

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 205.193 van 15 juni 2010
in de zaak A. 180.231/X-13.142.**

In zake: 1. de n.v. MEST- EN AFVALVERWERKING (MAV)
2. de n.v. ENVISAN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Peter Flamey en Pieter-Jan Vervoort
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

Tussenkomende partij:

de n.v. SITA REMEDIATION
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Willem Slosse
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Brusselstraat 59
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 12 januari 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 21 september 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende, eensdeels, de voorwaardelijke inwilliging van het beroep ingesteld door Olivier D'Haene, gedelegeerd bestuurder van de n.v. Sita Remediation, tegen het besluit van 11 mei 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het oprichten van een tussentijdse opslagplaats voor gronden en een centrum voor grondreiniging, op een perceel gelegen te Gent (Desteldonk), Keurestraat/Sporendonkstraat, kadastraal bekend sectie A, nrs. 246/2/B en 245/E, en anderdeels, de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning volgens ingediende plannen, met uitsluiting van het loskadegedeelte voor een gelijklopende breedte van de bestaande buffer ten overstaan van het agrarisch gebied.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 25 juli 2007. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Peter Provoost heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een verzoek tot voortzetting en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 januari 2010.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Matthias Valkeniers, die loco advocaten Peter Flamey en Pieter-Jan Vervoort verschijnt voor de verzoekende partijen, Anne-Marie De Geest, bestuurssecretaris, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Astrid Gelijkens, die loco advocaat Willem Slosse verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Peter Provoost heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De eerste verzoekende partij heeft een concessie op gronden in de Gentse kanaalzone, meer bepaald aan de Keurestraat en de Sprendonkstraat in de

deelgemeente Desteldonk, nabij de Moervaart. De tweede verzoekende partij huurt die gronden en exploiteert er een inrichting voor de opslag en behandeling van verontreinigde gronden, slib en aanverwante stoffen. De gronden zijn eigendom van de n.v. Waterwegen en Zeekanaal.

De tussenkomenende partij heeft gronden in concessie, die deels eigendom zijn van het GAB Havenbedrijf Gent en deels van de n.v. Waterwegen en Zeekanaal. Deze gronden zijn gelegen tussen de concessie van de eerste verzoekende partij en de Moervaart, aan de Keurestraat en de Sprendonkstraat, kadastraal bekend sectie A, nrs. 246/2/b en 245/e. Overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone zijn deze gronden gelegen in regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter. Ze zijn tevens gelegen binnen het gebied van een bij besluit van 15 juli 2005 van de Vlaamse regering vastgesteld gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west”, dat evenwel geen nieuwe bestemming voor deze gronden bevat. De gronden zijn niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

Artikel 1 van de concessie-overeenkomst van de tussenkomenende partij bepaalt onder meer het volgende:

“De concessiehouder zal voor het perceel gelegen ten oosten van de concessiegrond en groot 18.193 m², steeds een doorgang naar dit perceel verlenen, alsmede een doorgang verlenen voor de ondergrondse leidingen, onder voorwaarden in overleg tussen de concessiehouder en de rechthebbende van het perceel te bepalen”.

Door de partijen wordt niet betwist dat deze bepaling betrekking heeft op de gronden die de eerste verzoekende partij in concessie heeft, met het oog op het verlenen van toegang tot de Moervaart.

4. Op 30 november 2005 sluit de tweede verzoekende partij een “principeovereenkomst” met de n.v. Waterwegen en Zeekanaal. Volgens artikel 1 heeft die overeenkomst als voorwerp:

“een aantal verbintenissen van beide partijen met betrekking tot de financiering van de bouw van een infrastructuur (insteekdok met kaaimuren, kaaiplateau, baggerwerken, wegaansluiting, enz...) langs de waterweg en het gebruik van deze infrastructuur. Deze verbintenissen gebeuren onder de opschortende voorwaarde van de toekenning van financiering van de investering door de voogdijoverheid”.

