aan een landbouwzone.

Op het inplantingsplan wordt perceel sectie C nr. 102L2 als ‘bufferzone’ voorgesteld.

Nergens in het bestreden besluit wordt echter voorzien in de aanleg van deze bufferzone zodat het bestreden besluit het art. 7, 2.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 schendt.

Nu op geen enkele wijze in de aanleg van de bufferzone is voorzien, is het bestreden besluit manifest gebrekkig gemotiveerd.

3.

Verzoeker doet tevens gelden dat de vergunningsverlenende overheid dwaalde nopens de feiten.

Het bestreden besluit vergunt tevens het perceel van verzoeker dat als ‘bufferzone’ wordt voorgesteld op het inplantingsplan.

Verzoeker heeft als eigenaar aan de B.V.B.A. KWEN nooit de toestemming verleend om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen met betrekking tot zijn perceel.

De B.V.B.A. KWEN beschikt over geen enkele titel die haar toelaat dergelijke vergunning aan te vragen, noch over een titel die haar toelaat om het perceel van verzoeker te bebouwen of anderszins te gebruiken.

Het perceel van verzoeker kan derhalve niet als bufferzone worden ingericht door de B.V.B.A. KWEN.

De vergunningsverlenende overheid is er blijkbaar op grond van de verkeerde opgave van de B.V. B. A. KWEN van uitgegaan dat er kon worden voorzien in de aanleg van een bufferzone in de zin van art. 7, 2.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972.

De verkeerde informatie op de aanvraag van de B.V.B.A. KWEN heeft het College van Burgemeester en Schepenen in dwaling geleid en haar ertoe bewogen de vergunning te verlenen nu zij ervan kon uitgaan dat de B.V.B.A. KWEN in de aanleg van dergelijke bufferzone kon voorzien.

4.

De kleine strook tussen het perceel van verzoeker en het perceel van de B.V.B.A. KWEN die conform het bestreden besluit ‘als tuin’ moet aangelegd worden ‘met streekeigen hoog- en laagstammig groen’, kan onmogelijk als bufferzone in de zin van art. 7, 2.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 worden beschouwd.

Het bestreden besluit zelf bepaalt nergens dat deze minieme strook (tussen 2,47 en 3 meter) als een bufferzone moet worden beschouwd. Samenlezing van

het inplantingsplan en het bestreden besluit leidt tot het besluit dat enkel het perceel van verzoeker als bufferzone is aangeduid en als dusdanig wordt beschouwd door het College van Burgemeester en Schepenen.

De bufferzone waarvan sprake in art. 7, 2.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972, is een zone van 'schermgroen' met esthetische en stedenbouwkundige functie in de industriële zone. Deze zone moet toereikend zijn.

Bij de goedkeuring van een stedenbouwkundige vergunning wordt een afstand van 30 meter voorgesteld als bufferzone tussen een ambachtelijk bedrijf en een woongebied.

Verzoeker doet gelden dat het bestreden besluit nietig is, zelfs wanneer de minieme tuinstrook op het perceel van de B.V.B.A. KWEN als 'bufferzone' in de zin van art. 7, 2.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 zou moeten worden beschouwd.

In die hypothese zou de buffer slechts maximum drie meter bedragen. Daarenboven bevat het bestreden besluit de uiterst vage omschrijving dat de strook met 'streekeigen hoog- en laagstammig' groen moet worden beplant.

Nergens wordt concreet gesteld hoe de aanleg van dit laag- en hoogstammig groen moet geschieden en op welke concrete wijze dit groen een esthetisch schild moet vormen tussen het industriegebouw en het woongebied met landelijk karakter dat op amper 14,5 meter van het bouwperceel ligt.

Nergens wordt bepaald dat dit groen dergelijke schermfunctie en esthetische en stedenbouwkundige functie moet bezitten, bijvoorbeeld door nauwkeurig te bepalen op welke concrete wijze een specifieke boomsoort van een bepaalde afmeting en op bepaalde afstanden gepland, het uitzicht van het woongebied op het industriële gebouw kan wegnemen of verminderen.

Er wordt niet vermeld dat een bepaald aantal bomen moet worden gepland, noch de verwachte groeihoogte ervan.

In het bestreden besluit wordt derhalve manifest voorbij gegaan aan de specifieke functie van de bufferzone zoals voorzien in art. 7, 2.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972.

Verzoeker doet tevens gelden dat de breedte van deze vermeende bufferzone manifest ontoereikend is nu ze maximaal 3 meter bedraagt en alwaar een bufferzone van 30 meter als richtinggevend wordt beschouwd.

Een dergelijke kleine bufferzone, waarin niet eens is bepaald op welke concrete wijze hij moet worden aangelegd en hoe deze bufferzone esthetisch en stedenbouwkundig haar functie als 'groenscherm' moet vervullen, voldoet niet aan de omschrijving ervan in art. 7, 2.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972.

Voor de strook tussen het landbouwgebied en de kant aan de Mertensstraat, wordt niet eens in enige groenstrook voorzien, minstens niet voor wat het gedeelte 'open buffer bekken' betreft.

Het bestreden besluit is volstrekt gebrekkig gemotiveerd en de besluitvorming schendt het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel van de goede plaatselijke ordening.

5.

Verzoeker merkt op dat zelfs indien de stedenbouwkundige vergunning tot het perceel van de B.V.B.A. KWEN zou beperkt zijn, quod non nu tevens het perceel van verzoeker er het voorwerp van uitmaakt, het bepaalde in art. 7, 2.0 van toepassing zou blijven.

Het perceel van verzoeker is slechts 14,5 meter breed en is te beperkt om te worden bebouwd in de KMO-zone.

De stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied bepalen inderdaad dat de percelen in het industriegebied minstens 35 meter breed moeten zijn.

Het perceel van verzoeker is derhalve te klein om in aanmerking te komen als bebouwbaar KMO-perceel, zodat de zaakvoerder Nooyens van de B.V.B.A. KWEN het eerste KMO-perceel bezit van het industriegebied.

Nu het perceel van verzoeker onvoldoende breed is zodat het perceel van de B.V.B.A. KWEN op minder dan 15 meter van de woonzone met landelijk karakter ligt, moet conform art. 7, 2.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972, in de stedenbouwkundige vergunning voor het perceel van de B.V.B.A. KWEN en de omvang en de aanleg van de bufferzone worden voorzien.

Oordelen dat in de stedenbouwkundige vergunning voor het perceel van de zaakvoerder van de B.V.B.A. KWEN niet moet voorzien worden in de aanleg en de omvang van de bufferzone bepaald in art. 7, 2.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972, zou tot het resultaat leiden dat tussen de woonzone met landelijk karakter en de KMO-zone nooit een bufferzone kan worden ingericht.

Verzoeker kan immers geen stedenbouwkundige vergunning voor zijn perceel bekomen zodat aan verzoeker niet kan opgedragen worden om in de bufferzone voorzien in art. 7, 2.0 te voorzien.

Evenmin werd een bufferzone als apart bestemmingsgebied voorzien in toepassing van art. 14 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972.

Nu bij de interpretatie van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 rekening moet worden gehouden met de geest van de tekst en de bedoeling van de auteur, moet worden aangenomen dat het Koninklijk Besluit erop gericht is een behoorlijke ruimtelijke aanleg en goede aanleg van de plaats te verzekeren en te vrijwaren.

De bedoeling van de regeling nopens de bufferzones bestond er derhalve in om onder andere tussen de industriegebieden en de woongebieden een voldoende groenscherm te voorzien, enerzijds door een buffer als afzonderlijk bestemmingsgebied, anderzijds door een buffer binnen het industriegebied zelf.

Het College van Burgemeester en schepenen heeft de regels van zorgvuldig bestuur geschonden door niet voorafgaand aan het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning, het industriegebied in een plan van aanleg behoorlijk in te richten.

