

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 194.979 van 30 juni 2009
in de zaken A. 135.030/X-11.364 (I.)
A. 135.029/X-11.363 (II.)
A. 155.938/X-12.075 (III.)
A. 157.959/X-12.130 (IV.).

In zake : I. + II. + III. + IV.
de n.v. DBM COLOR,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. MARTENS,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Louizalaan 106

tegen :

1. I. + II. + III. + IV.
de gemeente WETTEREN,
die woonplaats kiest bij
advocaat W. VAN DER GUCHT,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Sint-Denijslaan 201,
2. I. + II. + III.
het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

tussenkommende partij :

I. + II. + III. + IV.
de n.v. ALGEMENE ONDERNEMINGEN CEGRACO,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. BOELENIS,
kantoor houdende te 9300 AALST,
Molendries 11.

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

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. DBM COLOR op 4 april 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 11 oktober 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren waarbij aan de n.v. CEGRACO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen en renoveren van bestaande gebouwen, en de gedeeltelijke afbraak en het bouwen van een sorteerloods op een perceel gelegen

Kwatrechtsteenweg 164 te Wetteren, kadastraal bekend sectie G, nrs. 0820/g, 0829/r (zaak 135.030);

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. DBM COLOR op 4 april 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 24 januari 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren waarbij aan de n.v. CEGRACO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een opslagloods op een perceel gelegen Kwatrechtsteenweg 164 te Wetteren, kadastraal bekend sectie G, nrs. 0820/g, 0829/m, 0829/r (zaak 135.029);

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. DBM COLOR op 24 september 2004 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 19 maart 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren waarbij aan de n.v. CEGRACO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het wijzigen van kroon- en nokhoogte van de vergunde opslagplaats en de aanleg van linkse bufferzone op een perceel gelegen Kwatrechtsteenweg 164 te Wetteren, kadastraal bekend sectie G, nrs. 0820/h en 0829/r (zaak 155.938);

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. DBM COLOR op 30 november 2004 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 15 oktober 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren waarbij aan de n.v. CEGRACO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het rooien van bomen (gedeeltelijke regularisatie) op een terrein gelegen Kwatrechtsteenweg 164 te Wetteren, kadastraal bekend sectie G, nr. 0820/h (zaak 157.959);

Gelet op het arrest nr. 141.311 van 25 februari 2005 in de zaak A. 157.959 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting in de zaak A. 157.959, op 7 april 2005 ingediend door de n.v. DBM COLOR;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst in de zaak A. 135.030, op 13 juni 2003 ingediend door de n.v. ALGEMENE ONDERNEMINGEN CEGRACO;

Gelet op de beschikking van 1 juli 2003 in de zaak A. 135.030 die de tussenkomst van de n.v. ALGEMENE ONDERNEMINGEN CEGRACO toelaat;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst in de zaak A. 135.029, op 13 juni 2003 ingediend door de n.v. ALGEMENE ONDERNEMINGEN CEGRACO;

Gelet op de beschikking van 1 juli 2003 in de zaak A. 135.029 die de tussenkomst van de n.v. ALGEMENE ONDERNEMINGEN CEGRACO toelaat;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst in de zaak A. 155.938, op 30 november 2004 ingediend door de n.v. ALGEMENE ONDERNEMINGEN CEGRACO;

Gelet op de beschikking van 3 januari 2005 in de zaak A. 155.938 die de tussenkomst van de n.v. ALGEMENE ONDERNEMINGEN CEGRACO toelaat;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst in de zaak A. 157.959, op 13 mei 2005 ingediend door de n.v. ALGEMENE ONDERNEMINGEN CEGRACO;

Gelet op de beschikking van 24 mei 2005 in de zaak A. 157.959 die de tussenkomst van de n.v. ALGEMENE ONDERNEMINGEN CEGRACO toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord in alle zaken;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. BARRA in alle zaken;

Gelet op de beschikkingen van 16 maart 2006 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van de dossiers gelasten;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories van de verzoekende partij en van de gemeente Wetteren in alle zaken;

Gelet op de beschikkingen van 6 en 9 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 maart 2009 in alle zaken;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN in alle zaken;

Gehoord de opmerkingen van advocaat E. GOOSSENAERTS, die in alle zaken loco advocaat B. MARTENS verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat F. DE MIL, die in alle zaken loco advocaat W. VAN DER GUCHT verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat I. BOCKSTAELE, die in de zaken sub I., II. en III. loco advocaat P. AERTS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat P. BOELENs die in alle zaken verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De samenvoeging

De beroepen zijn dermate verknocht dat het in het raam van een goede rechtsbedeling past de zaken samen te voegen.

2. Rechtspleging

2.1. In de zaken 135.029, 135.030 en 155.938

2.1.1. In de zaken 135.029, 135.030 en 155.938 werpt de verzoekende partij op dat het Vlaamse Gewest door haar niet was aangeduid als verwerende partij en dat haar memorie van antwoord dienvolgens uit de debatten dient te worden geweerd. Zij stelt dat het inquisitoriale karakter van de procedure aan de Raad van State niet toelaat naast een door de verzoekende partij reeds aangeduide verwerende partij, een bijkomende verwerende partij aan te duiden.

2.1.2. Ingevolge het inquisitoriale karakter van de procedure voor de Raad van State komt het, in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij voorhoudt, aan de Raad van State toe om, desnoods ambtshalve, de verwerende partijen aan te duiden.

Te dezen dient te worden vastgesteld dat het Vlaamse Gewest mede-auteur is van de bestreden besluiten, en dat het als zodanig door het auditoraat als verwerende partij is aangeduid. Het kwam het Vlaamse Gewest toe als verwerende partij een memorie van antwoord in te dienen.

De exceptie dient te worden verworpen.

2.2. In de zaak 155.938

2.2.1. De verzoekende partij werpt op dat de eerste verwerende partij een memorie van wederantwoord heeft ingediend, hetgeen onwettig is. Het dient een memorie van antwoord te zijn.

2.2.2. De vermelding “memorie van wederantwoord” in plaats van “memorie van antwoord” kan niet anders dan als een materiële misslag worden aanzien.

De exceptie dient te worden verworpen.

3. De feiten

3.1. De percelen waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunningen betrekking hebben, gelegen aan de Kwatrechtsteenweg 164 te Wetteren, zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Gentse en

Kanaalzone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, gelegen in industriegebied.

Zij zijn niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling noch binnen het beheersingsgebied van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.2. Het bedrijf van de verzoekende partij is naast het kwestieuze terrein gelegen, waar voordien leegstaande bedrijfsgebouwen stonden die door de tussenkomende partij werden aangekocht, met het oog aldaar een bedrijf op te starten voor de behandeling en sortering van bouw- en sloopafval.

3.3.1. Op 25 juni 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen - renoveren van bestaande gebouwen, evenals de afbraak van een gedeelte van de bestaande gebouwen en het bouwen van een sorteerloods.

3.3.2. In zitting van 19 juli 2002 brengt het college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk gunstig preadvies uit.

3.3.3. Op 29 augustus 2002 brengt de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies uit.

In dit advies overweegt hij onder meer wat volgt:

“Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft een terrein met bedrijfsgebouwen dat binnen een industriële omgeving besloten ligt tussen een gewestweg en een bevaarbare waterloop. Het voorstel, i.f.v. een containerbedrijf dat tevens gespecialiseerd is in de behandeling van bouw- en sloopafval, beoogt om :

- een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen te verbouwen en te renoveren en het resterende deel te slopen en te vervangen door nieuwe open loodsen voor het sorteren van bouw- en sloopafval
- een bureelgebouw op te richten in aansluiting met de nieuwe loodsen
- een deel van het terrein in te richten als open stockageplaats voor gesorteerde inerte materialen
- het terrein te verharderen en keerwanden in beton op te richten
- een weegbrug te plaatsen
- het terrein te voorzien van een groenaanleg

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat voorgestelde werken naar functie verenigbaar zijn met de planologische voorzieningen

Overwegende dat de nieuwe constructies worden opgericht met een volume, vormgeving en materiaalgebruik die eigen zijn aan een industriële omgeving

Overwegende dat de te behouden gebouwen worden verbouwd en gerenoveerd zonder wijziging van het volume en het uitzicht

Overwegende dat de inplanting van de nieuwe gebouwen, het verharderen van het terrein, het plaatsen van de weegbrug en het oprichten van de keerwanden geen stedenbouwkundige aspecten in het gedrang brengen

Overwegende dat wordt voorzien in een voldoende brede groenaanleg”.

3.3.4. Op 30 augustus 2002, 10 september 2002, 13 september 2002 en 4 oktober 2002 worden er bijeenkomsten gehouden in wisselende samenstelling met vertegenwoordigers van de eerste verwerende partij, van “Spector”, waarvan de verzoekende partij deel uitmaakt, en van de tussenkomenende partij.

Uit de verslagen van die bijeenkomsten blijkt dat Spector de gemeente een problematiek onder ogen brengt inzake het bedrijf van tussenkomenende partij en de repercussies op het aanpalende bedrijf van Spector, met name vooral stof- en trillingshinder.

De tussenkomenende partij stelt bepaalde werken voor zoals het voorzien van een overkapping van de opslagcontainers langs de gemeenschappelijke perceelgrens.

3.3.5. Bij het in de eerste zaak bestreden besluit van 11 oktober 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren wordt aan de tussenkomenende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en renoveren van bestaande gebouwen, de gedeeltelijke afbraak van bestaande gebouwen en het bouwen van een sorteerloods op het betrokken terrein. De aanvraag wordt ook gedeeltelijk geweigerd in de mate zoals hierna blijkt (zaak 135.030).

Het college van burgemeester en schepenen motiveert dit besluit als volgt:

“De totaliteit van de aanvraag voldoet aan de bepalingen (industriegebied) van het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14/09/1977).

De aanvraag betreft enerzijds het verbouwen van bestaande fabrieksgebouwen en afbraak van een gedeelte van de bestaande fabrieksgebouwen tot bedrijfsgebouwen ten behoeve van een sloopverwerkingsbedrijf op de percelen 829R en 829M. Op perceel 820G worden terreinaanlegwerken en de nieuwbouw van een open sorteerconstructie aangevraagd.

De aanvraag op de percelen 829R en 829M en de terreinaanlegwerken op perceel 820G geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige opmerkingen en is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en wordt vergund onder volgende voorwaarden:

(...)

- het groenscherm zoals voorgesteld op plan 3.3 moet bestaan uit streekeigen laag- en hoogstammige dichtgroeïende gewassen en moet aangeplant worden in het eerste plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen en constructies
- het groenscherm aan de perceelsgrens met 742X (Spector) moet min. 5m breed zijn
- (...)

De nieuwbouw van de open sorteerconstructie op perceel 820G wordt geweigerd om volgende redenen:

De omgeving wordt gekenmerkt door industriële gebouwen met een hoogte van ongeveer 9m à 10m met een platdak. De voorgestelde open constructies in betonplaten met een hoogte van 3m langs de straatzijde en langs de perceelsgrens met 742X (Spector) wijken zeer sterk af van de gebouwen op het terrein van de aanvrager zelf (829R en 829M) en van de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. Het stockeren van afval in die open constructies tot een hoogte van 5m komt de esthetiek van de omgeving niet ten goede en zal het afwijkend uitzicht van deze constructies t.o.v. de omgevende bebouwing nog versterken.

Opmerking: een nieuwe aanvraag op het perceel 820G voor sorteerconstructies kan in overweging genomen worden onder volgende voorwaarden:

- De sorteerconstructies evenwijdig met perceel 742X (Spector) worden uitgevoerd onder een overkapping van 14m breed met een kroonlijsthoogte van 7m en een nokhoogte van 9m en op min. 5m van de perceelsgrens met 742X.
- Langs de Kwatrechtsteenweg dient een muur opgetrokken te worden van 5m hoog i.p.v. de voorgestelde muur van 3m hoog”.

3.4.1. Op 28 oktober 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren een nieuwe aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een opslagloods en een afscheidingswand.

In de beschrijvende nota, gevoegd bij de aanvraag, wordt er op gewezen dat de aanvraag onder meer beoogt eventuele stofvorming naar de omgeving tegen te gaan.

3.4.2. In zitting van 22 november 2002 brengt het college van burgemeester en schepenen een gunstig advies uit:

“De aanvraag betreft het bouwen van een opslagloods en afscheidingswand en voldoet dus aan de bepalingen (industriegebied) van het gewestplan Gentse- en Kanaalzone (K.B. 14/09/1977). Het ontwerp geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige opmerkingen en is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

Dit dossier is in overeenstemming met de opmerkingen geformuleerd n.a.v. de deels geweigerde aanvraag nr 02/171 - ref. ROHM 8/42025/3247/2”.

3.4.3. Op 9 januari 2003 brengt de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies uit, gemotiveerd als volgt:

“HISTORIEK

Op 11.10.2002 werd vergunning verleend voor het verbouwen, renoveren en gedeeltelijk slopen van bestaande gebouwen + het bouwen van een sorteerloods. De nieuwbouw van de open sorteerconstructie op perceel 820G werd evenwel uit de vergunning gesloten om reden van de zeer beperkte omvang ervan binnen de industriële omgeving.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft een bedrijf, gespecialiseerd in de behandeling van bouw- en sloopafval, dat zich binnen de industriële omgeving situeert tussen een gewestweg en een bevaarbare waterloop. Het voorstel beoogt de bouw van een opslagloods voor de stockage van gesorteerd inert materiaal, ingeplant op 5m van de rechterperceelsgrens + de bouw van een scheidingswand langsheen de straatzijde, uitgevoerd analoog de buitengevels van de voorziene loods.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat de werken naar functie verenigbaar zijn met de planologische voorzieningen

Overwegende dat de nieuwe loods wordt ingeplant op voldoende afstand tot de rechterperceelsgrens en ingekaderd binnen een groenscherm

Overwegende dat de nieuwe constructie wordt opgericht met een volume en vormgeving die kaderen in de industriële omgeving en met een uitvoering, idem voor de scheidingswand, die aansluit bij de gebruikte gevelmaterialen van het rechtsaanpalend bedrijf”.