Artikel 2 van de overeenkomst bepaalt het volgende:

“Het opmaken van de studie verbindt Waterwegen en Zeekanaal niet tot het sluiten van de overeenkomst met betrekking tot het gunnen en uitvoeren van de werken.

Alleen Waterwegen en Zeekanaal beslist over het al dan niet lanceren of over het gunnen en uitvoeren van de desbetreffende werken”.

5. Op 17 februari 2006 dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in. De aanvraag beoogt de oprichting van een tijdelijke opslagplaats van gronden (TOP) en een centrum voor grondreiniging.

6. Tijdens het openbaar onderzoek dient de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in, dat onder meer luidt als volgt:

“Onze vennootschap heeft immers met zowel de Haven van Gent als de N.V. Zeekanaal principe-overeenkomsten afgesloten om op delen van het kadastraal perceel (...) een loskade met insteekdok te bouwen”.

7. Op 11 mei 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de gevraagde vergunning en stelt daarbij onder meer het volgende:

“Ten oosten van de site werd reeds een geluidsberm aangelegd als buffer naar het achterliggend open ruimtegebied.

Conform het inrichtingsplan ‘Moervaart - Zuid’, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 19 september 2001, dient in het verlengde van de milieuberm een bufferstrook voorzien te worden met een breedte van 60 m (gracht inbegrepen). Het vervolledigen van de oostelijke bufferstrook is onontbeerlijk in functie van een optimale landschapsintegratie. Het ontwerp voorziet in deze strook de aanleg van betonverharding, pompput, lozingsconstructie en twee bovengrondse opslagtanks. De voorgestelde verhardingen en constructies zijn in strijd met de bufferfunctie van deze strook en zijn dan ook niet voor vergunning vatbaar.

Binnen de contouren van het Gentse zeehavengebied wordt watergebonden bedrijvigheid maximaal ondersteund.

Bij de inrichting van nieuwe (delen van) bedrijfsterreinen die uitgeven op bevaarbare waterlopen dienen de ontsluitingskansen voor de achterliggende bedrijfssites maximaal benut te worden.

Voor de gronden langs de Moervaart bestaat er reeds een principe-overeenkomst tussen de eigenaar (Vlaams Gewest - agentschap Waterwegen en Zeekanaal NV) en het aanpalend bedrijf MAV-Envisan voor de bouw van een loskade met insteekdok.

Vanuit deze optiek werd reeds een bouwvrije strook voorzien tussen de concessie van Sita en de milieuberm voor de aanleg van een ontsluitingsweg als verbinding tussen het bedrijf en de toekomstige loskade.

Voorliggend plan richt de strook langs de Moervaart echter volledig in functie van het bedrijf Sita Remediation.

De voorgestelde ingrepen zijn enkel vergunbaar voor zover ze de ontwikkeling van het achterliggend bedrijf en de potenties voor de aanleg van een loskade met insteekdok niet hypothekeren.

Gezien de omvang van de strook en het belang ervan binnen de structurele opbouw van de bedrijfssite, wordt voorliggend ontwerp om die reden geweigerd”.

8. Op 2 juni 2006 stelt de tussenkomende partij administratief beroep in tegen dit weigeringsbesluit bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

9. Op 19 juli 2006 vindt een vergadering plaats met vertegenwoordigers van de tweede verzoekende partij, de tussenkomende partij en de n.v. Waterwegen en Zeekanaal. Aansluitend zendt de n.v. Waterwegen en Zeekanaal aan de tussenkomende partijen drie voorstellen die de plannen van de betrokken partijen zouden moeten verzoenen.