Bij gebrek aan afzonderlijk bestemmingsgebied en op grond van vorenstaande overwegingen, staat vast dat in alle hypotheses een stedenbouwkundige vergunning voor het perceel van de B.V.B.A. KWEN, in de aanleg van een voldoende ruime bufferzone moet voorzien.

6.

Door geen of alleszins onvoldoende bufferzone te vergunnen, schendt het bestreden besluit de artt. 7 en 14 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, en dwaalde het College van Burgemeester en Schepenen omtrent de feiten, is er een strijdigheid met een goede plaatselijke aanleg, en wordt de materiële en formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden".

3.1.1.2. In haar memorie van antwoord beantwoordt de eerste verwerende partij het eerste middel als volgt:

"1.1.

Verzoeker voert aan dat zowel de formele als de materiële motiveringsplicht geschonden zijn, doordat het bestreden besluit niet in de aanleg van een bufferzone conform artikel 7.2.0 inrichtingsbesluit zou voorzien.

1.1.1.

De formele motiveringsplicht die volgt uit de Wet van 29 juli 1991, houdt in dat alle administratieve overheden in de zin van artikel 14, § 1 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, hun eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking uitdrukkelijk moeten motiveren, dit is 'in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen'.

Zij heeft tot doel, ten opzichte van degene t.a.v. wie een beslissing wordt genomen - en eventuele belanghebbende derden -, hem een zodanig inzicht te geven in de motieven van de beslissing, zodat hij in staat is terdege te oordelen of het zin heeft zich tegen de beslissing, op het stuk van haar motieven, te verweren met de middelen die het recht hem ter beschikking stelt.

Zo geformuleerd, is het voor verzoeker onmogelijk tegelijk de schending van de formele en materiële motiveringsplicht aan te voeren.

Een gebrek aan een formele motivering zou het verzoeker precies onmogelijk maken te oordelen of de materiële motiveringsplicht is geschonden.

Wie, zoals verzoeker, in staat is een vermeende schending van de materiële motiveringsplicht in te roepen, geeft bijgevolg toe dat hij van een eventuele schending van de formele motiveringsplicht geen schade heeft ondervonden (...).

De enige stelling waarmee men zich derhalve nuttig op een schending van de formele motiveringsplicht kan beroepen, is dat men de motieven van de bestreden beslissing niet of onvoldoende kent (...).

Derhalve moet worden aangenomen dat van een schending van de formele motiveringsverplichting geen sprake kan zijn.

1.1.2.

Wat de materiële motiveringsplicht betreft, begrijpt verweerster niet hoe zij deze verplichting zou hebben geschonden.

Volgens verzoeker betreft het bestreden besluit een 'randperceel', zodat daarin op grond van voornoemd artikel 7.2.0 de breedte en de aanleg van de bufferzone hadden moeten worden vermeld.

Nochtans betreft het bestreden besluit geen 'randperceel'.

Zoals reeds bij het onderdeel 'in feite' werd toegelicht, is de vermelding op het bestreden besluit 'perceel nr. 10212' een materiële vergissing.

Het bestreden besluit heeft enkel betrekking op perceel nr. 102n (eigendom van tussenkomende partij), hetgeen NIET grenst aan het woongebied.

Artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit is dus niet van toepassing en bijgevolg ook niet geschonden.

Zoals ook door tussenkomende partij wordt geargumenteerd, kan de verplichting van een bufferzone met betrekking tot een 'randperceel' niet zomaar uitgebreid worden - zoals verzoeker blijkbaar suggereert - naar een perceel dat grenst aan een randperceel.

1.1.3.

Verzoeker argumenteert in dit verband dat het bestreden besluit zijn perceel zou inrichten als buffer.

Uiteraard start de bufferstrook vanaf de rand van het industriegebied, daar waar dit raakt aan een ander bestemmingsgebied.

Verzoeker heeft de 'pech' dat zijn perceel gelegen is in het industriegebied en paalt aan het andere bestemmingsgebied, waardoor het in de bufferstrook valt.

Dat dit het geval is weet verzoeker sinds hij stedenbouwkundige attesten opvroeg in 1988 en 1991; verweerster vermoedt trouwens dat hij dit weet sinds het gewestplan in voege is, nl. 1979.

Verder is verzoeker op de hoogte van het feit dat de gemeente Kapellen een niet goedgekeurd structuurplan hanteert voor de industriezone (...) waarop zijn perceel eveneens is aangeduid als gelegen in de bufferzone.

De inrichting van het perceel van verzoeker als buffergebied volgt dus geenszins uit het bestreden besluit doch uit het gewestplan.

Strikt genomen is het dan ook overbodig nogmaals in de stedenbouwkundige vergunning te wijzen op de bestaande bufferzone, te meer daar een gewestplan bindende kracht heeft.

In de stedenbouwkundige vergunning dd. 14 mei 2001 wordt daarom ook verwezen naar het deel van het perceel van de BVBA KWEN dat moet worden aangewend als bufferzone of groenstrook (in toepassing van het gewestplan).

De vergunning voorziet dat deze als tuin moet worden aangelegd met streekeigen hoog- en laagstammig groen tijdens het eerstvolgende plantseizoen en/of als zodanig dient te worden onderhouden.

Bovendien wordt in de stedenbouwkundige vergunning verwezen naar het door de gemeente Kapellen, bij zitting van 11 september 2000, goedgekeurde beplantingsplan, waaraan onder meer nog wordt toegevoegd dat de bestaande rij zomereiken, waarvan in het oorspronkelijke plan geen sprake was, moet behouden blijven.

De vergunning van 14 mei 2001 voorziet dat dit goedgekeurde beplantingsplan effectief moet worden uitgevoerd tijdens het eerstvolgende plantseizoen na voltooiing van de bouwwerken.

Verweerster ziet dan ook niet goed in, in welk opzicht zij de materiële motiveringsplicht zou hebben geschonden.

1.2.

Verder lijkt verzoeker te argumenteren dat het bestreden besluit ten onrechte niet voorziet in de aanleg van een bufferzone conform artikel 14.4.5 inrichtingsbesluit zou voorzien.

Deze bufferzone kan uitsluitend worden vastgelegd (...) bij Gewestplan, aangezien dit een bestemmingsgebied betreft (in tegenstelling tot de bufferzone ex artikel 7 inrichtingsbesluit).

Het moet inderdaad worden vastgesteld dat het gewestplan deze bufferzone niet bepaalt.

Dit betekent evenwel niet dat een College van Burgemeester en Schepenen bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zelf deze bufferzone ex artikel 14 inrichtingsbesluit dient te bepalen, te meer daar zij geen enkele beslissingsbevoegdheid heeft bij de totstandkoming van gewestplannen.

Daarenboven kan uw raad de eventuele onwettigheid met betrekking tot een bufferzone ex artikel 14 enkel vaststellen indien er een kennelijke onverenigbaarheid bestaat tussen 2 bestemmingsgebieden : verzoeker laat na te argumenteren waarom dit in casu het geval zou zijn.

1.3.

Verzoeker roept in het eerste middel tevens een dwaling omtrent de feiten in.

Dat de stedenbouwkundige vergunning tevens het perceel van verzoeker, kadastraal gekend, sectie C, nr. 102/12, vermeldt, is een louter materiële vergissing.

De bouwvergunning heeft uiteraard enkel betrekking op het perceel van de BVBA KWEN, kadastraal gekend, sectie C, nr. 102/n en dat wordt wel degelijk bevestigd door de uiteindelijk afgestempelde bouwplannen.