3.4.4. Bij het in de tweede zaak bestreden besluit van 24 januari 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren wordt aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een opslagloods onder de redengeving van haar gunstig preadvies (zaak 135.029).

3.5. Op 21 november 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij een aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning voor de wijziging van de “kroonlijst- en nokhoogte van de reeds vergunde maar nog te bouwen opslagloods + aanvraag voor aanduiding van bestaande linksebouwwrije strook als bufferzone met streekeigen beplanting”.

De aanvraag betreft een wijziging aan de beide voorgaande vergunningen. Wat de opslagloods betreft die is gelegen langs het perceel van de verzoekende partij wordt de kroonlijst verhoogd van 7m tot 9m en de nokhoogte van 9m tot 11m van de daar te situeren opslagloods.

3.6. In zitting van 17 december 2003 brengt het college van burgemeester en schepenen een gunstig preadvies uit.

Hierin wordt onder meer overwogen wat volgt:

“Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
Overwegende dat de werken naar functie verenigbaar zijn met de planologische voorzieningen.
Overwegende dat de verhoogde loods wordt ingeplant op voldoende afstand tot de rechterperceelsgrens en wordt ingekaderd binnen een groenscherm.
Overwegende dat de groen buffer het bedrijf nog beter zal inkaderen”.

3.7. Op 9 maart 2004 brengt de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies uit, waarin hij verwijst naar het standpunt van het college van burgemeester en schepenen.

3.8. Bij het in de derde zaak bestreden besluit van 19 maart 2004 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning (zaak 155.938).

Inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening herneemt het college van burgemeester en schepenen zijn standpunt zoals uiteengezet in het hiervoor vermelde gunstig preadvies.

3.9. Op 25 augustus 2004 dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het rooien van bomen (gedeeltelijke regularisatie).

3.10. Bij het in de vierde zaak bestreden besluit van 15 oktober 2004 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning (zaak 157.959).

4. De ontvankelijkheid in de zaak 135.030

4.1. Standpunt van de partijen

4.1.1. Anticipatief stelt de verzoekende partij dat het bestreden besluit haar op 3 februari 2003 is overgemaakt.

4.1.2. De eerste verwerende partij werpt op dat het bestreden besluit dateert van 11 oktober 2002, dat de verzoekende partij op de hoogte was van de

aanvraag en van de behandeling ervan, en dat er verscheidene vergaderingen met de verzoekende partij over die aanvraag werden gehouden, zodat zij dus veel vroeger van het bestreden besluit op de hoogte kon zijn, maar dat zij tot zes maanden na de afgifte van de vergunning heeft gewacht om het beroep in te stellen.

4.1.3. De tussenkomende partij werpt op dat de vergunning werd aangeplakt aan de straatkant van de betrokken gebouwen van de tussenkomende partij, en brengt daartoe getuigenverklaringen en een foto bij. Zij wijst ook op de betrokkenheid van de verzoekende partij bij de behandeling van de aanvraag.

Ze wijst er eveneens op dat de verzoekende partij op 8 november 2002 gebruik heeft gemaakt van haar inzagerecht van het aanvraagdossier voor de milieuvergunning. In dit dossier zat een aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning, evenals een advies van de provinciale milieudeskundige van 29 oktober 2002 waarin expliciet wordt vermeld dat er een stedenbouwkundige vergunning was afgeleverd op 11 oktober 2002.

4.1.4. De verzoekende partij antwoordt in haar memorie van wederantwoord dat ze vóór 3 februari 2003 noch op de hoogte was van de stedenbouwkundige vergunning, noch deze kon vermoeden. Er worden volgens haar geen gegevens bijgebracht die een eerdere kennisname kunnen doen vermoeden.

4.1.5. In haar toelichtende memorie voegt de tussenkomende partij niets wezenlijks toe aan hetgeen zij reeds heeft uiteengezet in het verzoekschrift tot tussenkomst.

4.1.6. In haar laatste memorie laat de verzoekende partij nog gelden wat volgt:

“De verzoekende partij verwijst naar hetgeen zij eerder reeds uiteenzette met betrekking tot de tijdigheid van het verzoekschrift tot nietigverklaring.

De stelling van de heer Auditeur dat het beroep laatijdig, en derhalve onontvankelijk zou zijn, op basis van een beweerde kennisneming van het bestreden besluit op 8 november 2002 kan niet worden gevolgd. Het is immers niet omdat bij de milieuvergunningsaanvraag een advies zou zijn gevoegd van de provinciale milieudeskundige waarin op pagina 3 (!) zou zijn vermeld dat er een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt, dat dit zou volstaan voor een derde die de milieuvergunningsaanvraag inkijkt om kennis te krijgen van het bestaan van een eerdere stedenbouwkundige vergunning. De loutere vermelding van het eventuele bestaan van een vergunning in een bijlage (!) bij een dossier dat geen rechtstreeks verband houdt met het besluit dd. 11 oktober 2002, heeft immers niet tot gevolg dat de derde op de hoogte werd gebracht van de precieze inhoud, de belangrijke bepalingen en draagwijdte van de

vergunning. Het is immers perfect mogelijk dat het dossier aangaande de milieuvergunning werd ingekeken, zonder dat de bijlagen werden onderzocht. Van een derde kan immers niet worden verwacht dat hij in detail alle bijlagen leest uit een bepaald milieuvergunningsaanvraagdossier. Het in detail lezen van het gehele aanvraagdossier is hooguit een vermoeden, waarvan in concreto niet naar recht en redelijkheid kan worden afgeleid dat de verzoekende partij op deze wijze kennis zou hebben gekregen van het bestreden besluit. Dergelijk vermoeden doet de beroepstermijn niet ingaan. Op geen enkele wijze wordt aannemelijk gemaakt dat de verzoekende partij ook effectief heeft kennis genomen van het besluit op 8 oktober 2002.

De verzoekende partij wijst naar analogie nog op het arrest van Uw Raad waarin werd geoordeeld dat door het enkele feit van de publicatie in een blad van de betwiste rechtshandeling niet het bewijs wordt geleverd dat de verzoekende partij er kennis van heeft genomen (...).

Immers zijn het begrip van de precieze inhoud en de draagwijdte, alsook van de belangrijke bepalingen van een besluit vereist voor een effectieve kennisname van een beslissing die de termijn om een beroep in te dienen bij de Raad van State doet aanvangen.

Verzoekende partij kreeg aldus slechts kennis van de bestreden beslissing nadat haar op 3 februari 2003 een voor eensluidend verklaarde kopie van de vergunning werd overgemaakt. Pas op dat ogenblik kreeg de verzoekende partij juist en volledig kennis van de bestreden beslissing.

Door de verwerende en de tussenkomenende partij worden geen afdoende gegevens aangedragen waaruit zou kunnen worden afgeleid dat de verzoekende partij meer dan 60 dagen voor het indienen van het verzoekschrift tot nietigverklaring kennis kreeg van het bestreden besluit”.

4.1.7. De eerste verwerende partij antwoordt hierop in een laatste memorie dat de verzoekende partij niet betwist dat zij het milieuvergunningsdossier heeft ingezien, dat in dat dossier expliciet wordt vermeld dat aan de tussenkomenende partij de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning werd verleend, dat zij dus in ieder geval kennis heeft kunnen nemen van dit besluit, en dat het feit dat zij dit over het hoofd kan hebben gezien -hetgeen zij overigens niet met zoveel woorden stelt- niet relevant is en aan haar eigen onachtzaamheid te wijten is.

4.2. Onderzoek van de exceptie

4.2.1. De bestreden stedenbouwkundige vergunning diende noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden, zodat krachtens artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoekende partij er kennis van heeft gehad. Dit is, hetzij de dag waarop de derde een voldoende kennis heeft van het bestaan, de aard en de draagwijdte van de vergunning, waarbij niet is vereist dat hij kennis heeft van de precieze inhoud van de vergunning, hetzij de dag waarop hij

kennis heeft kunnen nemen van de vergunning, door binnen een redelijke termijn gebruik te maken van zijn inzagerecht.

4.2.2. In het auditorsverslag is de opgeworpen exceptie van niet-ontvankelijkheid ratione temporis gegrond bevonden als volgt:

“Vastgesteld dient te worden dat verzoekende partij inderdaad, zoals uit de feitelijke uiteenzetting blijkt betrokken is geweest bij besprekingen waarbij het heel duidelijk ging over de aanvraag voor de bestreden beslissing en waarbij zelfs details van de bouwplannen werden besproken.

Vastgesteld dient te worden dat verzoekende partij geen verweer geeft over de stelling van tussenkommende partij dat ze bij inzage van de aanvraag milieuvergunning op 8 november 2002 kennis kon nemen van een document, met name het advies van de provinciale milieudeskundige, waarin inderdaad onderaan p. 3 vermeld wordt dat er een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen op 11 oktober 2002.

Hieruit dient afgeleid te worden dat verzoekende partij wel degelijk op 8 november 2002 weet dient te hebben gekregen van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning; het beroep is ingesteld op 4 april 2003 wat, rekening houdend met een redelijke termijn om kennis te nemen van de stedenbouwkundige vergunning zelf, buiten de beroepstermijn van zestig dagen is daar waar er bijna vijf maanden verlopen zijn tussen de kennisname van het feit dat er een stedenbouwkundige vergunning is en het instellen van het beroep.

Dienvolgens is het eerste beroep onontvankelijk”.

4.2.3. In de laatste memorie ontkent de verzoekende partij niet dat zij bij het inkijken van de milieuvergunningsaanvraag kennis heeft genomen van het bestaan van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, maar stelt zij enkel dat dit niet tot gevolg heeft dat zij als derde op de hoogte werd gebracht van de precieze inhoud, de belangrijke bepalingen en de draagwijdte van de vergunning.

Zelfs aangenomen dat de verzoekende partij ingevolge de door de haar gevoerde onderhandelingen op dat ogenblik niet op de hoogte was van de juiste draagwijdte van de vergunning, dan nog dient te worden vastgesteld dat zij niet ontkent op 8 november 2002 kennis te hebben genomen van het bestaan van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, zodat het op 4 april 2003 ingestelde beroep meer dan 60 dagen na het verstrijken van de redelijke termijn om inzage te nemen van deze vergunning is ingesteld, en derhalve laattijdig is.

4.2.4. De exceptie is gegrond. Het beroep is niet ontvankelijk.

5. Het beroep tot nietigverklaring in de zaak 135.029

5.1. Ontvankelijkheid ratione temporis

5.1.1. Standpunt van de partijen

5.1.1.1. Anticipatief stelt de verzoekende partij dat ze op 3 februari 2003 in kennis is gesteld van de bestreden beslissing zodat het door haar op 4 april 2003 ingediende beroep tijdig is ingesteld.

5.1.1.2. De eerste verwerende partij werpt op dat de bestreden beslissing dagtekent van 24 januari 2003, dat de verzoekende partij op de hoogte was van de aanvraag en heeft deelgenomen aan besprekingen, en zij dus op de hoogte was van de termijnen waarbinnen het college van burgemeester en schepenen diende te beslissen, zodat het beroep laattijdig is ingesteld.

5.1.1.3. De tussenkommende partij werpt in haar verzoekschrift tot tussenkomst en in haar toelichtende memorie op dat het beroep laattijdig is, aangezien de verzoekende partij kennis kreeg van de beslissing van 24 januari 2003 op het einde van januari 2003, ten laatste in de loop van februari 2003, vermits het bestreden besluit werd aangeplakt aan de straatkant, zodat de beroepstermijn einde maart 2003 is verstreken en het op 4 april ingestelde beroep laattijdig is.

5.1.1.4. De verzoekende partij antwoordt dat ze vóór 3 februari 2003 niet op de hoogte was van de vergunning, niet door een aanplakking, en niet door het aanvangen van werken. Voorts wijst ze op het bestaan van de redelijke termijn om kennis te nemen van een vergunning.

5.1.2. Onderzoek van de exceptie

5.1.2.1. Het behoort aan degene die opwerpt dat een beroep laattijdig is ingesteld, de nodige gegevens bij te brengen ter staving van deze bewering.

5.1.2.2. Te dezen zijn de door de eerste verwerende partij en de tussenkommende partij bijgebrachte argumenten niet van aard aan te tonen dat de verzoekende partij reeds meer dan 60 dagen voor het instellen van het beroep kennis had van het bestreden besluit. Het feit dat de bestreden vergunning werd aangeplakt

vormt geen afdoende bewijs van kennisname ervan door de verzoekende partij. Ook het feit dat de verzoekende partij op de hoogte was van de aanvraag en heeft deelgenomen aan besprekingen in de loop van de administratieve procedure heeft niet tot gevolg dat zij zich op regelmatige tijdstippen moet informeren of de gevraagde vergunning reeds is verleend of niet.

5.1.2.3. De exceptie kan niet worden aangenomen.

5.2. Ten gronde

5.2.1. Eerste middel

5.2.1.1. Uiteenzetting van het middel

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 7.2.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel,

“Doordat, verwerende partij, een vergunning heeft verleend en daarbij slechts een ontoereikende bufferstrook heeft opgelegd.

Terwijl, overeenkomstig artikel 7.2.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen een interne bufferzone moet worden aangelegd. De Omzendbrief dd. 8 juli 1997 bepaalt dat de bufferstrook een strook betreft binnen het industriegebied met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie. Om die reden moet ze dan ook worden aangebracht op het industriegebied zelf. De Raad van State heeft zich reeds in talrijke arresten uitgesproken over de verplichting tot het aanleggen van een dergelijke bufferstrook (...). Een inbreuk op deze bepaling tot verplichte inrichting van een bufferstrook vormt dan ook een grond tot vernietiging van een stedenbouwkundige vergunning (...), een verkavelingsplan of een gewestplan (...). In casu bevat het bestreden besluit geenszins een afdoende brede bufferstrook die tegemoet komt aan de doelstellingen die door de wetgever met betrekking tot deze stroken werd vooropgesteld.

Zodat, de verwerende partij door dergelijk optreden de in het eerste middel aangehaalde wettelijke bepalingen en rechtsbeginselen schendt.
(...).

TOELICHTING

Het perceel waarop de bvba Kennof haar activiteiten wenst uit te oefenen, is, overeenkomstig het Gewestplan Gentse en Kanaalzone, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 14 september 1977, en gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 1994, gelegen in industriegebied.