10. Op 21 september 2006 beslist de bestendige deputatie het ingestelde administratief beroep in te willigen en de gevraagde vergunning te verlenen “volgens ingediende plannen, met uitsluiting van het loskadegedeelte voor een gelijklopende breedte van de bestaande buffer ten overstaan van het agrarisch gebied”. Het bestreden besluit is als volgt gemotiveerd:

“Overwegende dat de aanvraag strekt tot de oprichting van een TOP (Tussentijdse Opslagplaats voor Gronden) en een centrum voor grondreiniging, op een perceel gelegen te Desteldonk (Gent), Keurestraat/Sprendonkstraat, 13de afdeling, sectie A, nrs. 246/28, 245E;

dat het perceel gelegen is in het Gentse Zeehavengebied, ten oosten van de gewestweg R4 oost en ten zuiden van de Moervaart, het betreft hier het deelgebied ‘Moervaart - Zuid’ van het Gentse zeehavengebied;

dat ten oosten van het perceel een aanzienlijk open ruimte gebied gelegen is, aan de oostelijke rand van en binnen onderhavig industriegebied is een 8 m hoge berm voorzien die deel uitmaakt van de buffering van de industrie t.o.v. het aanpalend open ruimtegebied, deze berm komt tot op zo’n 50 m van de Moervaart;

dat ten zuiden van het perceel het mest- en afvalverwerkingsbedrijf MAV Envisan gevestigd is;

Overwegende dat de SITA Remediation nv - een bedrijf gespecialiseerd in het reinigen van bodems - een concessieovereenkomst heeft met de nv Zeekanaal en met het Havenbedrijf Gent voor de bewuste gronden;

dat de volledige bedrijfsvoering op het westelijk terreindeel geconcentreerd is, het oostelijk terreindeel is op vandaag niet in gebruik;

dat over het grootste deel van de oostelijke perceelsgrens tussen het terrein en de berm een strook gevrijwaard is van minimaal 27 m breed, net ten zuiden van de Moervaart loopt het terrein wel tot aan de rand van het industriegebied;

Overwegende dat onderhavige aanvraag strekt tot het aanwenden van het oostelijk terreindeel in de bedrijfsvoering; er wordt voorzien in de aanleg van

een betonverharding, een pompput, een lozingsconstructie en 2 bovengrondse opslagtanks;

dat het terrein quasi volledig verhard wordt voor de opslag van gronden, het verharde terrein wordt in vakken ingedeeld, aangelegd rond een intern wegennet, verder worden de nodige maatregelen genomen voor de afvoer van het (oppervlakte-)water (mogelijk vervuild en niet vervuild worden gescheiden afgevoerd), het mogelijk vervuild water wordt gestockeerd in de bovengrondse opslagtanks om herbruikt te worden in het productieproces welke voorzien worden in de noordoostelijke hoe van het terrein;

dat aan de bestaande loodsen enkele aanpassingen gepland worden, er worden extra poorten voorzien en het intern transportsysteem wordt aangepast;

Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek;

dat er 1 bezwaarschrift werd ingediend;

dat in dit bezwaar, afkomstig van de zuidelijk aanpalende concessionaris MAV - Envisan (mest- en afvalverwerking), gesteld wordt dat er een principeovereenkomst bestaat met het Havenbedrijf en de nv Zeekanaal om op delen van het perceel 246/2B een loskade met insteekdok te bouwen, en dat er in voorliggend voorstel hiermee geen rekening gehouden wordt;

dat dient vastgesteld dat de adviezen van de bevoegde diensten i.v.m. de vermelde principeovereenkomst niets vermelden;

dat in het kader van de behandeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bezwaarlijk rekening gehouden kan worden met een principeovereenkomst waarin de aanvrager niet betrokken is, behalve dan het essentiële punt dat deze overeenkomst betrekking heeft op zijn gronden, het betreft hier een burgerrechtelijke aangelegenheid die buiten het beslag van deze aanvraag dient geregeld te worden;

dat bijgevolg dit bezwaar niet doorslaggevend kan zijn bij de beoordeling van deze aanvraag;

dat in het beroepsschrift onder meer aangehaald wordt dat zij geen weet hebben van de principeovereenkomst, dat de geldende plannen geen melding maken van een dergelijk dok, dat de concessie werd gegeven zonder voorwaarden dienaangaande, dat het inrichtingsplan geen wettelijk statuut heeft, dat een structuurplan geen weigeringsgrond kan vormen, dat alle adviezen gunstig zijn, dat nergens sprake is van bufferzone, en dat door Sita voor MAV Envisan een rechtstreekse toegang tot de loskade voorzien is;

dat hierna zal blijken dat er wel degelijk een voldoende ruime bufferzone dient voorzien te worden t.o.v. het aanpalende landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