Verweerster wist dat er een vergissing in de aanvraag was. Zij geeft dit immers aan in haar schrijven dd. 26 februari 2001:

> ‘Tot onze verbazing vernemen wij dat u (BVBA KWEN) geen eigenaar bent van het perceel met kadastrale gegevens, sectie C nr. 102/12. (...) U begrijpt dat wij geen bouwvergunning kunnen afleveren voor bouwwerken die zich niet op uw eigendom bevinden’.

Verweerster liet dan ook de noodzakelijke wijziging aanbrengen in de oorspronkelijke bouwaanvraag.

Bij vergissing is echter het kadastraal nummer van het perceel van verzoeker in de uiteindelijke beslissing blijven staan, blijkbaar doordat de gegevens in de computer van het gemeentebestuur niet werden aangepast.

Uit alle gegevens - zoals plans, briefwisseling - blijkt echter dat het hier gaat om een louter materiële vergissing.

Het is vaste rechtspraak van Uw Raad dat een dergelijke materiële vergissing de wettigheid van het bestreden besluit niet kan aantasten, en derhalve ook niet de schorsing ervan kan rechtvaardigen (...).

Deze materiële vergissing impliceert dan ook dat de bestreden beslissing geenszins het perceel van verzoeker inricht als 'bufferzone'.

Zoals boven reeds herhaaldelijk werd aangegeven, is het werkelijke probleem van verzoeker dat hij opgescheept zit met een perceel grond dat in KMO-zone ligt en dat op zich te klein is om er bebouwing tot stand te brengen.

Dit probleem kan verzoeker echter niet oplossen door het instellen van een schorsings- en vernietigingsberoep bij Uw Raad tegen het thans bestreden besluit.

Daartoe had hij destijds het gewestplan moeten aanvechten, hetgeen hij echter nagelaten heeft te doen.

Toch heeft verzoeker nog een en ander willen wijzigen door een aanvraag in te dienen bij verweerster om een BPA op te stellen, waarin dan zou worden bepaald dat het perceel waarvan verzoeker eigenaar is, een bestemmingswijziging zou ondergaan van industriegebied naar woongebied met landelijk karakter.

Verweerster is hier, bij beslissing dd. 14 mei 2001 en ter kennis gebracht aan verzoeker bij schrijven van 23 mei 2001, uitdrukkelijk niet op ingegaan.

Wanneer verzoeker meent dat deze beslissing ten onrechte werd genomen, had hij hiertegen destijds op gepaste wijze en binnen de gestelde termijnen moeten opkomen.

Het gaat niet op dat verzoeker thans alsnog onrechtstreeks zijn slag tracht thuis te halen door het bestrijden van een op volkomen rechtsgeldige wijze tot stand gekomen beslissing.

1.4.

Verzoeker meent dat de buffer ex artikel 7 Inrichtingsbesluit 30 m breed moet zijn en dat het bestreden besluit dit niet respecteert.

Zoals gezegd, wordt de bufferzone gevormd door het perceel van verzoeker en een deel van het perceel van de BVBA KWEN.

Het is dan ook feitelijk gezien onjuist te stellen dat de bufferzone slechts zou bestaan uit een strook van maximaal 3 meter, te weten het stuk van het perceel van de BVBA KWEN dat nog, aansluitend op het perceel van verzoeker, deel uitmaakt van de geplande bufferzone.

Vandaar ook dat verzoekers stelling als zou het hier om een ontoereikende groenstrook gaan, de facto onjuist is.

Verzoeker schijnt er ten onrechte van uit te gaan dat op elk perceel in de industriezone een omvangrijke bufferstrook moet zijn. Dat is natuurlijk manifest fout.

Dat een bufferzone bovendien 30 meter breed zou moeten zijn, betwist verweerster.

De cijfers die verzoeker uit de Ministeriële Omzendbrief citeert, zijn slechts richtinggevend. Hier kan, gelet op de concrete omstandigheden, in meer of in min worden van 'afgeweken'.

1.5.

Verzoeker geeft nog aan dat, aangezien zijn perceel onbebouwbaar is wegens te klein, niet zijn perceel, maar dit van de BVBA KWEN als eerste KMO-perceel moet worden beschouwd, en dat de bufferzone dus slechts bij het perceel van de BVBA KWEN een aanvang mag nemen.

Krachtens het gewestplan ligt het perceel van verzoeker in het industriegebied.

Het perceel van verzoeker is misschien wel onbebouwbaar wegens te klein, maar het ligt in industriegebied.

De bufferzone neemt derhalve rechtsgeldig een aanvang op het perceel van verzoeker.

Het gaat immers niet op te stellen dat een perceel dat, gelet op de stedenbouwkundige voorschriften, te klein is om te bebouwen, om die enkele reden een bestemmingswijziging zou ondergaan.

De Vlaamse Minister voor Economie, Ruimtelijke Ordening en Media, heeft overigens terecht in een brief dd. 25 januari 2001 aangegeven aan verzoeker dat de enige twee oplossingen erin bestaan ofwel de beide percelen (dat van verzoeker en dat van de BVBA KWEN) samen te voegen ofwel beroep te doen op zijn recht op planschade.

Verweerster heeft derhalve steeds gehandeld in overeenstemming met de regels van een goede ruimtelijke ordening en van zorgvuldig besturen.

Het eerste middel moet dan ook in al zijn onderdelen als ongegrond worden afgewezen".

3.1.1.3. In haar memorie van antwoord beantwoordt de tweede verwerende partij het eerste middel als volgt:

"Uit de bouwaanvraag van 16 oktober 2000 blijkt dat de firma KWEN eigenaar is van het goed waar de werken zullen uitgevoerd worden;

Het terrein is gelegen in een zone bestemd als KMO zone;

De aanvraag betreft het bouwen van een nieuw bedrijfsgebouw met een kantoor en voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van de KMO-zone waarin het gelegen is (KMO-zone Kapelsestraat west);

Het bedrijf maakt onderdelen en hulpstukken in metaal die vervolgens bij de klanten worden geïnstalleerd;

Er is een aanplantingsplan voorzien dat effectief dient uitgevoerd te worden tijdens het eerstvolgende plantseizoen na de voltooiing van de bouwwerken;

Dit beplantingsplan/groenplan werd door de gemeente goedgekeurd met als voorwaarde dat de rij zomereiken behouden blijft;

De groenstroken, zoals aangeduid op het inplantingsplan, dienen als tuin aangelegd te worden met streekeigen hoog- en laagstammig groen;

Het administratief dossier bevat o.a. het inplantings- en beplantingsplan en geeft eveneens een bufferzone aan; Dit alles zeer gedetailleerd;

Het zijn deze plannen die zijn vergund;

Verzoekende partij verwijst de ene keer naar art. 7.2.0 van het K.B. 28 december 1972, dan weer naar art. 14.4.5 van hetzelfde K.B.;

De bufferzones, voorgeschreven bij art. 7.2.0 resp. art. 14.4.5 K.B. 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, hebben een verschillende functie;

De bufferzone ex art. 14 is een overgangsgebied; Hoewel zij daarvoor dienstig kan zijn, heeft zij niet tot doel de ongemakken, verbonden aan de exploitatie van hinderlijke bedrijven, op te vangen; Zij heeft vooral een stedebouwkundige, esthetische en ordeningsfunctie;

De bufferzone, bedoeld in art. 7.2.0 van het K.B. 28 december 1972 is, in tegenstelling tot die waarvan sprake in art. 14, 4.5 van hetzelfde besluit, niet bedoeld als afzonderlijk bestemmingsgebied;

De bufferzone ex art. 7 moet binnen het industriegebied en langs de grens ervan worden aangelegd; Haar breedte wordt bepaald in het B.P.A. of de bouwvergunning;

De bufferzone waarvan sprake in art. 7.2.0 K.B. 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is bedoeld als een binnen de grenzen van het industriegebied te situeren strook met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie, waarvan de breedte en ook de aanleg bepaald dient te worden in de bouwvergunning verleend voor de randpercelen of naar aanleiding van de goedkeuring van het verkavelingsplan of van de vaststelling van het aanlegplan van het gebied;

Het perceel sectie C nr. 102 l2 is het randperceel;

Zo er een bufferzone dient voorzien te worden is het in dit randperceel dat de bufferzone dient aangelegd te worden;

Verzoekende partij stelt zelf dat de aanleg van de bufferzone vereist is;

Verzoekende partij kan dat dan ook niet inroepen dat de bufferzone niet wettig werd ingericht;

Zoals verzoeker zelf opmerkt is het perceel sectie C nr. 102 l2 slechts 14,5 meter breed en te beperkt om te worden bebouwd in de KMO-zone; Het wordt uiteraard niet betwist dat het in KMO-zone ligt; Het is een randperceel ervan; Het kan dan ook niet anders dan dat op het perceel in kwestie de bufferzone wordt gelegd".