Overeenkomstig artikel 7.2.0 van het Koninklijk Besluit dd. 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen dienen industriegebieden een interne bufferzone te voorzien.

Dergelijke bufferstrook is bestemd om het industriegebied af te schermen t.a.v. het naastliggend, en naar zijn aard met de vestiging van industrieën niet direct verenigbare, bestemmingsgebied (...).

Deze buffer kan tevens betrekking hebben op de interne buffer tussen twee bedrijven. Dit wordt uitdrukkelijk bevestigd in de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

‘De breedte en de aanleg van de bufferstroken tussen de bedrijven zelf betreffen een technische stedenbouwkundige aangelegenheid.’

De aanleg van dergelijke bufferzone is verplicht en moet derhalve niet alleen aan de grens van het industriegebied met andere bestemmingsgebieden, maar tevens tussen de bedrijven worden aangelegd. Het betreft een strook binnen het industriegebied met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie.

De exploitatie van de foto-ontwikkelingsproductiehal aan de Kwatrechtsteenweg betreft, zoals boven reeds beschreven, een uitermate stof- en trillingsgevoelige activiteit. De stedenbouwkundige vergunning die op 24 januari 2003 werd afgeleverd voor de exploitatie van een containerbedrijf dat gespecialiseerd is in de behandeling van bouw- en sloopafval behelst een totaal tegenstrijdige industriële activiteit. Het is duidelijk dat beide exploitaties onverenigbaar zijn met elkaar. Tussen beide percelen dient derhalve een reële bufferstrook te worden voorzien.

De vergunningverlenende overheid geeft dit trouwens zelf aan door de inrichting van een groenscherm als voorwaarde bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning op te leggen, niettegenstaande de breedte die wordt opgelegd door het besluit dd. 24 januari 2003 als kennelijk ontoereikend moet worden beschouwd.

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 en van de bestemming van de aanpalende gebieden. De Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen stelt een bufferzone voorop van minstens 25 meter voor milieubelastende bedrijven en 50 meter voor vervuilende industrie. De aanleg van een dergelijke buffer kan worden opgelegd naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvraag, alsook naar aanleiding van de milieuvergunning (...). De vergunningverlenende overheid moet de inhoud van deze omzendbrief naleven bij het beoordelen van de vergunningsaanvragen.

In casu werd er als bijzondere voorwaarde een groenscherm van slechts 5 meter opgelegd aan de zijde van het perceel van verzoekende partij, en dit ondanks het feit dat het in casu wel degelijk gaat over een vervuilende bedrijfsactiviteit. Dergelijke kleine buffer is evenwel kennelijk ontoereikend. Immers is er sprake van ‘tegenstrijdige’ industriële activiteiten, enerzijds de meest vervuilende en hinderlijke inrichting van bvba Kennof die in open ruimte plaatsvindt, en anderzijds een stof- en trillingsgevoelig grote, reeds aanwezige onderneming.

Op basis van de verleende stedenbouwkundige vergunning, zal de bvba Kennof onomkeerbare schade veroorzaken aan de inrichting van verzoekende partij, met name door het veroorzaken van bovenmatige stof- en andere hinder die de productie in de foto-ontwikkelingsproductiehal van de verzoekende partij in ernstige mate bedreigt.

Beide exploitaties op naburige percelen zijn dermate onverenigbaar zodat moet worden geoordeeld dat niet kan worden volstaan met een enkele bufferstrook met een breedte van 5 meter.

Een dergelijke vergunning is derhalve in strijd met de doelstellingen die door de wetgever met het inrichten van een bufferstrook worden nagestreefd.

Deze beperkte strook van 5 meter laat immers niet toe om, gelet op de volledige tegenstrijdigheid van de exploitaties, een effectieve en toereikende bufferzone te creëren, zodat bovenmatige hinder zich blijvend kan voordoen.

Gelet op dergelijke onverenigbaarheid tussen de beide bedrijven dient er een groenscherm te worden aangelegd die de hinder volledig kan opvangen. Dit zou pas mogelijk zijn met een groenscherm van meer dan 50 meter (vgl. Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen). Mutatis mutandis kan daarbij worden verwezen naar een arrest van de Raad van State waarbij de Raad oordeelde dat in redelijkheid niet kan worden betwist dat een amper 6 meter brede bufferstrook aan de rand van een gebied bestemd voor milieubelastende industrieën, langs de kant van het onmiddellijk hieraan palend woongebied, kennelijk ontoereikend is (...).

In casu werd derhalve voorbij gegaan aan de doelstellingen van een bufferzone waardoor de hinder die door een dergelijke storende inrichting wordt veroorzaakt op geen enkele wijze wordt opgevangen.

De discretionaire bevoegdheid die de overheid terzake heeft, mag niet leiden tot een kennelijk onredelijke beslissing. Doordat de overheid in casu slechts een bufferzone oplegt met een maximale breedte van 5 meter, is de overheid de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid te buiten gegaan.

Meer nog, er is zelfs geen enkele bufferstrook voorzien ten noorden (grenzend aan landschappelijk waardevol agrarisch gebied) en ten westen (grenzend aan gebied voor gemeenschapsvoorziening). In de bijzondere voorwaarden wordt zelfs opgelegd dat: ‘ten westen van het bedrijf dient geen groenscherm geplaatst te worden’.

Nochtans bepaalt artikel 7.2.0 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen dat een interne bufferstrook moet worden aangelegd om de inrichting grenzend aan niet direct verenigbare bestemmingsgebieden, zoals landschappelijk waardevol agrarisch gebied en gebied voor gemeenschapsvoorziening, af te scheiden.

Indien dergelijke buffer niet aanwezig is of niet kan worden voorzien, dan dient de vergunningverlenende overheid in het kader van de planologische toetsing de bouwaanvraag te weigeren.

Niettegenstaande de planologische onverenigbaarheden wat betreft de aanleg van de interne buffer, werd de stedenbouwkundige vergunning toch afgeleverd. Dat is in strijd met de hoger vermelde wettelijke bepalingen en de vaststaande rechtspraak van Uw Raad”.

5.2.1.2. Onderzoek van het middel

5.2.1.2.1. Artikel 7.2.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), bepaalt wat volgt:

“Art. 7.
2. De industriegebieden:

2.0. 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. (...).”

5.2.1.2.2. De door voormelde bepaling voorziene bufferzone is een strook binnen deze zone te voorzien voor de randpercelen van het betrokken gebied, en is te onderscheiden van de in artikel 14.4.5 van het inrichtingsbesluit voorziene bufferzone, die een afzonderlijk bestemmingsgebied uitmaakt, en die moet worden voorzien “om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden”.

5.2.1.2.3. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij voorhoudt kan uit het in artikel 7.2.0 van het inrichtingsbesluit bepaalde, niet worden afgeleid dat ook tussen de bedrijven die zijn gelegen binnen een industriegebied een bufferzone dient te worden voorzien.

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen waarnaar de verzoekende partij verwijst heeft geen reglementair karakter zodat een mogelijke schending ervan niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit kan leiden.

5.2.1.2.4. Het middel is niet gegrond.

5.2.2. Tweede middel

5.2.2.1. Uiteenzetting van het middel

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 14.4.5 van het inrichtingsbesluit, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel,

“Doordat, verwerende partij, een vergunning heeft verleend en daarbij slechts een interne bufferstrook van 5 meter heeft opgelegd. Dat derhalve in casu geen externe bufferzone werd voorzien.

Terwijl, overeenkomstig artikel 14.4.5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen een externe buffer moet worden aangelegd. Deze bufferzones moeten bovendien in hun staat bewaard worden en als groene ruimte worden

ingericht, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten worden gescheiden.

Zodat, de verwerende partij door dergelijk optreden de in het tweede middel aangehaalde wettelijke bepalingen en rechtsbeginselen schendt.

TOELICHTING

De vergunning verlenende overheid dient een planologische toetsing uit te voeren alvorens een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

Overeenkomstig artikel 14.5.5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 moeten tevens externe bufferzones worden aangelegd tussen gebieden, waarvan de bestemmingsgebieden niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden. Externe bufferzones moeten in hun staat worden bewaard of als goede ruimte worden ingericht. Recent heeft Uw Raad er nogmaals op gewezen dat dergelijke buffers dienen aanwezig te zijn tussen onverenigbare gebieden.

Bovendien kan tevens de milieuvergunning worden geweigerd in het geval dergelijke buffers afwezig zijn (...).

In casu diende de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats een planologische toetsing te maken. Indien zij deze toetsing zou hebben overwogen, dan kon zij niet anders besluiten dan tot een weigering van de stedenbouwkundige vergunning.

Immers moet worden geoordeeld dat het desbetreffende perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft, gelegen in industriegebied, omringd is met manifest onverenigbare gebieden, zoals het landschappelijk waardevol agrarisch gebied (ten noorden), het gebied voor gemeenschapsvoorziening (ten westen alwaar een schoolinrichting is gevestigd)- en woongebied (ten zuiden).

Uw Raad neemt terecht aan dat er een vermoeden is van onverenigbaarheid tussen industriegebied en woongebied (...). Hetzelfde vermoeden gaat in casu op tussen het hinderlijke bedrijf van bvba Kennof die zich op het desbetreffende terrein wenst te vestigen en de schoolinrichting (gebied voor gemeenschaps-voorziening gelegen te(n) westen van het perceel). Dat het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en het industriegebied onverenigbaar zijn met elkaar spreek(t) voor zich. Dit is in concreto nog meer vanzelfsprekend nu de voorziene hinderlijke inrichtingen bestaan uit de uitbating van een breek- en zeefinstallatie van steengruis en de opslag van 9000 ton inerte afvalstoffen en 280 ton niet gevaarlijke afvalstoffen.

In dit geval dienen er aldus externe bufferzones te zijn voorzien op het gewestplan. In casu ontbreekt op het vigerende gewestplan ieder spoor van buffergebieden. Wat in concreto betekent dat geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend, die een dergelijk type van hinderlijke inrichting mogelijk maakt.

Uw Raad oordeelde daarenboven recent nog in deze zin dat art. 14.4.5 van het K.B. van 28 december 1972 niet alleen verplicht tot het inrichten van een bufferzone in het geval van onverenigbaarheid tussen bestemmingen, maar dat een dergelijke bufferzone ook dient te worden ingericht wanneer ten behoeve van de goede plaatselijke ordening een scheiding van bestemming nodig is (...).

Immers moet, overeenkomstig Uw Raads rechtspraak, de bepaling van artikel 14.4.5 van het K.B. van 28 december 1972 niet alleen naar de letter van de wet, maar ook naar de geest van de wet worden uitgelegd en toegepast. Hiervoor dient o.m. uitgegaan te worden van de stelling dat de overheid, wanneer zij regelen vaststelt ter uitvoering van een wet, de bedoeling heeft te handelen in overeenstemming met die wet. De regelen opgenomen in het K.B. van 28 december 1972 zijn er in de eerste plaats op gericht om een behoorlijke ruimtelijke ordening en goede aanleg van de plaats te verzekeren en te vrijwaren.

Art. 14, 4.5. van dat K.B. kan dan ook niet anders gelezen worden dan als houdende de verplichting voor de bevoegde overheid om, inzonderheid in de gevallen waarin zij niet vermijden kan aan aanpalende gebiedsdelen niet met elkaar te verenigen bestemmingen te geven, in het gewestplan te voorzien in een bufferzone als bedoeld in genoemd artikel teneinde bestemmingsgebieden te scheiden die anders met een niet te loochenen miskennen van de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening naast elkaar zouden komen te liggen (...).

Als voorbeeld kan ten overvloede worden verwezen naar het arrest van de vzw Beter Leefmilieu Tessenderlo, waarbij de Raad van State een verleende exploitatievergunning vernietigde omdat er niet werd voldaan aan de verplichtingen zoals voorzien in artikel 7.2.0 (interne buffer) en 14.4.5 (externe buffer) van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972.

Kortom, mocht de vergunningverlenende overheid de planologische toetsing hebben gemaakt, dan diende zij deze stedenbouwkundige vergunning te weigeren”.

5.2.2.2. Onderzoek van het middel

5.2.2.2.1. Artikel 14.4.5 van het inrichtingsbesluit bepaalt wat volgt:

“De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemming niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden”.

5.2.2.2.2. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bedrijf van de verzoekende partij in hetzelfde industriegebied als dat van de tussenkomende partij is gelegen.

De verzoekende partij heeft geen belang bij het middel.

5.2.2.2.3. Het middel is niet ontvankelijk.

5.3. Derde middel

5.3.1. Uiteenzetting van het middel

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en in het bijzonder van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het voorzorgsbeginsel,

“Doordat, verwerende partij, een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend op 24 januari 2003 waarbij bovenstaande algemene beginselen van behoorlijk bestuur werden miskend.

Terwijl, eerste onderdeel, de vergunningverlenende overheid de algemene beginselen van behoorlijk bestuur dient na te leven. In het bijzonder het

motiveringsbeginsel dat (...) de overheid verplicht om haar beslissingen te beredeneren door er een verantwoording voor te zoeken en te preciseren. Dat zowel de feitelijke als de rechtsgronden moeten worden vermeld in de beslissing.

Terwijl, tweede onderdeel, de vergunningverlenende overheid de zorgvuldigheidsplicht alsook het voorzorgsbeginsel moet eerbiedigen bij het nemen van beslissingen. Dat deze zorgvuldigheidsplicht zowel een zorgvuldige voorbereiding als een zorgvuldige besluitvorming omvat.

Zodat, de verwerende partij door dergelijk optreden de in het derde middel aangehaalde rechtsbeginselen en algemene beginselen van behoorlijk bestuur schendt.

TOELICHTING

EERSTE ONDERDEEL

Artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen vereist dat de administratieve akte op afdoende wijze wordt gemotiveerd. Deze motiveringsplicht houdt in dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze motivering afdoende moet zijn.

Het bestreden besluit verleent een stedenbouwkundige vergunning, op grond van volgende motivering:

‘De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan.’