Overwegende dat de aanvraag een gunstig advies kreeg op 24 februari 2006 van de brandweer van Gent, mits te voldoen aan de in haar advies vermelde maatregelen en reglementeringen;

dat de aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies kreeg op 7 maart 2006 van de Groendienst van stad Gent;

dat de aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies kreeg op 9 maart 2006 van de Polder van Moervaart en Zuidlede, dat ten allen tijde dient nageleefd te worden;

dat de aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies kreeg op 10 maart 2006 van het Havenbedrijf Gent GAB;

dat de aanvraag een gunstig advies kreeg op 15 maart 2006 van Waterwegen en Zeekanaal nv afdeling Bovenschelde;

dat de aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies kreeg op 22 maart 2006 van Fluxys nv, dat ten allen tijde dient nageleefd te worden;

dat de aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies kreeg op 6 april 2006 van de Milieudienst van stad Gent;

dat de aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies kreeg op 6 april 2006 van TMVW, dat ten allen tijde dient nageleefd te worden;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid het ontwerp onderworpen dient te worden aan de watertoets;

dat het voorliggende project niet ligt in een recent overstroomd gebied of in een overstromingsgebied, dat uitgebreid rekening werd gehouden met de afvoer van het water zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het terrein in aanvraag;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

dat bij het dossier een uitgebreide nota betreffende de afwateringsproblematiek gevoegd is en dat uit deze nota blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van bovenvermeld besluit;

Overwegende dat volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 28 oktober 1998 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone, het perceel gelegen is in regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter;

dat volgens artikel 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 7 juli 1998 een regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter bestemd is voor de vestiging van bedrijven zoals bedoeld in artikelen 7 en 8, lid 2.1.1. en 2.1.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972; het kan evenwel alleen worden gerealiseerd door de overheid; bij de inrichting van het gebied zal rekening gehouden worden met de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving; hierbij wordt aandacht besteed aan het karakter van het terrein, de aard van de activiteiten, de omvang van de bebouwing, het architecturaal karakter, de breedte en de wijze van aanleg van de omringende bufferzone; de Vlaamse regering kan bepalen dat een bijzonder plan van aanleg voorafgaand aan de ontwikkeling van dat gebied dient goedgekeurd te worden;

dat volgens artikel 7.2.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de industriegebieden bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven, 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, tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop;

dat volgens artikel 8.2.1.1. van hetzelfde koninklijk besluit de gebieden voor vervuilende industrieën bestemd zijn voor de vestiging van bedrijven die ter bescherming van het leefmilieu moeten worden afgezonderd;

dat volgens artikel 8.2.1.2. van hetzelfde koninklijk besluit de gebieden voor milieubelastende industrieën bestemd zijn voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd;

dat het terrein gelegen is binnen de perimeter van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent Inrichting R4-oost en R4-west' dat bij besluit van de Vlaamse regering van 15 juli 2005 definitief werd vastgesteld, dit RUP bevat evenwel geen nieuwe bestemmingsbepalingen voor onderhavig perceel;

dat bijgevolg de bepalingen van het gewestplan van toepassing blijven; dat de voorgestelde werken in overeenstemming zijn met de geldende

gewestplanbepalingen, behalve voor wat betreft het respecteren van een bufferzone;

dat immers in de noordoostelijke hoek van het terrein tot tegen de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied verhardingen en tot op korte afstand ervan constructies (de opslagtanks) voorzien zijn;