3.1.1.4. Met betrekking tot het eerste middel stelt de tussenkomende partij in haar verzoekschrift tot tussenkomst hetgeen volgt:

"WEERLEGGING VAN HET EERSTE ONDERDEEL

10. De heer Huygen meent dat op grond van art. 7.2.0. van het Inrichtingbesluit een bouwvergunning voor een 'randperceel' de breedte en de aanleg van de bufferzone moet vermelden.
11. De b.v.b.a. Kwen stelt vast dat de stedenbouwkundige vergunning geen betrekking heeft op een 'randperceel' en derhalve de breedte en de aanleg van een bufferzone niet dient vast te stellen.
12. De b.v.b.a. Kwen heeft er reeds op gewezen dat de vermelding van het perceel nr. 102l2 als hebbende betrekking op het voorwerp van de bouwvergunning, berust op een materiële vergissing.
    Dit blijkt zeer duidelijk uit de plannen, en wordt minstens impliciet als dusdanig erkend door de gemachtigde ambtenaar en door het vergunningverlenende college .
    De bouwvergunning heeft enkel betrekking op het perceel nr. 102n. Dit perceel grenst niet aan het woongebied met landelijk karakter.
    Het is dan ook geen randperceel waarover Uw Raad heeft geoordeeld (...).
13. Voor zover de heer Huygen het perceel 102n beschouwt als een randperceel, kan zijn argumentatie geenszins ernstig worden geacht, nu zij berust op feitelijk onjuiste gegevens.
14. Voor zover de heer Huygen de overtuiging is toegedaan dat wat geldt voor een randperceel, evengoed toepasselijk is op het aan dit randperceel grenzend perceel, kan ook deze argumentatie niet gevolgd worden.
    Het gaat natuurlijk niet op te stellen dat het perceel dat grenst aan het randperceel binnen zijn eigen perceelgrenzen een bufferzone moet voorzien, nu dergelijke bewering door geen enkele decretale noch reglementaire tekst gesteund wordt.
    Bovendien zou aldus een stedenbouwkundige erfdienstbaarheid die door de gewestplanbestemming aan het randperceel wordt opgelegd zonder meer worden verschoven naar het aangrenzende perceel.

Echter, als het gewestplan al ergens de mogelijke inrichting van een bufferzone oplegt, is het wel op het perceel van de heer Huygens. Mocht de heer Huygens deze vaststelling wensen te betwisten, dan had dit eerder moeten gebeuren, en wel op het ogenblik dat aan zijn perceel deze genoemde erfdienstbaarheid door het gewestplan opgelegd werd.

15. Nu vaststaat dat de vergunning geenszins betrekking heeft op een 'randperceel' moesten de aanleg en de breedte van de buffer ook niet in de bestreden vergunning worden aangeduid.
16. De heer Huygen argumenteert verder dat zijn perceel, kadastraal gekend onder nr. 102l2, als buffer wordt ingericht. Verder stelt de heer Huygen dat door de voorstelling van het perceel nr. 102l2 op het inrichtingsplan als 'bufferzone', de vergunningverlenende overheid gedwaald heeft nopens de feiten.
17. De b.v.b.a. Kwen erkent dat op het inrichtingsplan het perceel nr. 102l2 inderdaad als 'bufferzone' wordt betiteld.
    Het dient echter benadrukt dat de stedenbouwkundige vergunning enkel betrekking heeft op perceel nr. 102n en dat de vermelding 'bufferzone' niets meer is dan de weergave van een gevolgtrekking uit de stedenbouwkundige bestemming van het gebied.
    Nu onbetwist is dat het gewestplan het gebied bestemt als gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en dat, indien in zulk gebied op grond van art. 7.2.0. een bufferzone wordt ingericht, dit in het randperceel zal geschieden, blijkt duidelijk dat deze betiteling geenszins een 'nieuwe' stedenbouwkundige erfdienstbaarheid oplegt aan het perceel nr. 102l2 en dat de oorzaak van de grief van de heer Huygen niet in de stedenbouwkundige vergunning moet worden gezocht, maar wel in de vaststelling van het gewestplan Antwerpen.
19. Derhalve is dit onderdeel van het middel niet gegrond.

WEERLEGGING VAN HET TWEEDE ONDERDEEL

18. De heer Huygen vertrekt klaarblijkelijk vanuit de idee dat vermits zijn perceel grenst aan een woongebied met landelijk karakter, er voorzien moet worden in een bufferzone bedoeld in art. 14.4.5 van het Inrichtingsbesluit .
19. De b.v.b.a. Kwen betwist deze stelling.
    Voor zover dit onderdeel is gegrond op de afwezigheid van een buffer ex art. 14.4.5. van het Inrichtingsbesluit, moet worden vastgesteld dat zulke bufferzone in het gewestplan moet worden vastgesteld. Nu blijkt dat de overheid bij de vaststelling van het gewestplan het blijkbaar niet nodig heeft geacht om voor het betreffend gebied een buffer ex art. 14.4.5. van het Inrichtingsbesluit vast te stellen, behoort dit tot haar eigen discretionaire bevoegdheid en blijkt de grief gericht te zijn tegen het gewestplan, maar niet tegen de bestreden vergunning dewelke nota bene genomen is door een schepencollege dat over geen enkel beslissingsbevoegdheid inzake de totstandkoming van gewestplannen beschikt.
20. De b.v.b.a. Kwen stelt verder vast dat een woongebied met een landelijk karakter een woongebied is in de zin van art. 5 en 6 van het Inrichtingsbesluit.
    Uw Raad heeft reeds geoordeeld dat de bufferzone, voorgeschreven bij art. 7, 2.0. resp. 14.4.5. van het Inrichtingsbesluit een verschillende functie hebben. De bufferzone ex art. 14 is een overgangsgebied. Hoewel zij daarvoor dienstig kan zijn, heeft zij niet tot doel de ongemakken, verbonden aan de exploitatie van hinderlijke bedrijven, op te vangen. Zij heeft vooral een stedenbouwkundige, esthetische en ordeningsfunctie. Zo moet bv. tussen een industriegebied en een

agrarisch gebied niet noodzakelijk een bufferzone ex art. 14 worden aangelegd.
In casu blijkt dan ook uit geen enkel element dat de gewestregering de verplichting zou hebben gehad om een buffer ex art. 14.4.5. van het Inrichtingsbesluit vast te stellen. Het lijkt inderdaad zo te zijn dat tussen een woongebied met landelijk karakter en een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's de afwezigheid van een buffer ex art. 14.4.5. van het Inrichtingsbesluit verantwoord is.
Het behoort enkel tot de bevoegdheid van Uw Raad om de onwettigheid vast te stellen van een gewestplan wegens de afwezigheid van een bufferzone ex art. 14.4.5. indien er een kennelijke onverenigbaarheid tussen 2 bestemmingsgebieden is. In casu is dit niet het geval. De heer Huygen laat bovendien na om ook maar de minste argumentatie op dit punt naar voren te brengen.