In het bestreden besluit wordt derhalve niet concreet aangegeven wat die overeenstemming precies inhoudt zodat niet kan worden afgeleid dat op basis van de conformiteit kan worden gesteld dat een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend. Het bestreden besluit bevat geen enkele verwijzing naar een toetsing aan de concrete omstandigheden in casu.

De aangegeven motivering moet derhalve als te vaag en te algemeen worden omschreven en kan derhalve niet als afdoende worden beschouwd. In casu was, rekening houdende met de bestemming en het gebruik van de omliggende percelen, een omstandige motivering vereist om aan te tonen dat de hinder die de inrichting zou veroorzaken niet van die aard is dat er een onverenigbaarheid zou bestaan met de omgeving.

De discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid kan niet op dergelijke wijze worden uitgeoefend.

Immers, de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid ontslaat de overheid niet van de opgelegde motiveringsverplichting.

De overheid heeft derhalve de feitelijke gegevens niet correct beoordeeld en kon geenszins op redelijke wijze tot een dergelijk besluit komen.

Bovendien dient ook de verplichting tot het opleggen van een bufferstrook afdoende te worden gemotiveerd. Doordat in casu op generlei wijze de minimale breedte van de bufferstrook wordt gemotiveerd en verantwoord en doordat enkel een vage en algemene omschrijving van de inrichting van de bufferstrook wordt gegeven, is niet voldoende duidelijk op welke wijze de inrichting van deze strook het perceel van verzoekende partij op adequate wijze zal beschermen. Nochtans is het noodzakelijk dat een besluit duidelijk en omstandig de redenen doet kennen die het besluit verantwoorden en waaruit kan worden afgeleid waarom tot dergelijke beslissing werd gekomen.

In een gelijkaardig geval oordeelde Uw Raad reeds dat dit een grond uitmaakt tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning (...).

In casu kan uit de beperkte motivering van de beslissing zelf die de stedenbouwkundige vergunning verleent, niet worden afgeleid dat de bouwaanvraag afdoende werd getoetst op de overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Derhalve is het bestreden besluit niet afdoende gemotiveerd.

TWEDE ONDERDEEL

Een zorgvuldige voorbereiding vereist dat de bevoegde overheid de nodige kennis verwerft over alle relevante feitelijke gegevens, i.e. de gegevens die de beslissing kunnen beïnvloeden. Deze feiten moeten zorgvuldig worden vastgesteld en gewaardeerd (...).

Bij de beoordeling van de bouwaanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, had de vergunningverlenende overheid dan ook in rekening moeten brengen dat het perceel waarvoor de vergunning werd aangevraagd, gelegen is naast het perceel waarop door verzoekende partij een foto-ontwikkelings-productiehal wordt uitgebaat. Het getuigt derhalve van een onzorgvuldige voorbereiding dat de overheid geen afweging heeft gemaakt tussen de reeds bestaande uitbating van de fotoproductiehal en de exploitatie van een containerverwerkingsbedrijf.

Immers, indien uitwerking wordt gegeven aan de stedenbouwkundige vergunning dd. 24 januari 2003 zal de levensvatbaarheid van de activiteiten van verzoekende partij worden bedreigd.

Daarnaast wordt bij een zorgvuldige besluitvorming vereist dat de toepasselijke rechtsregels op alle relevante feiten worden toegepast en dat een beslissing enkel kan worden genomen na een behoorlijke afweging van alle ter zake dienende gegevens en belangen. Een zorgvuldige belangenafweging vereist dat het bestuur alle betrokken belangen daadwerkelijk en in concreto met elkaar confronteert en tegen elkaar afweegt.

Dat dit niet gebeurde door de vergunningverlenende overheid bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning dd. 24 januari 2003 is duidelijk gebleken.

Nadat immers bij het voorbereiden van de beslissing geen concrete belangenafweging werd gemaakt, volgt ook uit het besluit dd. 24 januari 2003 zelf dat in deze door de overheid niet op zorgvuldige wijze werd opgetreden.

Het staat vast dat een doeltreffende bescherming van de reeds bestaande en geëxploiteerde inrichting van verzoekende partij niet kan worden bereikt door middel van de door de stedenbouwkundige vergunning dd. 24 januari 2003 opgelegde bufferzone en groenaanplanting met een breedte van 5 meter. Een zorgvuldige overheid had minstens een bufferstrook moeten verplichten die voldoet aan de vereisten van de concrete goede plaatselijke ordening.

De Omzendbrief dd. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt meer bepaald dat:

‘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.’(...)

Uw Raad oordeelde reeds in deze zin dat de overheid bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, op grond van bovenstaande bepaling, uit dient te gaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de in de omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van dat gebied aan die omgeving heeft gegeven (...).

Rekening houdende met wat voorafgaandelijk reeds werd uiteengezet, waarbij duidelijk blijkt dat het uitbaten van een foto-ontwikkelingsproductiehal een geheel tegenstrijdige exploitatie betreft in vergelijking met de verwerking van bouw- en sloopafval, blijkt duidelijk dat de vergunningverlenende overheid, bij het bepalen van de breedte van de bufferstrook, op generlei wijze een concrete afweging heeft gemaakt van de verenigbaarheid van deze nieuwe exploitatie met de omgeving. Een stofgevoelige foto-ontwikkelingsproductiehal, een waardevol agrarisch gebied en een schoolinrichting beletten immers de inrichting van dergelijke hinderopwekkende activiteiten.

De Omzendbrief dd. 8 juli 1997 geeft verder afstanden aan die minimaal moeten gerespecteerd worden bij het opleggen van een bufferstrook. Zo moet een afstand van 15 meter worden ingericht als bufferstrook voor ambachtelijke bedrijven, 25 meter voor milieubelastende bedrijven en 50 meter voor vervuilende industrie.

Een zorgvuldige overheid diende, op basis van de feitelijke omstandigheden in concreto, te besluiten tot het opleggen van een bufferzone met een minimale breedte van 25 meter. De exploitatie van een bouw- en sloopafval verwerkend bedrijf, moet immers als milieubelastend worden beschouwd, gelet op de omliggende exploitaties. Geen enkele motivering is weergegeven waarom in casu van deze afstand wordt afgeweken.

De Omzendbrief dd. 8 juli 1997 bepaalt verder dat stedenbouwkundige vergunningen voor de oprichting van een industrieel of een ambachtelijk bedrijf onwettig zijn indien zij niet voorzien in de aanleg van een bufferzone, en tevens indien de bufferzone waarin zij voorzien ontoereikend is.

Uit wat voorafgaat, blijkt dat door te besluiten dat

‘Overwegende dat wordt voorzien in een voldoende brede groenaanleg’ de vergunningverlenende overheid haar bevoegdheid op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgeoefend en dat het bestreden besluit dan ook dient te worden vernietigd.

Het is daarnaast de verplichting van de voorzichtige en zorgvuldige vergunningverlenende overheid om rekening te houden met de reeds bestaande exploitaties. Van de reeds bestaande inrichtingen kan niet worden verwacht dat zij zich aanpassen aan onredelijke en bovenmatig storende nieuwe exploitaties.

Bovendien dient, op basis van bovenstaande elementen, tevens te worden besloten tot een schending van het voorzorgsbeginsel door de administratieve overheid. De overheid heeft immers in casu de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid overschreden.

De uitbating door verzoekende partij op het naburige perceel van een foto-ontwikkelingsproductiehal wordt immers direct en rechtstreeks bedreigd door de inrichting van een dermate hinderverwekkende industriële activiteit op basis van de stedenbouwkundige vergunning dd. 24 januari 2003.

In casu heeft de vergunning verlenende overheid geenszins het mogelijk gevaar voor de omliggende industriële activiteiten in rekening gebracht bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning. Het voorzorgsbeginsel werd derhalve niet gerespecteerd”.

5.3.2. Onderzoek van het middel

5.3.2.1. Eerste onderdeel van het middel

5.3.2.1.1. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Om te voldoen aan de op haar rustende motiveringsverplichting dient de vergunningverlenende overheid in haar beslissing over een aanvraag de met

de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen te vermelden waarop zij haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht vermag de Raad van State niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

5.3.2.1.2. De gemachtigde ambtenaar heeft de aanvraag met betrekking tot “de goede ruimtelijke ordening” beoordeeld als volgt:

“BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat de werken naar functie verenigbaar zijn met de planologische voorzieningen

Overwegende dat de nieuwe loods wordt ingeplant op voldoende afstand tot de rechterperceelsgrens en ingekaderd binnen een groenscherm

Overwegende dat de nieuwe constructie wordt opgericht met een volume en vormgeving die kaderen in de industriële omgeving en met een uitvoering, idem voor de scheidingswand, die aansluit bij de gebruikte gevelmaterialen van het rechtsaanpalend bedrijf”.

De eigen redengeving van het college van burgemeester en schepenen luidt als volgt:

“De aanvraag betreft het bouwen van een opslagloods en afscheidingswand en voldoet dus aan de bepalingen (industriegebied) van het gewestplan Gentse- en Kanaalzone (K.B. 14/09/1977). Het ontwerp geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige opmerkingen en is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

Dit dossier is in overeenstemming met de opmerkingen geformuleerd n.a.v. de deels geweigerde aanvraag nr 02/171 - ref. ROHM 8/42025/3247/2”.

5.3.2.1.3. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij in haar middel aanvoert, bevat het bestreden besluit met betrekking tot de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg meer elementen dan alleen maar de principiële overeenstemming met het geldende plan.

Uit de redengeving van het college van burgemeester en schepenen, die volledig kan begrepen worden met de redengeving van de eerste

vergunning, en die beiden aan de verzoekende partij bekend waren op 3 februari 2003, kan de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning worden begrepen.

De verzoekende partij brengt geen concrete gegevens bij waaruit kan blijken dat de vergunningverlenende overheid op grond van deze elementen niet in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

5.3.2.1.4. De voorziene bufferzone is opgelegd om de goede plaatselijke aanleg veilig te stellen. De motiveringsplicht vereist niet dat ook moet worden vermeld waarom de vergunningverlenende overheid van oordeel is dat deze bufferzone daartoe volstaat. Het komt in voorkomend geval aan de verzoekende partij toe aan te tonen dat het voorzien van een dergelijke bufferzone kennelijk ontoereikend is. Dit wordt te dezen door de verzoekende partij niet gedaan.

5.3.2.1.5. Het eerste onderdeel van het middel faalt.

5.3.2.2. Tweede onderdeel van het middel

5.3.2.2.1. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verzoekende partij meerdere malen aan de besprekingen over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft deelgenomen en daarbij het bijzondere karakter van haar bedrijf heeft kunnen toelichten. De verzoekende partij kan dan ook niet ernstig stellen dat de vergunningverlenende overheid de aanvraag niet met de nodige kennis van zaken heeft beoordeeld.

5.3.2.2.2. Zoals hiervoor reeds gesteld, beschikt de Raad van State wat de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg betreft slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid.

Uit artikel 7.2.0 en artikel 14.4.5 van het inrichtingsbesluit kan niet worden afgeleid dat in een industriegebied tussen twee bedrijven een bufferzone als bedoeld in deze bepalingen dient te worden voorzien.

In het bestreden besluit wordt wel voorzien in een buffer ter vrijwaring van de goede plaatselijke aanleg.

De verzoekende partij verschilt van mening met de vergunningverlenende overheid over de toereikendheid van deze buffer met het oog op het veilig stellen van de goede plaatselijke aanleg, maar brengt geen overtuigende gegevens bij waaruit kan blijken dat de beoordeling van de vergunningverlenende overheid dienaangaande kennelijk onredelijk zou zijn.

Zoals hiervoor reeds uiteengezet heeft een omzendbrief geen reglementair karakter. De eventuele schending ervan kan derhalve niet dienstig worden ingeroepen.

5.3.2.2.3. Het derde middel is niet gegrond.

6. Het beroep tot nietigverklaring in de zaak 155.938

6.1. Ontvankelijkheid

6.1.1. Ontvankelijkheid ratione temporis

6.1.1.1. Standpunt van de partijen

6.1.1.1.1. Anticipatief stelt de verzoekende partij dat zij het bestaan van de bestreden vergunning slechts heeft vernomen uit een lastens haar betekende dagvaarding uitgaande van de tussenkomenende partij, en dat het op 24 september 2004 ingediende beroep derhalve tijdig is.

6.1.1.1.2. De eerste verwerende partij merkt op dat de bestreden beslissing dagtekent van 19 maart 2004, dat ze werd aangeplakt, dat de verzoekende partij er aldus in maart, ten laatste april 2004 van op de hoogte was, dat ze de redelijke termijn heeft laten voorbijgaan, en dat het beroep derhalve laattijdig is.

6.1.1.1.3. Ook de tussenkomenende partij werpt in haar verzoekschrift tot tussenkomst op dat het beroep laattijdig is, aangezien de verzoekende partij van de bestreden beslissing kennis kreeg einde maart, ten laatste in de loop van april 2004, aangezien deze werd aangeplakt aan de straatkant, dat de verzoekende partij van bij de aanvang bij de besprekingen over het project werd betrokken, dat de verhoging van de overkapte constructie met 2m beoogt de vrachtwagens binnen te kunnen laten storten, hetgeen werd besproken met de verzoekende partij, en dat de bestreden beslissing ter sprake kwam tijdens de besprekingen met de verzoekende partij op 13 juli 2004. De beroepstermijn is dus op 13 september 2004 verstreken, terwijl het beroep dagtekent van 24 september 2004 en dus laattijdig is.

6.1.1.1.4. De verzoekende partij antwoordt dat ze betwist dat op een vergadering van 13 juli 2004 zou zijn vermeld dat er een vergunning was uitgereikt

op 19 maart 2004. Voorts stelt zij dat de bestreden beslissing een wijziging aan een eerder uitgereikte vergunning tot voorwerp heeft, wat ertoe leidt dat pas bij de realisatie ervan het voor haar duidelijk kon worden dat er een nieuwe vergunning was uitgereikt, terwijl op het ogenblik van het indienen van het beroep nog geen werken waren begonnen. De verzoekende partij verwijst ten slotte naar de dagvaarding vermeld in het inleidend verzoekschrift om aan te geven wanneer ze van het bestaan van de vergunning kennis heeft gekregen.