dat indicatief kan meegegeven worden dat voorliggend voorstel op dit punt eveneens strijdig is met het inrichtingsplan Moervaart-Zuid, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 19 september 2001, dit plan voorziet immers in een 60 m brede bufferstrook tussen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en het industriegebied;

dat de in dit plan voorgestelde bufferstrook onontbeerlijk is om te kunnen komen tot een goede inbedding van dit industriegebied in zijn omgeving, en dat het aanleggen van een dergelijke bufferstrook bijgevolg noodzakelijk is en later nog kan gebeuren;

dat het ontwerp verenigbaar is met de bestemming volgens het gewestplan, en vatbaar is voor vergunning, evenwel met uitsluiting van het loskade gedeelte voor een gelijklopende breedte van de bestaande buffer ten overstaan van het agrarisch gebied”.

IV. Ontvankelijkheid

A. Tijdigheid van het beroep

Uiteenzetting van de excepties

11. De verwerende partij betwist de tijdigheid van het beroep. Zij stelt dat het beroep werd ingesteld 117 dagen nadat de bestreden beslissing werd genomen en dat het ondenkbaar is dat de verzoekende partijen niet meer dan zestig dagen voor het instellen van het beroep op de hoogte waren van de bestreden beslissing. Op 19 juli 2006 heeft een vergadering plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de n.v. Waterwegen en Zeekanaal, de tweede verzoekende partij en de tussenkomende partij, waarop verscheidene alternatieven werden besproken voor de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing. De verzoekende partijen waren dus wel degelijk op de hoogte van de aanvraag; de eerste verzoekende partij had overigens een bezwaarschrift ingediend.

Ook de tussenkomende partij betwist de tijdigheid van het beroep en voert aan dat de bestreden beslissing haar ter kennis werd gebracht op 3 oktober 2006 en dat de beslissing ter inzage lag bij het gemeentebestuur. Aangezien de verzoekende partijen niet laten blijken op welke datum zij kennis kregen van de bestreden beslissing, is het beroep laattijdig.

Beoordeling

12. 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 verzoeker er kennis van heeft gehad of geacht moet worden er kennis van te hebben gehad.

Het mag evenwel niet in de macht van een potentiële verzoekende partij liggen, wanneer zij in de mogelijkheid is kennis te nemen van de bestuurshandeling die zij eventueel met een annulatieberoep wenst te bestrijden, die kennisneming voor onbepaalde tijd uit te stellen en daardoor de aanvangsdatum van de termijn van beroep willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van de bedoelde bestuurshandeling buiten weten, zowel van de overheid van wie zij uitgaat, als van alle andere belanghebbenden, in het ongewisse wordt gehouden, met alle nadelige gevolgen van dien.

Het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van de administratieve beslissingen te lang onzeker blijft, en dat aan voormeld artikel 4 van de procedureregeling ten grondslag ligt, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen én van de bouwheer én van de omwonenden en andere belanghebbende personen, anderdeels, brengen mee dat degene die meent te worden benadeeld door een stedenbouwkundige vergunning en die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, de verplichting heeft om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de hem ter beschikking staande middelen om kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning.

Eens die redelijke termijn verstreken, neemt de termijn van 60 dagen om een annulatieberoep in te dienen, een aanvang.

Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partij kennis had of kon hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning, bijvoorbeeld door aan te tonen wanneer de kwestieuze werken werden aangevat.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij lijkt voor te houden, impliceert de kennis van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nog niet de kennis van een gebeurlijke beslissing over deze aanvraag. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij stelt, volgt uit de betekening van de bestreden beslissing aan haar nog niet de kennisname van deze beslissing door de verzoekende partij en is het aan haar het tijdstip van deze kennisname aan te tonen.

Aangezien noch de verwerende partij, noch de tussenkomen de partij aantonen dat de verzoekende partijen eerder dan zestig dagen voor het instellen van het beroep kennis hadden van de bestreden beslissing, zijn de excepties niet gegrond.