21. Dit onderdeel kan dan ook niet gegrond worden geacht.

WEERLEGGING VAN HET DERDE ONDERDEEL

22. De heer Huygen meent blijkbaar dat de stedenbouwkundige vergunning een 'bufferzone' oplegt op het perceel nr. 102l2. Dit betekent, aldus de heer Huygen, dat in feite zijn perceel, nr. 102l2, ingericht zou worden als buffer.
23. De b.v.b.a. Kwen bestrijdt deze visie want ze is gesteund op feitelijk onjuiste gegevens.
Zoals de gemachtigde ambtenaar en het schepencollege blijkbaar goed hebben begrepen, heeft de aanvraag geenszins betrekking op het perceel nr. 102l2 en kan dit perceel op grond van de bestreden vergunning niet als een bufferzone worden ingericht.
Vermits de aanvraag het perceel nr. 102n dat geen randperceel is, betreft, moet er bovendien geen bufferzone worden ingericht.
Vervolgens blijkt uit de lezing van het in- en beplantingsplan duidelijk dat de groenzone enkel op het perceel nr. 102n wordt gesitueerd. Dat het perceel 102l2 als bufferzone wordt vergund is dan ook onjuist; wat wel correct lijkt te zijn, is dat dit perceel als randperceel van een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's bestemd kan worden als buffer. Nogmaals, dit is een gevolg van het gewestplan en niet van de bestreden beslissing.
24. Dit onderdeel van het middel is dan ook niet gegrond.

WEERLEGGING VAN HET VIERDE ONDERDEEL

25. De heer Huygen meent dat de buffer ex art. 7 van het Inrichtingsbesluit 30 m. breed moet zijn en dat aan deze voorwaarde niet voldaan wordt.
26. De omzendbrief dd. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, bepaalt in art M4:

> 'b) De breedte en de aanleg van de bufferzone is afhankelijk van de oppervlakte en de vorm van het industriegebied zelf, van de aard van de industrieën, van de eigenlijke hinderlijkheid ervan en van de bestemming van de aanpalende gebieden.
>
> ...
>
> Rondom de industriezones en ambachtelijke zones dient (op de aldus aangeduide zone) een bufferstrook aangelegd te worden waarvoor als breedte volgende cijfers als richtinggevend kunnen worden vooropgesteld:
> 15 m voor ambachtelijke bedrijven;
>
> ...
>
> Wanneer zij palen aan woongebieden moeten deze breedten vergroot en zelfs verdubbeld worden.'

27. De b.v.b.a. Kwen wenst te benadrukken dat de heer Huygens zich blijkbaar beroept op de schending van een ministeriële omzendbrief.
Echter, zoals geweten kan een zgn. indicatieve omzendbrief geen bindend karakter worden toegemeten en kan zijn inhoud niet met eigenlijke rechtsregels gelijkgesteld worden. Dat het in casu om een niet-reglementaire omzendbrief gaat, blijkt duidelijk uit het bovenstaande citaat.
Nu een inbreuk op een indicatieve omzendbrief niet griefhoudend kan zijn voor de heer Huygen, heeft hij geen belang om zich op de inbreuk op deze omzendbrief te beroepen. Aldus dient de vordering op dit punt als onontvankelijk worden afgewezen.
En er is meer.
Zelfs indien de omzendbrief dan toch een rechtsregel zou uitmaken -quod non- dan nog betwist de b.v.b.a. Kwen dat deze bepaling geschonden zou zijn. Het gaat immers niet op om zonder meer te stellen dat de bufferzone ex art. 7.2.0. van het Inrichtingsbesluit minimum 30 m. breed moet zijn.
In een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's wordt de breedte van de bufferzone bepaald aan de hand van meerdere factoren. De nabijheid van een woongebied is hierbij van belang, evenals andere omgevingselementen.
Het vergunde gebouw staat op 25 m. van de bestemmingsgrens van het woongebied. Op het eerste gezicht lijkt het dan ook volledig verantwoord om het gebouw aldaar te vergunnen. De richtinggevende breedte van 30 m. is immers de breedst mogelijke buffer. In functie van de concrete gegevens van deze zaak lijkt het intussen mogelijk om deze bufferzone smaller op te vatten, en met name op 25 m. vast te stellen. Bedoelde concrete gegevens zijn o.m. dat het gaat om de exploitatie van een klasse 3-inrichting; dat het gebouw slechts 8 m. hoog is; dat het gebouw integraal omgeven zal worden met groenbeplanting ....
28. De heer Huygen meent tenslotte dat de bestreden vergunning inzake de voorwaarden van groenvoorziening op een gebrekkige wijze wordt gemotiveerd.
29. De b.v.b.a. Kwen stelt echter vast dat de bestreden beslissing als voorwaarde vaststelt 'groenstroken zoals aangeduid op het inplantingsplan, als tuin aanleggen met streekeigen hoog- en laagstammig groen tijdens het eerstvolgende plantseizoen en/of als zodanig onderhouden'. Deze voorwaarde is voorgesteld door de gemachtigde ambtenaar.
Het in- en beplantingsplan is op dit punt duidelijk. Er is geen betwisting mogelijk over de breedte en de aanlegplaats van het groen.
36. Dit onderdeel van het middel kan niet gegrond worden geacht.
WEERLEGGING VAN HET VIJFDE ONDERDEEL
30. De heer Huygen meent te mogen afleiden uit het stedenbouwkundig voorschrift dat bepaalt dat een perceel in de betreffende 'KMO-zone Kapelstraat-West' minimum 35 m. breed dient te zijn, dat zijn perceel nooit kan bebouwd worden, waardoor de bufferzone evenmin kan gerealiseerd worden. Derhalve zou de bufferzone op het terrein van de b.v.b.a. Kwen gerealiseerd moeten worden.
31. Dit stedenbouwkundig voorschrift was inderdaad opgenomen in het structuurplan 'KMO-zone Kapelsestraat-West'. Dit structuurplan is echter nooit definitief goedgekeurd en heeft derhalve geen rechtskracht. Als dusdanig is er dan ook geen rechtsregel geschonden.
32. Bovendien merkt de b.v.b.a. Kwen op dat deze grief geheel en al vreemd is aan de bestreden beslissing.

Deze grief kent haar oorsprong in de gewestplanbestemming, in het niet-goedgekeurd structuurplan en in de eigendomstructuur van de percelen.
Bovendien moet worden vastgesteld dat dergelijke grief geremedieerd kan worden door een procedure van planschadevergoeding op te starten. De vaststelling dat de heer Huygen niet binnen de nuttige termijn een vordering tot planschade heeft ingesteld, neemt natuurlijk niet weg dat zijn grief volledig vreemd is aan onderhavige stedenbouwkundige beslissing.