6.1.1.1.5. In de laatste memorie herhaalt de eerste verwerende partij haar argumentatie met toevoeging van de door de tussenkomende partij aangevoerde argumentatie om aan te tonen dat het beroep laattijdig is ingesteld.

6.1.1.1.6. In haar laatste memorie herneemt de verzoekende partij de argumenten die zij reeds voordien heeft uiteengezet.

6.1.1.2. Onderzoek van de exceptie

6.1.1.2.1. Vooreerst kan worden verwezen naar hetgeen hiervoor uiteengezet onder randnummer 4.2.1.

6.1.1.2.2. Te dezen zijn de door de verwerende partij en de tussenkomende partij bijgebrachte argumenten niet van aard aan te tonen dat de verzoekende partij reeds meer dan 60 dagen voor het instellen van het beroep kennis had van het bestreden besluit. Het feit dat de bestreden vergunning werd aangeplakt vormt geen afdoende bewijs van kennisname ervan door de verzoekende partij. Ook het feit dat de verzoekende partij op de hoogte was van de aanvraag en heeft deelgenomen aan besprekingen in de loop van de administratieve procedure heeft niet tot gevolg dat zij zich op regelmatige tijdstippen moest informeren of de gevraagde vergunning reeds is verleend of niet.

6.1.1.2.3. De exceptie kan niet worden aangenomen

6.1.2. Belang

6.1.2.1. Standpunt van de partijen

6.1.2.1.1. In het verzoekschrift zet de verzoekende partij haar belang uiteen als volgt:

“Het is onbetwistbaar dat verzoekende partij over een rechtstreeks, persoonlijk, actueel en griefhoudend belang beschikt bij de vernietiging van het bestreden besluit.

Verzoekende partij is immers eigenaar van het perceel gelegen naast de percelen waarvoor de stedenbouwkundige vergunning dd. 19 maart 2004 werd verleend”.

6.1.2.1.2. De tussenkomen de partij werpt op dat het beroep niet ontvankelijk is bij gebrek aan belang, aangezien zij haar belang heeft gesitueerd in het feit dat zij foto-ontwikkelaar is wat een stofgevoelige activiteit zou zijn, terwijl zij niet over vergunningen beschikt om aan foto-ontwikkeling te doen.

6.1.2.1.3. De verzoekende partij antwoordt dat geen regel vereist dat een verzoekende partij om belang te hebben, zou moeten beschikken over welbepaalde vergunningen. Zij stelt dat zij buur is en houder van een gebruiksrecht van de gebouwen gelegen op het perceel palende aan het bouwperceel, en aldus doet blijken van het vereiste belang.

6.1.2.1.4. In haar laatste memorie laat de verzoekende partij nog gelden dat zij alleen reeds als eigenaar van het aanpalende perceel doet blijken van het vereiste belang. Zij voegt daar nog aan toe “dat zij fotofinishing activiteiten voert in haar bedrijfsgebouwen en dat de bestreden beslissing een aanzienlijke impact kan hebben op de activiteiten die (zij) uitoefent”.

6.1.2.2. Onderzoek van de exceptie

6.1.2.2.1. Er wordt niet betwist dat de verzoekende partij eigenaar is van het perceel dat paalt aan het perceel waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft. Hierdoor alleen reeds doet zij blijken van het rechtens vereiste belang bij de gevraagde vernietiging.

6.1.2.2.2. De exceptie kan niet worden aangenomen.

6.2. Ten gronde

6.2.1. Eerste middel

6.2.1.1. Uiteenzetting van het middel

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 7.2.0 van het inrichtingsbesluit, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheids-beginsel en het motiveringsbeginsel,

“Doordat, verwerende partij, een vergunning heeft verleend en daarbij slechts een ontoereikende bufferstrook heeft opgelegd.

Terwijl, overeenkomstig artikel 7.2.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen een interne bufferzone moet worden aangelegd. De Omzendbrief dd. 8 juli 1997 bepaalt dat de bufferstrook een strook betreft binnen het industriegebied met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie. Om die reden moet ze dan ook worden aangebracht op het industriegebied zelf. De Raad van State heeft zich reeds in talrijke arresten uitgesproken over de verplichting tot het aanleggen van een dergelijke bufferstrook (...). Een inbreuk op deze bepaling tot verplichte inrichting van een bufferstrook vormt dan ook een grond tot vernietiging van een stedenbouw-kundige vergunning (...), een verkavelingsplan of een gewestplan (...). In casu bevat het bestreden besluit geenszins een afdoende brede bufferstrook die tegemoet komt aan de doelstellingen die door de wetgever met betrekking tot deze stroken werd vooropgesteld.

Zodat, de verwerende partij door dergelijk optreden de in het eerste middel aangehaalde wettelijke bepalingen en rechtsbeginselen schendt.

TOELICHTING

Het perceel waarop de bvba Kennof haar activiteiten wenst uit te oefenen, is, overeenkomstig het Gewestplan Gentse en Kanaalzone, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 14 september 1977, en gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 1994, gelegen in industriegebied.

Overeenkomstig artikel 7.2.0 van het Koninklijk Besluit dd. 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen dienen industriegebieden een interne bufferzone te voorzien.

Dergelijke bufferstrook is bestemd om het industriegebied af te schermen t.a.v. het naastliggend, en naar zijn aard met de vestiging van industrieën niet direct verenigbare, bestemmingsgebied (...).

Deze buffer kan tevens betrekking hebben op de interne buffer tussen twee bedrijven. Dit wordt uitdrukkelijk bevestigd in de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

‘De breedte en de aanleg van de bufferstroken tussen de bedrijven zelf betreffen een technische stedenbouwkundige aangelegenheid.’

De aanleg van dergelijke bufferzone is verplicht en moet derhalve niet alleen aan de grens van het industriegebied met andere bestemmingsgebieden, maar tevens tussen de bedrijven worden aangelegd. Het betreft een strook binnen het industriegebied met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie.

De exploitatie van de foto-ontwikkelingsproductiehal aan de Kwatrechtsteenweg betreft, zoals boven reeds beschreven, een uitermate stof- en trillingsgevoelige activiteit. De stedenbouwkundige vergunningen die op 11 oktober 2002 en op 24 januari 2003 werden afgeleverd voor de exploitatie van een containerbedrijf dat gespecialiseerd is in de behandeling van bouw- en sloopafval behelzen een totaal tegenstrijdige industriële activiteit. Het is duidelijk dat beide exploitaties onverenigbaar zijn met elkaar. Tussen beide percelen dient derhalve een reële bufferstrook te worden voorzien.

De vergunningverlenende overheid geeft dit trouwens zelf aan door in de stedenbouwkundige vergunning van 11 oktober 2002 de inrichting van een groenscherm als voorwaarde bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning op te leggen, niettegenstaande de breedte die wordt opgelegd als kennelijk ontoereikend moet worden beschouwd.

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 en van de bestemming van de aanpalende gebieden. De Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen stelt een bufferzone voorop van minstens 25 meter voor milieubelastende bedrijven en 50 meter voor vervuilende industrie. De aanleg van een dergelijke buffer kan worden opgelegd naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvraag, alsook naar aanleiding van de milieuvergunning (...). De vergunningverlenende overheid moet de inhoud van deze omzendbrief naleven bij het beoordelen van de vergunnings-aanvragen.

In casu werd in de stedenbouwkundige vergunning van 11 oktober 2002 als bijzondere voorwaarde een groenscherm van slechts 5 meter opgelegd aan de zijde van het perceel van verzoekende partij, en dit ondanks het feit dat het in casu wel degelijk gaat over een vervuilende bedrijfsactiviteit. Dergelijke kleine buffer is evenwel kennelijk ontoereikend. Immers is er sprake van 'tegenstrijdige' industriële activiteiten, enerzijds de meest vervuilende en hinderlijke inrichting van bvba Kennof die in open ruimte plaatsvindt, en anderzijds een stof- en trillingsgevoelig grote, reeds aanwezige onderneming.

Op basis van de verleende stedenbouwkundige vergunning, zal de bvba Kennof onomkeerbare schade veroorzaken aan de inrichting van verzoekende partij, met name door het veroorzaken van bovenmatige stof- en andere hinder die de productie in de foto-ontwikkelingsproductiehal van de verzoekende partij in ernstige mate bedreigt.

Beide exploitaties op naburige percelen zijn dermate onverenigbaar zodat moet worden geoordeeld dat niet kan worden volstaan met een enkele bufferstrook met een breedte van 5 meter.

Een dergelijke vergunning is derhalve in strijd met de doelstellingen die door de wetgever met het inrichten van een bufferstrook worden nagestreefd.

Deze beperkte strook van 5 meter laat immers niet toe om, gelet op de volledige tegenstrijdigheid van de exploitaties, een effectieve en toereikende bufferzone te creëren, zodat bovenmatige hinder zich blijvend kan voordoen.

Gelet op dergelijke onverenigbaarheid tussen de beide bedrijven dient er een groenscherm te worden aangelegd die de hinder volledig kan opvangen. Dit zou pas mogelijk zijn met een groenscherm van meer dan 50 meter (vgl. Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen). Mutatis mutandis kan daarbij worden verwezen naar een arrest van de Raad van State waarbij de Raad oordeelde dat in redelijkheid niet kan worden betwist dat een amper 6 meter brede bufferstrook aan de rand van een gebied bestemd voor milieubelastende industrieën, langs de kant van het onmiddellijk hieraan palend woongebied, kennelijk ontoereikend is (...).

In casu werd derhalve voorbij gegaan aan de doelstellingen van een bufferzone waardoor de hinder die door een dergelijke storende inrichting wordt veroorzaakt op geen enkele wijze wordt opgevangen.

De discretionaire bevoegdheid die de overheid terzake heeft, mag niet leiden tot een kennelijk onredelijke beslissing. Doordat de overheid in casu slechts een bufferzone oplegt met een maximale breedte van 5 meter, is de overheid de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid te buiten gegaan.

Meer nog, er is zelfs geen enkele bufferstrook voorzien ten noorden (grenzend aan landschappelijk waardevol agrarisch gebied) en ten westen (grenzend aan gebied voor gemeenschapsvoorziening). In de bijzondere voorwaarden wordt zelfs opgelegd dat: ‘ten westen van het bedrijf dient geen groenscherm geplaatst te worden’.

Nochtans bepaalt artikel 7.2.0 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen dat een interne bufferstrook moet worden aangelegd om de inrichting grenzend aan niet direct verenigbare bestemmingsgebieden, zoals landschappelijk waardevol agrarisch gebied en gebied voor gemeenschapsvoorziening, af te scheiden.

Indien dergelijke buffer niet aanwezig is of niet kan worden voorzien, dan dient de vergunningverlenende overheid in het kader van de planologische toetsing de bouwaanvraag te weigeren.

Niettegenstaande de planologische onverenigbaarheden wat betreft de aanleg van de interne buffer, werd de stedenbouwkundige vergunning toch afgeleverd. Dat is in strijd met de hoger vermelde wettelijke bepalingen en de vaststaande rechtspraak van Uw Raad”.

6.2.1.2. Onderzoek van het middel

6.2.1.2.1. Het middel is op een identieke wijze geformuleerd als het hiervoor onderzochte eerste middel in de zaak 135.029.

Er kan dan ook worden volstaan met een verwijzing naar het onderzoek van dat middel hiervoor onder randnummer 5.2.1.2.

6.2.1.2.2. Het middel is niet gegrond.

6.2.2. Tweede middel

6.2.2.1. Uiteenzetting van het middel

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 14.4.5 van het inrichtingsbesluit, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel,

“Doordat, verwerende partij, een vergunning heeft verleend en daarbij slechts een interne bufferstrook van ca 4,80 meter heeft opgelegd. Dat derhalve in casu geen externe bufferzone werd voorzien.

Terwijl, overeenkomstig artikel 14.4.5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen een externe buffer moet worden aangelegd. Deze bufferzones moeten bovendien in hun staat bewaard worden en als groene ruimte worden ingericht, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten worden gescheiden.

Zodat, de verwerende partij door dergelijk optreden de in het tweede middel aangehaalde wettelijke bepalingen en rechtsbeginselen schendt.

TOELICHTING

De vergunningverlenende overheid dient een planologische toetsing uit te voeren alvorens een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

Overeenkomstig artikel 14.5.5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 moeten tevens externe bufferzones worden aangelegd tussen gebieden, waarvan de bestemmingsgebieden niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden. Externe bufferzones moeten in hun staat worden bewaard of als goede ruimte worden ingericht. Recent heeft Uw Raad er nogmaals op gewezen dat dergelijke buffers dienen aanwezig te zijn tussen onverenigbare gebieden.

Bovendien kan tevens de milieuvergunning worden geweigerd in het geval dergelijke buffers afwezig zijn (...).

In casu diende de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats een planologische toetsing te maken. Indien zij deze toetsing zou hebben overwogen, dan kon zij niet anders besluiten dan tot een weigering van de stedenbouwkundige vergunning.

Immers moet worden geoordeeld dat het desbetreffende perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft, gelegen in industriegebied, omringd is met manifest onverenigbare gebieden, zoals het landschappelijk waardevol agrarisch gebied (ten noorden), het gebied voor gemeenschapsvoorziening (ten westen alwaar een schoolinrichting is gevestigd)- en woongebied (ten zuiden).

Uw Raad neemt terecht aan dat er een vermoeden is van onverenigbaarheid tussen industriegebied en woongebied (...). Hetzelfde vermoeden gaat in casu op tussen het hinderlijke bedrijf van bvba Kennof die zich op het desbetreffende terrein wenst te vestigen en de schoolinrichting (gebied voor gemeenschaps-voorziening gelegen te(n) westen van het perceel). Dat het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en het industriegebied onverenigbaar zijn met elkaar spreek(t) voor zich. Dit is in concreto nog meer vanzelfsprekend nu de voorziene hinderlijke inrichtingen bestaan uit de uitbating van een breek- en zeefinstallatie van steengruis en de opslag van 9000 ton inerte afvalstoffen en 280 ton niet gevaarlijke afvalstoffen.

In dit geval dienen er aldus externe bufferzones te zijn voorzien op het gewestplan. In casu ontbreekt op het vigerende gewestplan ieder spoor van buffergebieden. Wat in concreto betekent dat geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend, die een dergelijk type van hinderlijke inrichting mogelijk maakt.