B. Belang van de verzoekende partijen

Uiteenzetting van de exceptie

13. De tussenkomen de partij betwist het belang van de verzoekende partijen. De eerste verzoekende partij toont niet aan op grond van welke wettige titel zij gebruik kan maken van de concessiegrond van de tussenkomen de partij. Artikel 1 van de concessieovereenkomst van 7 februari 2000 verplicht de tussenkomen de partij voor een perceel gelegen ten oosten van de concessiegrond een doorgang te verlenen, terwijl het terrein van de verzoekende partijen zuidelijk gelegen is. Zo uit de concessieovereenkomst al een recht van doorgang zou kunnen worden afgeleid, lijdt de eerste verzoekende partij geen rechtstreeks nadeel uit het bestreden besluit, aangezien zij niet aantoont dat de bestreden vergunning dit recht op doorgang in het gedrang zou brengen, temeer daar in die vergunning uitdrukkelijk wordt bevestigd dat er een voldoende doorgang door de tussenkomen de partij wordt geboden. De vergunde werken zullen geen invloed hebben op dit recht op doorgang. De tweede verzoekende partij kan zich met betrekking tot haar belang niet beroepen op haar principeovereenkomst met de n.v. Waterwegen en Zeekanaal. Die principeovereenkomst is van louter contractuele aard en heeft geen enkele invloed op de concessieovereenkomst van de tussenkomen de partij. Volgens die concessieovereenkomst kan de concessiehouder zich niet verzetten tegen werken die de stad Gent, het Havenbedrijf of andere besturen nuttig zouden oordelen in het algemeen belang. De werken die in de principeovereenkomst worden bedoeld zijn niet nuttig voor het algemeen belang en vallen hier bijgevolg niet onder. Hoe dan ook gaat het om werken die de tussenkomen de partij op eigen risico wenst uit te voeren. Indien de tweede verzoekende partij meent in haar contractuele rechten te zijn geschaad, moet zij een procedure voor de gewone rechter inzetten. Zij heeft overigens ook geen wettig belang, aangezien voormelde verzoekende partij geen bewijs voorlegt van de toestemming van het Havenbedrijf om op wettige wijze te kunnen beschikken over terreinen die de tussenkomen de partij in concessie heeft.

Beoordeling

14. De verzoekende partijen ontleen hun principieel belang te dezen aan hun hoedanigheid van concessionaris respectievelijk huurder van gronden die palen aan het terrein waarop de bestreden vergunning betrekking heeft. Zij beroepen zich meer bepaald op de aantasting door de vergunde werken van de door hen beoogde rechtstreekse ontsluiting van hun bedrijfsterreinen naar de Moervaart.

Eventuele betwistingen over de naleving van de verplichtingen die voortvloeien uit de concessieovereenkomst in hoofde van de tussenkomende partij of uit de principeovereenkomst in hoofde van de tweede verzoekende partij en die tot de bevoegdheid van de gewone rechter behoren, doen geen afbreuk aan dit principiële belang.

De exceptie is niet gegrond.

V. Onderzoek van het eerste middel

Standpunten van de partijen

15. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 105, § 2 decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO).

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning verleent “met uitsluiting van het loskadegedeelte voor een gelijklopende breedte van de bestaande buffer ten overstaan van het agrarisch gebied”. Dit uitgesloten gedeelte wordt evenwel niet weergegeven op de vergunde plannen. De contouren van dit gedeelte worden evenmin verduidelijkt. Indien dat zou zijn gebeurd, zou er overigens een essentiële wijziging van de aanvraag hebben voorgelegen. Het bestreden besluit verwijst wel naar een inrichtingsplan Moervaart-Zuid, dat zou voorzien in een 60 meter brede bufferstrook tussen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en het industriegebied, maar er wordt uitdrukkelijk vermeld dat die verwijzing slechts indicatief is. Het is niet duidelijk waar die bestaande buffer ligt en tot waar die precies loopt. Aangezien een voorwaarde wordt opgelegd om de aanvraag alsnog te vergunnen, moet met voldoende precisie kunnen worden bepaald wat precies die voorwaarde is. Voorwaarden mogen niet zo geformuleerd zijn dat ze het de vergunninghouder mogelijk maken de aanvraag naar goeddunken aan te passen; ze mogen geen beoordelingsruimte laten aan de vergunninghouder noch aan de overheid. De