33. Verder wenst de b.v.b.a. Kwen erop te wijzen dat de vaststelling dat de bufferzone er nooit kan komen indien de heer Huygen geen stedenbouwkundige aanvraag indient, geenszins verwondering wekt, nu de breedte en de aanleg van een bufferzone ter gelegenheid van de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag betreffende het randperceel zal worden vastgelegd.
Hieruit afleiden dat er nooit een bufferzone gerealiseerd zal worden, is echter voorbarig en blijkt geen gevolg te zijn van de bestreden beslissing, maar wel van de houding van de heer Huygen.
Indien de heer Huygen het besluit neemt om eigenaar te blijven van het perceel en de principiële houding aanneemt om nooit een stedenbouwkundige aanvraag voor het perceel in te dienen, staat hem dit zeker vrij, maar betekent dit wel dat de afwezigheid van een bufferzone aan zijn eigen houding te wijten is.
34. De heer Huygen beweert vervolgens dat het schepencollege de regels van zorgvuldig bestuur heeft geschonden door voorafgaand aan de verlening van de stedenbouwkundige vergunning, geen B.P.A. voor het gebied in te richten.
35. Vooreerst is het de b.v.b.a. Kwen niet duidelijk wat het belang kan zijn van de heer Huygen bij deze opmerking.
Het komt de b.v.b.a. Kwen immers voor dat indien een B.P.A. voor dit gebied zou zijn goedgekeurd door de gemeenteraad, de bestemming die aan het perceel van de heer Huygen zou zijn gegeven meer dan waarschijnlijk er een zou zijn van bufferzone. Het gewestplan Antwerpen heeft het perceel van de heer Huygen nu eenmaal als een randperceel van een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's ingekleurd.
De heer Huygen kan dan ook moeilijk een belang hebben bij dit verwijt gericht aan de gemeente Kapellen, nu hij in zijn verzoekschrift duidelijk laat merken dat hij zijn perceel liever niet als een bufferzone ingekleurd ziet.
En nog is de vrijheid van de gemeente om al dan niet een B.P.A. op te stellen erg ruim en is de toetsing van Uw Raad dienaangaande slechts marginaal.
In welke mate het zorgvuldigheidsbeginsel kan geschonden zijn, is geheel onduidelijk. Op geen enkele wijze wordt door de heer Huygen aangereikt in welke mate de gemeente Kapellen de bestreden beslissing niet voldoende zou hebben voorbereid, deze niet gestoeld zou hebben op een correcte feitenvinding, zich onvoldoende zou hebben geïnformeerd ... noch in welke mate dit relevant kan zijn voor een mogelijke opmaak van een B.P.A. nu de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning betreft.
Aldus is dit middel niet gegrond".

3.1.1.5. Met betrekking tot het eerste middel stelt de tussenkomende partij in haar toelichtende memorie hetgeen volgt:

"3. De heer auditeur heeft in zijn verslag in de schorsingsprocedure opgeworpen dat 'de vraag kan worden gesteld in hoeverre de vergunningverlenende overheid wel voldoende duidelijk de verplichting tot het bepalen van de interne bufferzone in overweging heeft genomen; ... In de motivering van het besluit lijkt er geen spoor van overwegingen omtrent een buffer zoals bedoeld in art. 7 opgenomen'.
4. De verzoekende partij heeft deze kwestie echter niet opgeworpen in haar verzoekschrift.
   Verzoekende partij spreekt dit zelfs tegen, in de zin dat zij argumenteert dat precies haar perceel (nr. 102l2) als randperceel tot buffer wordt bestemd in de vergunning zelf -wat derhalve impliceert dat de bevoegde overheid dit aspect wel in overweging zou hebben genomen.
   Verzoekende partij argumenteert dat, nu de vergunning ook zijn perceel betreft, maar in onvoldoende mate de aanleg en de breedte van de buffer specificeert, de Motiveringswet zou zijn geschonden.
5. Verzoekende partij heeft derhalve een volstrekt ander middel aangevoerd dan het middel dat door de auditeur op het eerste gezicht ernstig werd geacht.
   Echter, de formele Motiveringswet is niet van openbare orde en derhalve kan een middel gegrond op de schending ervan evenmin ambtshalve worden opgeworpen, noch in een memorie van wederantwoord worden aangevoerd als het reeds in het verzoekschrift tot nietigverklaring had kunnen worden opgeworpen.
   Bezwaarlijk kan worden ingezien dat de motiveringsplicht op grond van het Coördinatiedecreet wèl van openbare orde zou zijn.
   Ook Uw Raad kan de kwestie zoals opgeworpen door de heer auditeur derhalve niet ambtshalve opwerpen.
   Het middel opgeworpen door de heer auditeur, kan derhalve niet in aanmerking worden genomen. De door de auditeur ernstig bevonden onwettigheid valt immers op geen enkele wijze in de redactie van het middel van verzoekende partij te lezen. Het middel, met inbegrip van een beschrijving van de wijze waarop de aangevoerde onwettigheid wordt begaan, moet in het verzoekschrift worden vermeld; een later opgeworpen middel - waarmede een volstrekt nieuwe lezing van een middel kan worden gelijkgesteld - miskent het art. 2 van het Procedurereglement dd. 23 augustus 1948, alsook de rechten van verdediging van de tussenkomende partij.
6. Bovendien betwist de tussenkomende partij de gegrondheid van het door de auditeur opgeworpen middel.
   In het schorsingsarrest heeft Uw Raad duidelijk overwogen dat het perceel van verzoekende partij - op het eerste gezicht - helemaal in de bufferzone van de gewestplanbestemming valt. Veel onderzoek moet aan deze vaststelling niet vooraf gaan : het is duidelijk dat het perceel van verzoekende partij in de bufferzone valt. Ook voor de heer auditeur is dit blijkbaar een vaststaand feit.
   Dit heeft overigens nooit het voorwerp van betwisting uitgemaakt.
   Waar de bufferzone valt, is met andere woorden een duidelijke zaak.
   Geweten is dat de motiveringsplicht geen overdreven formalisme vereist, en dat duidelijke zaken geen toelichting behoeven.
7. In casu - en dit blijkt uit het grondplan - wordt het vergunde gebouw gesitueerd op 25 meter van de gewestplangrens (behoudens voor de kleine uitsprong : 21 m).

Geen enkele partij in de zaak stelt dat de buffer niet zou voldoen in de zin van art. 7.2.0. Inrichtingsbesluit. Geen enkele partij betwist dat het perceel van verzoekende partij, bezwaard met een stedenbouwkundige erfdienstbaarheid, te smal zou zijn om als buffer te dienen.
Verzoekende partij - zonder ook maar één argument in concreto aan te halen - voert enkel een schending aan van een omzendbrief dd. 8 juli 1997, waarvan tussenkomende partij reeds ten overvloede de ongegrondheid heeft aangetoond.

8. Het gemeentebestuur moest derhalve een zaak die eigenlijk voor iedere redelijke persoon duidelijk was, niet uitdrukkelijk motiveren : een buffer van 25 meter volstaat.
Van enige schending van de motiveringsverplichting is derhalve geen sprake".

3.1.1.6. Met betrekking tot het eerste middel stelt de eerste verwerende partij in haar laatste memorie hetgeen volgt:

"Verzoeker voerde in haar inleidend verzoekschrift aan dat het bestreden besluit niet in de aanleg van een bufferzone conform artikel 7.2.0 inrichtingsbesluit zou voorzien en dat bijgevolg het bestreden besluit 'manifest gebrekkig gemotiveerd' is.

In het auditoraatsverslag in het kader van de schorsingsprocedure overwoog de auditeur in verband met het eerste middel : 'In de motivering van het besluit lijkt er geen spoor van overwegingen omtrent een buffer zoals bedoeld in artikel 7 opgenomen'.

Verzoeker heeft dit argument overgenomen in haar memorie van wederantwoord.

In het auditoraatverslag in het kader van de annulatieprocedure heet het nu : 'in de bestreden beslissing wordt met geen woord gerept over een bufferzone, daar waar voornoemd artikel 7.2. 0. dat handelt over industriegebieden als volgt luidt : ...'

1.1.

In de eerste plaats is het duidelijk dat het middel van verzoeker essentieel verschilt van de door het auditoraat weerhouden overweging : verzoeker verwijt dat het bestuur geen bufferzone heeft voorzien in de bestreden beslissing, waar het auditoraat stelt dat het bestuur niet over de bufferzone rept.

Daarenboven steunt voormelde overweging van het auditoraat op het materieel motiveringsbeginsel dat niet van openbare orde is.

De Gemeente Kapellen is dan ook van oordeel dat dit een nieuw middel betreft dat ook niet ambtshalve kan worden opgeworpen.

1.2.