Uw Raad oordeelde daarenboven recent nog in deze zin dat art. 14.4.5 van het K.B. van 28 december 1972 niet alleen verplicht tot het inrichten van een bufferzone in het geval van onverenigbaarheid tussen bestemmingen, maar dat een dergelijke bufferzone ook dient te worden ingericht wanneer ten behoeve van de goede plaatselijke ordening een scheiding van bestemming nodig is (...).

Immers moet, overeenkomstig Uw Raads rechtspraak, de bepaling van artikel 14.4.5 van het K.B. van 28 december 1972 niet alleen naar de letter van de wet, maar ook naar de geest van de wet worden uitgelegd en toegepast. Hiervoor dient o.m. uitgegaan te worden van de stelling dat de overheid, wanneer zij regelen vaststelt ter uitvoering van een wet, de bedoeling heeft te handelen in overeenstemming met die wet. De regelen opgenomen in het

K.B. van 28 december 1972 zijn er in de eerste plaats op gericht om een behoorlijke ruimtelijke ordening en goede aanleg van de plaats te verzekeren en te vrijwaren.

Art. 14, 4.5. van dat K.B. kan dan ook niet anders gelezen worden dan als houdende de verplichting voor de bevoegde overheid om, inzonderheid in de gevallen waarin zij niet vermijden kan aan aanpalende gebiedsdelen niet met elkaar te verenigen bestemmingen te geven, in het gewestplan te voorzien in een bufferzone als bedoeld in genoemd artikel teneinde bestemmingsgebieden te scheiden die anders met een niet te loochenen miskennen van de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening naast elkaar zouden komen te liggen (...).

Als voorbeeld kan ten overvloede worden verwezen naar het arrest van de vzw Beter Leefmilieu Tessenderlo, waarbij de Raad van State een verleende exploitatievergunning vernietigde omdat er niet werd voldaan aan de verplichtingen zoals voorzien in artikel 7.2.0 (interne buffer) en 14.4.5 (externe buffer) van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972.

Kortom, mocht de vergunningverlenende overheid de planologische toetsing hebben gemaakt, dan diende zij deze stedenbouwkundige vergunning te weigeren”.

6.2.2.2. Onderzoek van het middel

6.2.2.2.1. Het middel is op een identieke wijze geformuleerd als het hiervoor onderzochte tweede middel in de zaak 135.029.

Er kan dan ook worden volstaan met een verwijzing naar het onderzoek van dat middel hiervoor onder randnummer 5.2.2.2.

6.2.2.2.2. Het middel is niet gegrond.

6.2.3. Derde middel

6.2.3.1. Uiteenzetting van het middel

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel,

“Doordat, verwerende partij, een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend op 19 maart 2004 waarbij bovenstaande motiveringswet evenals de algemene beginselen van behoorlijk bestuur werden miskend.

Terwijl, eerste onderdeel, de vergunningverlenende overheid de formele motiveringswet evenals de algemene beginselen van behoorlijk bestuur dient na te leven. In het bijzonder het motiveringsbeginsel dat de overheid verplicht om haar beslissingen te beredeneren door er een verantwoording voor te zoeken

en deze te preciseren. Dat zowel de feitelijke als de rechtsgronden moeten worden vermeld in de beslissing.

Terwijl, tweede onderdeel, de vergunningverlenende overheid de zorgvuldigheidsplicht alsook het voorzorgsbeginsel moet eerbiedigen bij het nemen van beslissingen. Dat deze zorgvuldigheidsplicht zowel een zorgvuldige voor-bereiding als een zorgvuldige besluitvorming omvat.

Terwijl, derde onderdeel, het vertrouwensbeginsel impliceert dat de rechts-onderhorige moet kunnen voortgaan op wat door hem als een beleidslijn kan worden ontwaard; de overheid moet eenmaal zij een bepaald beleid heeft uitgestippeld, zich daar ook aan houden. De rechtsonderhorige moet er kunnen op vertrouwen dat dit in de praktijk ook daadwerkelijk het geval is.

Zodat, de verwerende partij door dergelijk optreden de in het derde middel aangehaalde wettelijke bepalingen en algemene beginselen van behoorlijk bestuur schendt.

TOELICHTING

EERSTE ONDERDEEL

Artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen vereisen dat de administratieve akte op afdoende wijze wordt gemotiveerd. Deze motiveringsplicht houdt in dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze motivering afdoende moet zijn. De motieven moeten voldoende draagkrachtig zijn.

Het bestreden besluit verleent een stedenbouwkundige vergunning, onder meer op grond van volgende motivering:

‘De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

(...)

Overwegende dat de verhoogde loods wordt ingeplant op voldoende afstand tot de rechterperceelsgrens en wordt ingekaderd binnen een groenscherm.

Overwegende dat de groen buffer het bedrijf nog beter zal inkaderen’.

In het bestreden besluit wordt niet concreet aangegeven wat die overeenstemming met het geldende plan precies inhoudt zodat niet kan worden afgeleid dat op basis van de conformiteit kan worden gesteld dat een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend. Het bestreden besluit bevat geen enkele verwijzing naar een toetsing aan de concrete omstandigheden in casu.

Hetzelfde kan gesteld worden voor wat de groenbuffer betreft en de betere inkadering daardoor van het bedrijf.

De aangegeven motivering moet derhalve als te vaag en te algemeen worden omschreven en kan derhalve niet als afdoende worden beschouwd. In casu was, rekening houdende met de bestemming en het gebruik van de omliggende percelen, een omstandige motivering vereist om aan te tonen dat de hinder die de inrichting zou veroorzaken niet van die aard is dat er een onverenigbaarheid zou bestaan met de omgeving.

De discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid kan niet op dergelijke wijze worden uitgeoefend.

Immers, de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid ontslaat de overheid niet van de opgelegde motiveringsverplichting.

De overheid heeft derhalve de feitelijke gegevens niet correct beoordeeld en kon geenszins op redelijke wijze tot een dergelijk besluit komen.

Derhalve is het bestreden besluit niet afdoende gemotiveerd. Naast het gebrek aan de formele motiveringsplicht moet eveneens gewezen worden op de schending van de materiële motiveringsplicht. Met name wordt niet gemotiveerd waarom de groen buffer het bedrijf nog beter zal inkaderen. Het

schepencollege motiveert de vergunning door te stellen dat een groene bufferstrook in streekeigen groen voorzien wordt van ca 4,80 m.

Er wordt helemaal niet vermeld waaruit dit streekeigen groen zal bestaan. Zijn dit bomen, zijn dit struiken, zijn dit bloemen? De verzoekende partij heeft er het raden naar. Evenmin wordt iets gezegd over de grootte van dit streekeigen groen. Indien het al zou gaan om bomen, zijn het dan hoogstammige bomen of laagstammige? Zijn het bomen die snel volgroeid zijn of zijn het integendeel bomen die pas over een veel langere termijn zullen volgroeid zijn.

Het gebruiken van het motief van het aanwezig zijn van een streekeigen groen voor een betere inkadering van het bedrijf is foutief. Er wordt in geen enkel opzicht aangetoond op welke wijze dit streekeigen groen het bedrijf beter zou inkaderen. De gebruikte motivering is bijgevolg niet relevant en zeker niet afdoende. De motieven zijn in generlei mate draagkrachtig. Daarenboven kan nog worden opgemerkt dat de motivering foutief is. Met name moet de motivering worden beoordeeld in het licht van wat vergund wordt. De vergunning heeft betrekking op een wijziging de kroonlijst- en de nokhoogte. In de mate waarin het gebouw beter zou worden ingekaderd moet dit beoordeeld worden in het licht van de bovenste 2 bijkomende meters. De streekeigen aanplanting heeft enkel betrekking op de onderste meters van het gebouw en geenszins op de 2 bovenste meters waarvoor thans een vergunning wordt verleend. Of er nu een streekeigen aanplanting van 4,8 meter wordt aangelegd dan wel van 9 of 19 meter, dit alles verandert niets aan het feit dat de bovenste 2 meter van het gebouw beter zou ingebed worden in de (ruime) omgeving. De motivering met betrekking tot het streekeigen groen is dan ook foutief, minstens totaal niet relevant.

TWEEDE ONDERDEEL

Een zorgvuldige voorbereiding vereist dat de bevoegde overheid de nodige kennis verwerft over alle relevante feitelijke gegevens, i.e. de gegevens die de beslissing kunnen beïnvloeden. Deze feiten moeten zorgvuldig worden vastgesteld en gewaardeerd (...).

Bij de beoordeling van de bouwaanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, had de vergunningverlenende overheid dan ook in rekening moeten brengen dat het perceel waarvoor de vergunning werd aangevraagd, gelegen is naast het perceel waarop door verzoekende partij een foto-ontwikkelings-productiehal wordt uitgebraut. Het getuigt derhalve van een onzorgvuldige voorbereiding dat de overheid geen afweging heeft gemaakt tussen de reeds bestaande uitbating van de fotoproductiehal en de exploitatie van een containerverwerkingsbedrijf.

Immers, indien uitwerking wordt gegeven aan de stedenbouwkundige vergunning dd. 19 maart 2004 zal de levensvatbaarheid van de activiteiten van verzoekende partij worden bedreigd.

Daarnaast wordt bij een zorgvuldige besluitvorming vereist dat de toepasselijke rechtsregels op alle relevante feiten worden toegepast en dat een beslissing enkel kan worden genomen na een behoorlijke afweging van alle ter zake dienende gegevens en belangen. Een zorgvuldige belangenafweging vereist dat het bestuur alle betrokken belangen daadwerkelijk en in concreto met elkaar confronteert en tegen elkaar afveegt.

Dat dit niet gebeurde door de vergunningverlenende overheid bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning dd. 19 maart 2004 is duidelijk gebleken.

Nadat immers bij het voorbereiden van de beslissing geen concrete belangenafweging werd gemaakt, volgt ook uit het besluit dd. 19 maart 2004 zelf dat in deze door de overheid niet op zorgvuldige wijze werd opgetreden.

Het staat vast dat een doeltreffende bescherming van de reeds bestaande en geëxploiteerde inrichting van verzoekende partij niet kan worden bereikt door

middel van de door de stedenbouwkundige vergunning dd. 19 maart 2004 opgelegde bufferzone en groenaanplanting met een breedte van ca 4,8 meter. Een zorgvuldige overheid had minstens een bufferstrook moeten verplichten die voldoet aan de vereisten van de concrete goede plaatselijke ordening.

De Omzendbrief dd. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt meer bepaald dat:

‘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.’ (...)

Uw Raad oordeelde reeds in deze zin dat de overheid bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, op grond van bovenstaande bepaling, uit dient te gaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de in de omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van dat gebied aan die omgeving heeft gegeven (...).

Rekening houdende met wat voorafgaandelijk reeds werd uiteengezet, waarbij duidelijk blijkt dat het uitbaten van een foto-ontwikkelingsproductiehal een geheel tegenstrijdige exploitatie betreft in vergelijking met de verwerking van bouw- en sloopafval, blijkt duidelijk dat de vergunningverlenende overheid, bij het bepalen van de breedte van de bufferstrook, op generlei wijze een concrete afweging heeft gemaakt van de verenigbaarheid van deze nieuwe exploitatie met de omgeving. Een stofgevoelige foto-ontwikkelingsproductiehal, een waardevol agrarisch gebied en een schoolinrichting beletten immers de inrichting van dergelijke hinderopwekkende activiteiten.

De Omzendbrief dd. 8 juli 1997 geeft verder afstanden aan die minimaal moeten gerespecteerd worden bij het opleggen van een bufferstrook. Zo moet een afstand van 15 meter worden ingericht als bufferstrook voor ambachtelijke bedrijven, 25 meter voor milieubelastende bedrijven en 50 meter voor vervuilende industrie.

Een zorgvuldige overheid diende, op basis van de feitelijke omstandigheden in concreto, te besluiten tot het opleggen van een bufferzone met een minimale breedte van 25 meter. De exploitatie van een bouw- en sloopafval verwerkend bedrijf, moet immers als milieubelastend worden beschouwd, gelet op de omliggende exploitaties. Geen enkele motivering is weergegeven waarom in casu van deze afstand wordt afgeweken.

De Omzendbrief dd. 8 juli 1997 bepaalt verder dat stedenbouwkundige vergunningen voor de oprichting van een industrieel of een ambachtelijk bedrijf onwettig zijn indien zij niet voorzien in de aanleg van een bufferzone, en tevens indien de bufferzone waarin zij voorzien ontoereikend is.

Uit wat voorafgaat, blijkt dat door te besluiten dat

‘Overwegende dat wordt voorzien in een voldoende brede groenaanleg’ de vergunningverlenende overheid haar bevoegdheid op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgeoefend en dat het bestreden besluit dan ook dient te worden vernietigd.

Het is daarnaast de verplichting van de voorzichtige en zorgvuldige vergunningverlenende overheid om rekening te houden met de reeds bestaande exploitaties. Van de reeds bestaande inrichtingen kan niet worden verwacht dat zij zich aan passen aan onredelijke en bovenmatig storende nieuwe exploitaties.

Daarnaast moet eveneens worden gewezen op wat de vergunningverlenende overheid heeft gemeld in haar vroegere beslissingen; haar vroegere stedenbouw-kundige vergunningen die voor het betrokken terrein werden afgeleverd. Indien de verwerende partij zorgvuldig had gehandeld en haar vroegere beslissingen had geraadpleegd dan had zij zeker vastgesteld dat de thans bestreden beslissing niet kon worden afgeleverd. Immers waren in

voorgaande stedenbouwkundige vergunningen voorwaarden opgenomen waarmee zij ook in het bestreden besluit had moeten rekening houden. Door dit helemaal niet te doen heeft de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel overtreden.

DERDE ONDERDEEL

Het vertrouwensbeginsel kan worden gekwalificeerd als één der beginselen van behoorlijk bestuur krachtens hetwelk de burger moet kunnen vertrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid, of op toezeggingen of beloften die de overheid in het concrete geval heeft gedaan (...). Dit is wat in casu gebeurd is.