voorwaarde betreft een interne bufferzone die niet voorkomt op het gewestplan en evenmin op het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bovendien blijkt uit de aanvraag dat op het gedeelte van het terrein dat van de vergunning wordt uitgesloten, een lozingsconstructie, een pompput en twee buffertanks van elk 2.000 m³ werden gepland, bestemd voor hemelwater, gelet op de omvangrijke verhardingen. Deze afwateringsinstallatie wordt door de bestreden beslissing “geamputeerd” zonder dat wordt vermeld welke afwateringsconstructies dan moeten worden gebouwd. De vergunninghouder zou bijgevolg naar eigen goeddunken in een afwateringssysteem kunnen voorzien of de vermelde installaties op eender welke plaats kunnen laten oprichten.

16. De verwerende partij argumenteert dat de tekst van de bestreden beslissing samen moet worden gelezen met de goedgekeurde plannen. De bestaande buffer wordt zeer nauwkeurig weergegeven op het plan 04/16 (“Aanleg TOP - grondplan ontworpen toestand”). Uit de bestreden beslissing blijkt uitdrukkelijk dat de in de voorwaarde vermelde bufferstrook verschilt van de bufferstrook van 60 meter breed bedoeld in het inrichtingsplan Moervaart-Zuid, op 19 september 2001 goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent. In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk gesteld dat de aanleg van die laatste bufferstrook noodzakelijk is, maar dat dit later nog kan gebeuren. Er kan bijgevolg geen betwisting bestaan over de vraag hoe de op het plan vermelde bufferstrook moet worden uitgebreid en over de vraag welke constructies werden uitgesloten.

De verwerende partij heeft wel degelijk oog gehad voor het afwateringssysteem, zoals blijkt uit de watertoets in de bestreden beslissing. De voor de waterafvoer noodzakelijke constructies werden uitgesloten op de plaats waar ze in de aanvraag werden vermeld en er werd geen aanduiding gegeven over de plaats waar ze wel moeten worden opgericht. Er was immers een burgerrechtelijk probleem waarover de verwerende partij zich in haar beslissing niet kon uitspreken, nog afgezien van het feit dat zij niet beschikte over de concessieovereenkomsten noch over de eventuele principeovereenkomst. Een nieuwe plaats voor de constructies voor de waterafvoer kan slechts worden bepaald wanneer het burgerrechtelijke probleem is opgelost en de werkelijk rechthebbenden in onderling overleg de precieze plaats zullen aanduiden waar de betrokken constructies zullen worden opgericht.

17. De tussenkommende partij stelt dat de uitsluiting van een deel van het loskadegedeelte uit de vergunning geen voorwaarde is in de zin van artikel 105,

§ 2 DRO. Het gaat immers niet om een positieve verplichting eigen aan de aanvraag. De vergunning is duidelijk en wil de bepalingen van het inrichtingsplan Moervaart-Zuid inzake de aanleg van een bufferzone opvolgen.

De waterzuiveringsinstallatie werd daarentegen wel vergund. Enkel het gedeelte van de loskade werd niet vergund omdat het niet strookte met het gewestplan. De waterzuiveringsinstallatie blijft gewoon op dezelfde plaats aan het uiteinde van de loskade, zodat de vergunninghouder ter zake niet over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