Ten gronde is het juist dat de vergunningverlenende overheid in geval van een bouwaanvraag betreffende een randperceel van een industriegebied de voormelde 'interne' bufferzone mee in zijn overwegingen moet nemen.

Zoals de Gemeente Kapellen reeds eerder argumenteerde, betreft het in casu echter geen 'randperceel'.

De Gemeente Kapellen volhardt in dit argument, zodat zij verwijst naar haar eerdere nota.

1.3.

In elk geval betwist de Gemeente Kapellen dat zij in de bestreden beslissing 'met geen woord' rept over bedoelde bufferzone.

Het goedgekeurde in- en beplantingsplan vermeldt en situeert uitdrukkelijk de bufferzone en geeft aan dat het perceel van verzoeker in deze bufferzone ligt.

Dit wordt ook in deze zin in het arrest houdende verwerping van de schorsing weerhouden.

De Gemeente Kapellen heeft dus wel degelijk de 'problematiek' van de bufferzone mee in overweging genomen.

Daarenboven volgt dit gegeven ook gewoon uit het gewestplan, zodat de Gemeente Kapellen zich ertoe mocht beperken om kort naar dit gegeven te verwijzen in het bestreden besluit.

1.4.

Verder suggereert het auditoraatsverslag dat de Gemeente Kapellen (gemotiveerd) zou moeten beslissen over de precieze inrichting van de bufferzone.

Gelet op het feit dat het perceel van verzoeker niet het voorwerp van de aanvraag uitmaakte, diende de Gemeente Kapellen zich echter helemaal niet uit te spreken over de inrichting van dit perceel.

Strikt genomen is het overbodig nogmaals in de bouwvergunning over een ander perceel te wijzen op de uit het gewestplan volgende bufferzone, te meer daar een gewestplan bindende kracht heeft.

De enige verplichting die in hoofde van de Gemeente Kapellen bestond (mede gelet op het positieve advies van de gemachtigde ambtenaar), was om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving (incluis het perceel van verzoeker) te toetsen, hetgeen de Gemeente Kapellen correct heeft gedaan.

1.5.

Ten slotte meent de Gemeente Kapellen dat verzoeker niet aantoont welk belang hij bij dit middel zou kunnen hebben.

Wanneer de auditeur spreekt over een 'apert' belang van verzoeker is dit bijgevolg volslagen onduidelijk voor de Gemeente Kapellen.

Dit belang zou volgens de auditeur tweeërlei zijn.

Enerzijds zou dit bestaan in het feit dat (door vernietiging) de tussenkomende partij genoodzaakt is zijn project verder weg te schuiven van het perceel van verzoekende partij.

De vraag is echter welk concreet belang verzoeker daarbij heeft.

De argumentatie van verzoeker komt er immers op neer dat de bufferzone inderdaad de breedte van zijn perceel zou overschrijden, maar dat de bufferzone in elk geval ook zijn gehele perceel zou (blijven) omvatten.

Aangezien verzoeker niet op het perceel en evenmin in het aanpalende woongebied woont, staat het vast dat verzoeker geen enkel ander 'belang' in deze hypothese kan aantonen.

Daarnaast zou het belang volgens de auditeur bestaan in het feit dat tussenkomende partij het perceel van verzoekende partij zou integreren in het project.

Dit betekent zoveel als dat verzoeker een louter financieel belang bij de vernietiging zou hebben, in de zin dat tussenkomende partij hem zou vergoeden voor de 'schade' bij dergelijke aanvraag. Dit is uiteraard niet het rechtstreeks belang dat gevestigde rechtspraak vereist".

3.1.1.7. Met betrekking tot het eerste middel stelt de tussenkomende partij in haar laatste memorie hetgeen volgt:

"1. Zowel in het administratief kort geding als in de vernietigingsprocedure adviseert de heer Auditeur dat het eerste middel ernstig resp. gegrond is.

2. Blijkens het kort gedingverslag dd. 20 november 2001, overwoog de heer Auditeur wat volgt :

'1.2. bespreking

De vraag kan inderdaad gesteld worden in hoeverre de vergunningverlenende overheid wel voldoende duidelijk de verplichting tot het bepalen van de interne bufferzone in overweging genomen heeft; het feit dat kwestieus perceel zelf niet grenst aan woongebied doch dat verzoekers perceel ertussen gelegen is betekent niet dat naar de concrete omstandigheden van de zaak gekeken, er geen interne buffer op kwestieus perceel vereist was. In de motivering van het besluit lijkt er geen spoor van overwegingen omtrent een buffer zoals bedoeld in artikel 7 opgenomen'.

3. Tussenkomende partij heeft in haar toelichtende memorie gerepliceerd dat deze overweging - die de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord bijvalt - niet terug te voeren is op wat verzoekende partij in haar verzoekschrift tot vernietiging heeft geargumenteerd.

Het gaat - volgens tussenkomende partij - derhalve om een nieuw middel dat steunt op de schending van de Formele Motiveringswet resp. de motiveringsplicht bepaald in het Coördinatiedecreet. Deze motiveringsplicht is niet van openbare orde, zodat het niet tijdig noch duidelijk inroepen van deze schending in het verzoek tot vernietiging, niet laten kan worden opgeworpen, en ook niet ambtshalve.

4. In het verslag dd. 18 april 2005 over de vernietigingsprocedure overweegt de heer Auditeur wat volgt :

'1.6. bespreking

1.6.1. Verzoekende partij klaagt in eerste instantie aan dat de vergunningverlenende overheid de breedte en de aanleg van de bufferzone bedoeld in artikel 7.2.0. van het koninklijk besluit van 29 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen is vernield (zie punt 2 eerste middel inleidend verzoekschrift).

Dit is inderdaad het geval. In de bestreden beslissing wordt met geen woord gerept over een bufferzone daar waar voornoemd artikel 7.2.0. dat handelt over industriegebieden als volgt luidt :

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

1.6.2. Dat verzoekende partij stelt dat de overheid ervan uit gaat dat haar perceel de buffer vormt is niet tegenstrijdig met dit onderdeel daar waar verzoekende partij deze overweging en redenering aanhaalt precies om aan te geven dat de overheid ten onrechte de problematiek van de buffer niet van toepassing achtte omdat het niet zou gaan om een randperceel.

1.6.3. Uiteraard is het essentieel voor het vergunnen van een project in industriegebied dat de overheid oog heeft voor deze interne bufferzone waarvan de Raad van State inderdaad reeds talloze malen aanhaalde dat het gaat om een interne zone, in het industriegebied zelf, met bijzondere functie te bepalen bij bijzonder plan van aanleg dan wel stedenbouwkundige vergunning zelf.

In de omzendbrief van 8 juli 1997 is er sprake van de stedenbouwkundige vergunning voor de randpercelen doch het is uiteraard volstrekt absurd dit zo te interpreteren dat een perceel gelegen naast een randperceel dat slechts enkele meters breed is, volledig ontsnapt aan overwegingen omtrent bufferzone.

1.6.4. In casu ontbreekt elke appreciatie omtrent bufferzone; dit is nochtans voor verzoekende partij van apert belang; een appreciatie van een bufferzone zou er kunnen toe doen leiden dat de tussenkomende partij genoodzaakt is zijn project verder weg te schuiven van het

perceel van verzoekende partij dan wel het perceel van verzoekende partij te integreren in haar project.
Het middel is gegrond wat dit aspect betreft.
1.6.5. Voor het overige lijkt het middel niet gegrond; de overheid lijkt niet te hebben gedwaald omtrent de feiten nu ze geen oog hebben gehad voor een bufferzone en dus ook niet kunnen aanzien worden als het perceel van verzoekende partij te hebben beschouwd als buffergebied. Ook wordt niet aangetoond dat de gemeente op een of andere wijze tekort genomen is door geen bijzonder plan van aanleg aan te nemen'.