Met name heeft de verwerende partij in de stedenbouwkundige vergunning van 11 oktober 2002 het bouwen van een sorteerloods geweigerd en daarbij aangegeven onder welke voorwaarden deze loods mogelijks wel zou kunnen vergund worden. Daarbij werden expliciet de hoogtes van de loods opgegeven, te weten een kroonlijsthoogte van 7 meter en een nokhoogte van 9 meter. De én elke rechtsonderhorige mag erop vertrouwen dat hij kan voortgaan op hetgeen door de overheid meegedeeld wordt. Daarop volgend werd door middel van de stedenbouwkundige vergunning dd. 24 januari 2003 de sorteerloods vergund, rekening houdend met de in de stedenbouwkundige vergunning van 11 oktober 2002 opgesomde voorwaarden. Nu blijkt dat ineens op 19 maart 2004 een bouwvergunning wordt toegekend door de verwerende partij voor de verhoging van de kroonlijst- en nokhoogte en dit met 2 meter. Evenwel moet worden opgemerkt dat dit formeel in strijd is met de voorwaarden die de verwerende partij heeft opgesomd in de stedenbouwkundige vergunning dd. 12 oktober 2002.

Bijgevolg heeft de verwerende partij het vertrouwen geschonden dat zij had opgewekt. Met name kon men erop vertrouwen dat nooit een stedenbouwkundige vergunning zou worden toegekend voor een loods waarvan de afmetingen hoger waren dan diegene die in vroegere stedenbouwkundige vergunning waren opgenomen. Evenmin wordt enige verantwoording gegeven waarom ineens andere kroonlijst- en nokhoogtes zouden kunnen vergund worden”.

6.2.3.2. Onderzoek van het middel

6.2.3.2.1. Vooreerst dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing enerzijds een wijziging van de op 24 januari 2003 verleende stedenbouwkundige vergunning tot voorwerp heeft, waarbij met betrekking tot de toen reeds vergunde gesloten opslagloods wordt toegestaan de nokhoogte en de kroonlijsthoogte telkens met twee meter te verhogen, en anderzijds een wijziging van de op 11 oktober 2002 verleende stedenbouwkundige vergunning, in de mate dat thans een linkerbuffer (een groenstrook) wordt voorzien ter hoogte van de grens tussen het betrokken terrein en het gebied bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoor-zieningen.

De beroepen tot nietigverklaring van deze eerste twee stedenbouwkundige vergunningen dienen, zoals blijkt uit hetgeen voorafgaat, te worden verworpen zodat deze definitief worden. Hieruit volgt dat de beoordeling die de vergunningverlenende overheid heeft gemaakt bij het verlenen van deze

vergunningen, inzake de bestemming van het betrokken gebied en de aard van het bedrijf, als verworven dient te worden beschouwd.

De motiveringsplicht heeft te dezen dan ook enkel betrekking op de wijzigingen die aan de oorspronkelijk verleende stedenbouwkundige vergunningen worden aangebracht.

6.2.3.2.2. Eerste onderdeel van het middel

In zoverre de verzoekende partij opwerpt dat een omstandige motivering had dienen te worden gegeven gelet op de bestemming en het gebruik van de omliggende percelen, dient te worden vastgesteld dat het te dezen gaat om de wijziging van de kroonlijst- en de nokhoogte van een loods waarvoor reeds eerder een stedenbouwkundige vergunning was verleend, en die thans ingevolge de verwerping van het beroep van de verzoekende partij definitief is geworden.

De motiveringsplicht kan hoe dan ook enkel slaan op de wijzigingen die aan deze vergunde loods worden aangebracht.

Het bestreden besluit dient, om na te gaan of is voldaan aan de motiveringsverplichting, in zijn geheel te worden gelezen, met inbegrip van de op het plan aangeduide gegevens.

In het overwegend gedeelte van de motivering is de ligging van de aanvraag volgens de plannen van aanleg en de bijbehorende voorschriften vermeld, met name: “de aanvraag is volgens het gewestplan GENTSE EN KANAALZONE (KB 14/09/1977) gelegen in een industriegebied”, waarna de toepasselijke bepaling van artikel 7.2.0 van het inrichtingsbesluit wordt geciteerd, en wordt geconcludeerd dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met deze bestemming.

Vervolgens wordt de vergunning gemotiveerd als volgt:

“Historiek

Op 11.10.2002 werd vergunning verleend voor het verbouwen, renoveren en gedeeltelijk slopen van bestaande gebouwen + het bouwen van een sorteerloods (02/171).

Op 24.01.2003 werd een vergunning verleend voor het oprichten van een opslagloods (02/272). Huidige aanvraag betreft een verhoging van dit gebouw.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag betreft een bedrijf, gespecialiseerd in de behandeling van bouwen sloopafval, dat zich binnen de industriële omgeving situeert tussen een gewestweg en een bevaarbare waterloop. Het voorstel beoogt de verhoging van de loods met 2m. Aan de linker perceelsgrens wordt een groene bufferstrook in streekeigen groen voorzien van ca. 4,80m.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de werken naar functie verenigbaar zijn met de planologische voorzieningen.

Overwegende dat de verhoogde loods wordt ingeplant op voldoende afstand tot de rechterperceelsgrens en wordt ingekaderd binnen een groenscherm.
Overwegende dat de groen buffer het bedrijf nog beter zal inkaderen.
Algemene conclusie
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er aldus geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag”.

Wat het groenscherm betreft wordt op het plan aangeduid dat het gaat om “groenscherm met streekeigen plant-boomsoorten”.

De verzoekende partij betwist de conclusie van het college van burgemeester en schepenen op zich niet, maar stelt enkel dat deze niet afdoende is gemotiveerd. Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de hiervoor uiteengezette omstandige motivering van het college kan dit standpunt niet worden bijgetreden. De verzoekende partij brengt overigens geen enkel gegeven bij waaruit zou kunnen blijken dat de verhoogde loods manifest zou strijden met een goede plaatselijke aanleg of dat de groene inkadering in redelijkheid niet zou volstaan voor de twee meter hogere loods.

Het eerste onderdeel van het middel is niet gegrond.

6.2.3.2.3. Tweede onderdeel van het middel

Het tweede onderdeel van het middel is in wezen gericht, niet tegen het thans bestreden besluit, maar tegen de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van de betrokken loods, waar wordt gesteld dat de overheid onvoldoende rekening heeft gehouden met de op het aanpalende perceel bestaande uitbating van een fotoproductiehal, en is als zodanig niet dienstig.

De verzoekende partij verduidelijkt voorts niet op welke wijze de aanleg van het betrokken groenscherm zou getuigen van onzorgvuldig handelen van de overheid, zeker nu blijkt dat dit groenscherm wordt voorzien, niet langs de perceelgrens met haar eigendom, maar aan de overzijde van het bouwperceel langs de perceelgrens met de eigendom van een derde.

Voorts kan worden verwezen naar hetgeen hiervoor reeds uiteengezet onder randnummer 5.3.2.

Het tweede middelonderdeel is niet gegrond.

6.2.3.2.4. Derde onderdeel van het middel

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij in de uiteenzetting van het derde middelonderdeel voorhoudt, houdt het vertrouwensbeginsel niet in dat, eens een stedenbouwkundige vergunning voor een bouwwerk is

verleend, deze vergunning onveranderlijk wordt en nooit meer kan worden gewijzigd.

Ook het derde middelonderdeel is niet gegrond.

6.2.4. Vierde middel

6.2.4.1. Uiteenzetting van het middel

In een vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, evenals van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiveringsbeginsel,

“Doordat, verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend die niet of minstens niet afdoende gemotiveerd is en waarvan de weinige motieven op bepaalde punten dan ook nog tegenstrijdig zijn.

Terwijl, de motiveringsplicht in het algemeen precies vereist dat wordt aangegeven op basis waarvan de verwerende partij van oordeel is dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

Zodat, de verwerende partij door dergelijk optreden de in het vierde middel aangehaalde wettelijke bepalingen evenals de algemene rechtsbeginselen schendt.

TOELICHTING

Algemeen wordt aangenomen dat de stedenbouwkundige vergunning een formele motivering vereist. Tevens moet deze motivering positief zijn. Uw Raad neemt geen genoegen met het motief dat de bestemming van een gebied zich niet verzet tegen het verlenen van een vergunning. Vereist is dat de motivering aangeeft waarom een constructie verenigbaar is met de ordening van het gebied en met de goede aanleg van de plaats (...).

In casu moet worden vastgesteld dat de verwerende partij genoegen heeft genomen met de vermelding van het feit dat de werken naar functie verenigbaar zijn met de planologische voorzieningen en dat er aldus vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de inwilliging van de aanvraag. Er is dus geen enkele positieve motivering die concreet aangeeft waarom de aangevraagde vergunning daadwerkelijk kan toegekend worden.

Tevens moet worden gewezen op de tegenstrijdige motivering. Zo wordt met betrekking tot de externe adviezen in het overwegend gedeelte van het advies van de stedenbouwkundig ambtenaar verwezen naar het advies dat op 22 december 2003 door het gemeentebestuur werd gevraagd aan de afdeling Zeeschelde, District Bovenschelde-Durme. Tevens wordt daarbij vermeld dat het advies werd uitgebracht op 12 december 2003 en ontvangen werd op 14 januari 2004. Daaruit blijkt dat de motivering niet juist en bijgevolg helemaal niet draagkrachtig is. Immers hoe kan de afdeling Zeeschelde reeds op 12 december 2003 een advies verleend hebben, terwijl zij daartoe pas werd uitgenodigd door de verwerende partij op 22 december 2003? Het advies werd bijgevolg uitgebracht 10 dagen vooraleer een formele vraag daartoe aan hen werd gericht!

Tevens kan worden verwezen naar de motivering die werd opgegeven om geen toepassing te maken van de verplichting tot het houden van een openbaar onderzoek. Terzake wordt enkel verwezen naar het artikel 3 daarvan zonder dat verder enige concrete motivering wordt gegeven. Met andere woorden, de

verzoekende partij kan geenszins uitmaken waarom deze vergunningsaanvraag niet het voorwerp moest uitmaken van een openbaar onderzoek. De verwijzing naar het artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering kan geen motivering vormen voor de toekenning van de bestreden vergunning”.

6.2.4.2. Onderzoek van het middel

6.2.4.2.1. Inzake het gebrek aan een afdoende motivering kan worden verwezen naar het onderzoek van het derde middel.

6.2.4.2.2. De in het bestreden besluit vermelde datum van het uitbrengen van het advies van de afdeling Zeeschelde blijkt te zijn gesteund op een materiële vergissing, en handelt expliciet over de aanvraag tot verhoging, zijnde het voorwerp van de aanvraag.

6.2.4.2.3. Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, bepaalt welke aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning aan een openbaar onderzoek dienen te worden onderworpen. De verwijzing in het bestreden besluit naar dit artikel kan enkel inhouden dat de aanvraag niet onder de gevallen opgesomd in artikel 3 valt. De verzoekende partij beweert overigens niet dat te dezen de aanvraag op grond van deze bepaling aan een openbaar onderzoek had dienen te worden onderworpen.

6.2.4.2.4. Het middel is niet gegrond.

6.2.5. Vijfde middel

6.2.5.1. Uiteenzetting van het middel

In een vijfde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 111, § 5 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, evenals machtsoverschrijding,

“Doordat, verwerende partij het negatief advies dat werd uitgebracht door het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen niet gevolgd heeft maar de adviesverlenende instantie ertoe bewogen heeft haar advies te veranderen

Terwijl, voormeld artikel 111, § 5 van het decreet ruimtelijke ordening duidelijk is in zijn bewoordingen voor wat betreft het gevolg dat moet gegeven worden aan een negatief advies

Zodat, de verwerende partij de in het vijfde middel aangehaalde wettelijke bepaling schendt.

TOELICHTING

Het artikel 111, § 5 van het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 bepaalt: ‘Voor de volgende aanvragen worden steeds adviezen ingewonnen, die bindend zijn, voor zover ze negatief zijn of voorwaarden opleggen:

1/ alle aanvragen op percelen die gelegen zijn langs gewestwegen, alsmede alle aanvragen op percelen die op minder dan 30 meter afstand liggen van het domein van autosnelwegen, hoofdwegen en primaire wegen I, worden voor advies voorgelegd aan de administratie die de weg beheert;

(...)

Deze adviezen dienen steeds binnen dertig dagen na ontvangst van de adviesvraag verstuurd te zijn naar het college van burgemeester en schepenen.

Wanneer geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereisten worden voorbijgegaan.’

Gelet op het feit dat de betrokken percelen gelegen zijn langs de gewestweg werd advies gevraagd aan het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen. Voormelde administratie heeft haar advies uitgebracht op 14 januari 2004 (...); dit is binnen de voorziene wettelijke termijn van 30 dagen. Uit de bestreden vergunning blijkt dat het advies werd gevraagd op 22 december 2003. Het advies was evenwel ongunstig. Als besluit van het advies wordt geformuleerd: ‘Gelet op het feit dat de te verbouwen woning door de rooilijn gesneden is, dient duidelijk vermeld te worden wat de verbouwing inhoudt. Op basis daarvan zal nagegaan worden of de procedure ‘afstand van meerwaarde’ kan toegepast worden. Er is dan ook ongunstig advies gegeven’.

Op basis van artikel 111, § 5 van het Decreet Ruimtelijke Ordening had de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning moeten weigeren. Het advies was verstrekt op basis van het ingediende stedenbouwkundig dossier en was eveneens tijdig verstrekt. Immers het advies was negatief.

In plaats van een beslissing tot weigering van de vergunning te nemen, heeft de verwerende partij contact opgenomen met de architect van Cedric Kennof en Cegraco. Dit blijkt uit een faxbericht dat is opgemaakt door BASIC V.O.F. Architects en gedateerd is op 25 november 2002 (sic) (...). Daarin wordt verwezen naar een gesprek dat moet hebben plaatsgevonden tussen de architecten en een gemeentelijke ambtenaar van de verwerende partij. Als bijlage aan dit faxbericht was een bijkomende nota gevoegd met als titel ‘Bijkomende nota inzake de bestaande woning’ (...).