5. Dat het bestuur bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag betreffende een randperceel van een industriegebied, oog moet hebben voor de bufferzone, is niet betwist.

6. Dat deze plicht ook zou gelden wanneer het niet gaat om een randperceel, is verre van evident.

Een andere zaak is - en zo begrijpt tussenkomende partij het Auditoraatsverslag - dat het bestuur bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag betreffende een perceel dat volgens het gewestplan ligt in een industriegebied, maar dat geen zgn. randperceel is, er rekening mee houdt dat de kwestie van de bufferzone relevant is.

7. Tussenkomende partij betwist de conclusie dat het bestuur met geen woord zou hebben gerept over de kwestie van de buffer.

Het goedgekeurde inrichtingsplan vermeldt duidelijk dat verzoekers' perceel behoort tot de buffer (dit spreekt ook voor zich, nu verzoekers' perceel ook het randperceel is en dus ten gevolge van het gewestplan de buffer is). Verzoekende partij bevestigt in haar verzoek tot vernietiging (p. 4) dat haar perceel op het goedgekeurde inplantingsplan wordt voorgesteld als een 'bufferzone'.

Ook voor Uw Raad is dit evident gebleken, zoals blijkt uit het arrest houdende de verwerping van het verzoek tot schorsing :

> 'Overwegende dat verzoekers perceel, eertijds bouwgrond, door het gewestplan Antwerpen is opgenomen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen; dat het als randperceel met een breedte van slechts 14,5 meter op het eerste gezicht in elk geval - zo goed als - helemaal in de bufferzone bedoeld in artikel 7 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen ligt; dat dit de wezenlijke oorzaak lijkt van de onbebouwbaarheid en onverkoopbaarheid waarover verzoeker zich beklaagt; dat hoe dan ook het voor verzoeker uit die onbebouwbaarheid en onverkoopbaarheid volgende nadeel in essentie zuiver financieel lijkt; dat hij niet concreet aannemelijk maakt dat dit financieel nadeel hem een nadeel doet lopen dat én ernstig is én maar moeilijk herstelbaar;'

Het bestuur heeft dus wel degelijk oog gehad voor de kwestie van de buffer. Het goedgekeurde inplantingsplan duidt het perceel van verzoeker aan als bufferzone. Dit gegeven volgt uit het gewestplan. Dit is evident, en wat voor de hand ligt moet uiteraard niet uitvoering gemotiveerd.

8. Een andere vraag is of het bestuur, na te hebben vastgesteld dat verzoekers' perceel in de principiële bufferzone ligt, ook nog eens (gemotiveerd) zou moeten beslissen over de aanleg van die bufferzone.

Onbetwist is dat verzoekers perceel niet behoort tot het voorwerp van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

Zodoende heeft het bestuur ook niet te beslissen over de (concrete) aanleg van de buffer op het perceel van verzoekende partij.

Het volstaat in het licht van de motiveringsplicht dat het bestuur op een gemotiveerde wijze de verenigbaarheid van het aangevraagde voorwerp beoordeelt met de onmiddellijke omgeving. En de onmiddellijke omgeving (van het aangevraagde bouwwerk) is te dezen het perceel van verzoekende partij. Onbetwist past het aangevraagde bouwwerk in de (onmiddellijke) goede ruimtelijke ordening, zoals deze aanwezig is op het randperceel.

9. Dit gezegd zijnde rijst de vraag welk belang verzoekende partij heeft bij dit middel (onderdeel).

Het is niet vanzelfsprekend dat verzoekende partij er belang bij heeft dat de bufferzone de breedte van haar perceel zou overschrijden. Zij licht dit belang (bij dit middelonderdeel) ook niet toe.

Verzoekende partij woont niet op het perceel. Het perceel ligt reeds lange tijd braak en is inmiddels (dicht) begroeid.

Theoretisch zou een belanghebbende buur die woont in het aanpalend woongebied met landelijk karakter, te dezen enig belang kunnen laten gelden. Zo'n buur zou bijvoorbeeld een bredere buffer kunnen wensen. Maar nooit heeft een buur in het aanpalend woongebied enige klacht in dit verband geformuleerd.

Tussenkomende partij merkt dus op dat verzoekende partij geen enkel belang heeft bij dit middel, en dat het terzake gaat om een actio popularis.

Derhalve heeft verzoeker niet het wettelijk vereiste belang bij het middel (art. 19 Gecoördineerde Wetten op de Raad van State).

10. Het is ook niet duidelijk welk belang verzoeker erbij kan hebben dat zijn perceel wordt 'geïntegreerd' in een stedenbouwkundige aanvraag nà een vernietigingsarrest.

Niemand houdt immers voor dat verzoekers' randperceel in deze hypothese 'minder' buffer zal zijn dan heden.

Het is een open vraag wat het belang kan zijn dat verzoeker heeft bij een 'geïntegreerde' vergunningsaanvraag. Tussenkomende partij kan zich hiertegen dan ook niet verdedigen.

Mogelijk zou verzoeker slechts medewerking verlenen bij zo'n 'geïntegreerde' vergunningsaanvraag indien hij hiervoor goed wordt betaald (door tussenkomende partij). Maar zo'n belang vormt een zgn. onrechtstreeks belang. Het belang dat erin bestaat om met een vernietigingsarrest in het kader van een volgende aanvraagprocedure een sterkere financiële onderhandelingspositie te bekomen, en desgevallend ook voor een burgerlijke rechter, is inderdaad onvoldoende verbonden met de grond van de zaak.

Opnieuw blijkt verzoekende partij niet over het rechtens vereiste belang bij het middel te beschikken".

3.2. Beoordeling

3.2.1. In het eerste middel voert de verzoeker onder meer de schending aan van het materiële motiveringsbeginsel, dat vereist dat voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven bestaan met een voldoende feitelijke grondslag en dat het werkelijk bestaande feiten moet betreffen die door het bestuur met de nodige zorgvuldigheid worden vastgesteld.

3.2.2. Aangezien het gegrond bevinden van dit middelonderdeel kan leiden tot de vernietiging van het bestreden besluit en vervolgens tot een weigering

van de vergunning, heeft de verzoeker belang bij het aanvoeren van de schending van het materiële motiveringsbeginsel.

3.2.3. In Artikel 7 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is onder meer het volgende bepaald:

> "2. De industriegebieden:
> 2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. (...)".

3.2.4. De bestemming van een perceel tot bufferzone in de zin van de geciteerde bepaling, kan enkel gebeuren in een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op dat perceel, dan wel in een aanleg- of verkavelingsplan dat betrekking heeft op dat perceel. Het gewestplan Antwerpen bestemt het perceel van de verzoeker niet tot een bufferzone, ook al kan men opwerpen dat er - gelet op de ligging en de beperkte breedte ervan - bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoeker of het vastleggen van een aanleg- of verkavelingsplan, weinig andere mogelijkheden zullen zijn dan dit perceel -zo goed als- helemaal deze bestemming te geven.

3.2.5. Hoewel noch een vergunning, noch een plan met een dergelijke strekking voorligt, heeft de vergunningverlenende overheid bij het nemen van het bestreden besluit de bestemming van verzoekers perceel tot bufferzone als een gegevenheid aangenomen. Aldus heeft de vergunningverlenende overheid zich op een ondeugdelijk motief gesteund. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

<u>Artikel 1</u>.

Vernietigd wordt de beslissing van 14 mei 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen waarbij aan de b.v.b.a. KWEN de vergunning wordt verleend voor het bouwen van een werkplaats met kantoren op een terrein gelegen te Kapellen, Starrenhoflaan, kadastraal bekend sectie C, nrs. 102/n en 102/l/2.

<u>Artikel 2</u>.

De kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 348,53 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negen september tweeduizend en acht, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

T. TEMMERMAN. **R. STEVENS.**