Evenwel moet worden opgemerkt dat verwerende partij niet het recht had tussentijds te communiceren met de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning over de mededeling dat er een negatief advies gegeven werd door het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen. Door dit wel te doen heeft de verwerende partij haar bevoegdheden overschreden. Met name is er geen enkele bepaling in het Decreet Ruimtelijke Ordening die toelaat dat de vergunningverlenende overheid opnieuw begint te communiceren met de aanvrager naar aanleiding van adviezen die uitgebracht werden in het kader van de vergunningverlening. Na ontvangst van de bijkomende nota van de aanvrager, heeft de verwerende partij die overgemaakt aan de adviesverlener (...). Er is evenwel nergens voorzien dat de vergunningverlenende overheid 2 keer advies kan vragen aan een adviesverlenende instantie. Dergelijke handelwijze van de verwerende partij is in strijd met voormelde wettelijke bepaling”.

6.2.5.2. Onderzoek van het middel

6.2.5.2.1. Het advies van de afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen van 14 januari 2004 besluit tot het volgende:

“Gelet op het feit dat de te verbouwen woning door de rooilijn gesneden is, dient duidelijk vermeld te worden wat de verbouwing inhoudt. Op basis daarvan zal nagegaan worden of de procedure ‘afstand van meerwaarde’ kan toegepast worden. Er is dan ook ongunstig advies gegeven”.

Er werd nadien een bijkomende nota opgesteld door de architect van de tussenkomen partij waarin wordt gesteld dat het om “instandhoudingswerken” aan de bestaande woning gaat die niet vergunningsplichtig zijn. Deze bijkomende nota werd aan de afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen overgemaakt bij fax van de gemeente aan deze afdeling op 6 februari 2004.

Daarop brengt de afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen op 18 februari 2004 een gunstig advies uit.

6.2.5.2.2. Uit de bewoordingen van het advies van de afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen van 14 januari 2004 blijkt dat zij hierin om verduidelijking vraagt omtrent “wat de verbouwing inhoudt”, en dat in afwachting daarvan een ongunstig advies wordt verleend. Het betreft dus ontegensprekelijk geen eindadvies.

Bovendien blijkt uit de gegevens van de zaak dat de “renovatie” van het woonhuis dat zich bevindt op het perceelnummer 829/m niet het voorwerp uitmaakt van de aanvraag. Na verduidelijking door de architect dienaangaande, werd door de afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen een gunstig advies verleend.

Het betrokken advies blijkt derhalve niet alleen een vraag tot verduidelijking te zijn geweest, doch was het tevens gebaseerd op de onjuiste veronderstelling dat aan het betrokken woonhuis vergunningsplichtige handelingen en werken zouden worden uitgevoerd, die mede het voorwerp waren van de aanvraag.

Het standpunt van de verzoekende partij dat te dezen de aanvrager en de overheid de door een adviesverlenende instantie gevraagde verduidelijkingen niet meer vermochten te geven, en dat deze instantie op grond van deze verduidelijkingen haar standpunt niet meer vermocht te wijzigen, kan om voormelde redenen niet worden bijgetreden.

6.2.5.2.3. Het middel is niet gegrond.

6.2.6. Zesde middel

6.2.6.1. Uiteenzetting van het middel

In een zesde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, onder meer het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het beginsel “patere legem quem ipse fecisti” en het motiveringsbeginsel,

“Doordat, verwerende partij in vroegere stedenbouwkundige vergunningen bepaalde voorwaarden oplegt aan het vergunnen van een bepaald bouwwerk en in het bestreden besluit dan zelf geen rekening houdt met de vroeger gestelde voorwaarden,

Terwijl, voormelde beginselen van behoorlijk bestuur impliceren dat een zorgvuldige overheid de door haar uitgestippelde beleidslijnen respecteert en zulks zeer zeker geldt voor individuele vergunningen die werden afgeleverd; het bestreden besluit volledig ingaat tegen vroegere stedenbouwkundige vergunningen.

Zodat, de verwerende partij de in het zesde middel aangehaalde wettelijke bepaling schendt.

TOELICHTING

In de stedenbouwkundige vergunning die door de verwerende partij werd afgeleverd op 11 oktober 2002 wordt onder meer vermeld:

‘De nieuwbouw van de open sorteerconstructie op perceel 820G wordt geweigerd om volgende redenen:

De omgeving wordt gekenmerkt door industriële gebouwen met een hoogte van ongeveer 9m à 10m met een platdak. De voorgestelde open constructies in betonplaten met een hoogte van 3m langsheen de straatzijde en langsheen de perceelsgrens met 742X (Spector) wijken zeer sterk af van de gebouwen op het terrein van de aanvragen zelf (829R en 829M) en van de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. Het stockeren van afval in die open constructies tot een hoogte van 5m komt de esthetiek van de omgeving niet ten goede en zal het afwijkend uitzicht van deze constructies t.o.v. de omgevende bebouwing nog versterken.

Opmerking : een nieuwe aanvraag op het perceel 820G voor sorteerconstructies kan in overweging genomen worden onder volgende voorwaarden:

- De sorteerconstructies evenwijdig met perceel 742X (Spector) worden uitgevoerd onder een overkapping van 14m breed met een kroonlijsthoogte van 7m en een nokhoogte van 9m en op min. 5 m van de perceelsgrens met 742X

- Langsheen de Kwatrechtsteenweg dient een muur opgetrokken te worden van 5m hoog i.p.v. de voorgestelde muur van 3m hoog.’

Uit deze bepaling blijkt dat de vergunningverlenende overheid er met het oog op een goede plaatselijke aanleg van uitging dat een sorteerloods een kroonlijsthoogte mocht hebben van max. 7 meter (en) een nokhoogte van max. 9 meter en op min. 5 meter van de perceelsgrens met 742X.

Nadien werd een nieuwe bouwvergunningsaanvraag ingediend voor de sorteerloods en daarbij werden de voorwaarden gerespecteerd zoals die verwoord werden in de stedenbouwkundige vergunning van 11 oktober 2002; dus onder meer wat de kroonlijsthoogte en de nokhoogte betreft.

Nu, iets meer dan een jaar later, geeft de verwerende partij een nieuwe stedenbouwkundige vergunning af waarbij ineens de kroonlijsthoogte en de nokhoogte met 2 meter verhoogd werd !

Er kan enkel worden vastgesteld dat de nieuwe hoogtes, te weten een kroonlijsthoogte van 9 meter en een nokhoogte van 11 meter in strijd zijn met de voorgaande stedenbouwkundige vergunningen. Tevens blijkt dat de nieuwe vergunde hoogtes geenszins stroken met een goede plaatselijke aanleg. Met name wordt in de stedenbouwkundige vergunning van 11 oktober 2002 uitdrukkelijk vermeld dat ‘de omgeving wordt gekenmerkt door industriële gebouwen met een hoogte van ongeveer 9 m à 10 m met een platdak’. De bestreden vergunning voegt ineens en zonder meer 2 meter bij aan hoogtes die voor omliggende gebouwen gelden. Het spreekt voor zich dat een verhoging van 2 meter op een totale hoogte van 9 meter een waarde vertegenwoordigt van 22%. Concreet betekent dit dat de vergunningverlenende overheid thans zonder meer toestaat dat 22% hoger wordt gebouw(d) dan wat zij in het verleden zelf heeft toegestaan. Er wordt geen enkele motivering gegeven waarom de verwerende partij thans andere voorwaarden zou toelaten dan in de vergunning van 11 oktober 2002. Evenmin wordt enige motivering opgenomen met betrekking tot een goede plaatselijke aanleg. Het spreekt voor zich dat de vergunde opslagloods in de thans bestreden vergunning 2 meter boven alle andere in de buurt liggende gebouwen zou uitsteken. Zulks is niet aanvaardbaar.

Verzoekende partij mocht er in casu immers rechtmatig van uitgaan dat de verwerende partij de voorwaarden die zij in het verleden zelf heeft opgelegd thans ook nog zou respecteren; mocht de verwerende partij van oordeel zijn dat zulks niet het geval was dan had zij dit minstens formeel en uitgebreid moeten motiveren; door zulks niet te doen schendt zij haar eigen beslissingen”.

6.2.6.2. Onderzoek van het middel

Er kan vooreerst worden verwezen naar hetgeen uiteengezet bij het onderzoek van het derde onderdeel van het derde middel.

Voorts blijkt uit de vergunde plannen dat de nieuwe kroonlijsthoogte 9m en de nieuwe nokhoogte 11m bedraagt, zodat dient te worden vastgesteld dat het niet gaat om een loods die merkkelijk hoger is dan de zich in de omgeving bevindende gebouwen met een hoogte van 9 à 10m met plat dak.

Het middel is niet gegrond.

6.2.7. Zevende middel

6.2.7.1. Uiteenzetting van het middel

In een zevende middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen,

“Doordat, de bestreden beslissing zonder meer stelt dat er geen openbaar onderzoek werd gehouden daar zulks niet noodzakelijk zou geweest zijn;

Terwijl, een afwijking om geen openbaar onderzoek te moeten houden, uitdrukkelijk moet gemotiveerd worden; uit de feiten duidelijk blijkt dat dergelijk openbaar onderzoek wel degelijk noodzakelijk was.

Zodat, de verwerende partij de in het zevende middel aangehaalde wettelijke bepaling schendt.

TOELICHTING

In het bestreden besluit wordt enkel vermeld: ‘Er werd geen openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers niet onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001’.

Er wordt evenwel geen verdere motivering gegeven waarom precies geen openbaar onderzoek gehouden werd. Verzoekende partij moet dan ook zelf achterhalen wat de effectieve, echte reden is om geen openbaar onderzoek te houden. Zulks is in strijd met de verplichting voor de verwerende partij om haar beslissingen uitdrukkelijk en formeel te motiveren.

Nochtans moet ter plaatse worden vastgesteld dat op de plaats waar de te bouwen loods zou moeten komen thans een bos gevestigd is. Wil men de verleende vergunning uitvoeren da(n) zou het bos moeten gerooid worden. Zonder de rooiing van het bos kan men immers de opslagloods niet bouwen.

Overeenkomstig artikel 3, § 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen (B.S., 20 mei 2000) worden de volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning onderworpen aan een openbaar onderzoek: (...), 5/ het ontbossen, het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem, het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond, het aanleggen of inrichten van een grond, het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen met een grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter. Deze verplichting geldt niet indien een openbaar onderzoek over hetzelfde project is gehouden in het kader van de regelgeving inzake de landinrichting of de natuurinrichting.

Het is in casu duidelijk dat de bestreden vergunning minstens impliciet de ontbossing zou moeten inhouden. Vandaar dat de stedenbouwkundige aanvraag zeer zeker het voorwerp had moeten uitmaken van een openbaar onderzoek. Door dit evenwel niet te doen wordt de in het zevende middel aangehaalde wettelijke bepaling geschonden”.

6.2.7.2. Onderzoek van het middel

6.2.7.2.1. In zoverre wordt aangevoerd dat in het bestreden besluit onvoldoende wordt gemotiveerd waarom de aanvraag niet valt onder de toepassing van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, kan worden verwezen naar het onderzoek van het vierde middel hiervoor onder randnummer 6.2.4.2.

6.2.7.2.2. Voorts dient te worden vastgesteld dat het bestreden besluit enkel de verhoging van de kroonlijst- en nokhoogte van een vergunde loods tot voorwerp

heeft, en de realisatie daarvan geen ontbossing impliceert. Het middel gaat, wat dit onderdeel ervan betreft, uit van een verkeerde premisse.

6.2.7.2.3. Het middel is niet gegrond.

6.2.8. Achtste middel

6.2.8.1. Uiteenzetting van het middel

In een achtste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 100, § 5 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening,

“Doordat, de gemeente een stedenbouwkundige vergunning aflevert zonder acht te slaan op het bestaan van een rooilijn

Terwijl, geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend op een grond dat door een rooilijn is getroffen; dat zulks blijkt uit het advies van een van de adviesverlenende instanties

Zodat, de verwerende partij de in het achtste middel aangehaalde wettelijke bepaling schendt.

TOELICHTING

Artikel 100, § 5 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt: ‘Er kan geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen, plaatsen van vaste inrichtingen of herbouwen op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, of voor het uitvoeren van andere dan instandhoudings- of onderhoudswerken, welke al dan niet betrekking hebben op de stabiliteit, aan een door een rooilijn getroffen gebouw’.

In het advies van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen (district 415) (...) wordt duidelijk vermeld dat de te verbouwen woning door de rooilijn gesneden is. Alleen al op basis van die vermelding moet de stedenbouwkundige vergunning geweigerd worden”.

6.2.8.2. Onderzoek van het middel

6.2.8.2.1. Zoals blijkt uit het onderzoek van het vijfde middel maakt de “renovatie” van de woning die zich bevindt op het perceelnummer 829/m, waarnaar in het betrokken advies van de afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen wordt verwezen, niet het voorwerp uit van de bestreden stedenbouwkundige vergunning. Het middel gaat uit van een verkeerde premisse.

6.2.8.2.2. Het middel is niet gegrond.

7. Het beroep tot nietigverklaring in de zaak 157.959

Bij besluit van 2 maart 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren is het bestreden besluit ingetrokken en is de gevraagde stedenbouwkundige vergunning opnieuw verleend.

Op 4 mei 2009 heeft de verzoekende partij tegen dit besluit een beroep tot nietigverklaring ingesteld (zaak A. 192.435).

Er is derhalve grond om de debatten te heropenen.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

De zaken A. 135.030/X-11.364, A. 135.029/X-11.363, A. 155.938/X-12.075 en A. 157.959/X-12.130 worden gevoegd.

Artikel 2.

De beroepen in de zaken A. 135.030/X-11.364, A. 135.029/X-11.363 en A. 155.938/X-12.075 worden verworpen.

Artikel 3.

De debatten worden heropend in de zaak A. 157.959/X-12.130.

Artikel 4.

De kosten van de beroepen in de zaken A. 135.030, A.135.029 en A. 155.938, bepaald op 525 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

De kosten van de tussenkomsten in de zaken A. 135.030, A. 135.029 en A. 155.938, bepaald op 375 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

De kosten in de zaak A. 157.959 worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertig juni 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

R. STEVENS.