18. De verzoekende partijen repliceren dat stedenbouwkundige vergunningen steeds worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en dat de verwerende partij de aanvraag moest beoordelen op haar verenigbaarheid met de stedenbouwkundige regels, veeleer dan een essentieel bestanddeel van de aanvraag in het ongewisse te laten omdat niet duidelijk zou zijn wie over welke rechten beschikt. Nergens in de stedenbouwkundige regels wordt overigens bepaald dat een voorwaarde bij een stedenbouwkundige vergunning enkel kan neerkomen op positieve verplichtingen, nog afgezien van het feit dat de vergunninghouder wel degelijk de positieve verplichting heeft om de waterafvoerinstallatie op een andere plaats op te richten. Dit laatste vloeit voort uit het feit dat de waterafvoerinstallatie als dusdanig wel werd vergund, zoals de verwerende partij en de tussenkomende partij zelf stellen. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij stelt, is allerm minst duidelijk welk deel van de loskade wordt uitgesloten ingevolge het inrichtingsplan Moervaart-Zuid, aangezien noch het inrichtingsplan, noch het toepasselijke gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch de vergunde plannen ter zake duidelijke aanwijzingen bevatten. De argumentatie van de tussenkomende partij met betrekking tot de vergunning van de waterafvoerinstallatie aan het uiteinde van de loskade is ongefundeerd.

19. De tussenkomende partij dupliceert nog dat de bestreden beslissing wel degelijk de waterzuiveringsinstallatie aan het einde van de loskade heeft vergund en het loskadegedeelte ter hoogte van de bufferstrook heeft uitgesloten. De loskade moet bijgevolg worden ingekort ter hoogte van de bufferstrook, terwijl de waterzuiveringsinstallatie op het laatste deel van de loskade wordt vergund. In tegenstelling tot wat de verwerende partij stelt, moet niet worden onderhandeld over een latere plaatsing van deze installatie.

Beoordeling

20. De bestreden beslissing verleent de gevraagde vergunning “volgens ingediende plannen, met uitsluiting van het loskadegedeelte voor een gelijklopende breedte van de bestaande buffer ten overstaan van het agrarisch gebied”.

De verwerende partij interpreteert haar beslissing zo dat de op de plannen vermelde constructies voor de waterafvoer niet kunnen worden opgericht op de op de plannen voorziene plaats en dat de vergunninghouder en de andere rechthebbenden met betrekking tot het betrokken terrein onderling moeten uitmaken waar deze constructies kunnen worden opgericht. Aldus begrepen komt de “voorwaarde” bij de bestreden beslissing er op neer dat een essentieel element van de aanvraag aan andere instanties dan de vergunningverlenende overheid, in casu aan de vergunninghouder en eventuele andere rechthebbenden, wordt overgelaten en ligt derhalve een strijdigheid voor met artikel 105, § 2 DRO.

De tussenkomende partij stelt van haar kant dat de constructies voor de waterafvoer wel degelijk vergund zijn op de plaats die op de plannen wordt vermeld en dat het resterende deel van de loskade uitgesloten werd van de vergunning. Deze argumentatie strookt evenwel niet met de bewoordingen van de bestreden beslissing, nu geen onderscheid wordt gemaakt tussen het gedeelte van de loskade waarop zich de constructies voor de waterafvoer bevinden en het gedeelte van de loskade dat wordt uitgesloten van de vergunning. Aldus ontbeert de door de tussenkomende partij geconstrueerde “gedeeltelijke uitsluiting” van de vergunning de nodige precisie opdat sprake zou kunnen zijn van een rechtsgeldige voorwaarde overeenkomstig artikel 105, § 2 DRO.

21. Uit het voorgaande kan worden opgemaakt dat de “voorwaarde” bij de bestreden beslissing in geen van beide interpretaties voldoet aan de bepalingen van artikel 105, § 2 DRO. Gelet op de principiële ondeelbaarheid van stedenbouwkundige vergunningen komt het de vergunningverlenende overheid toe een nieuwe beoordeling door te voeren van de aanvraag in haar geheel na de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het eerste middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 21 september 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende, eensdeels, de voorwaardelijke inwilliging van het beroep ingesteld door Olivier D’Haene, gedelegeerd bestuurder van de n.v. Sita Remediation, tegen het besluit van 11 mei 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het oprichten van een tussentijdse opslagplaats voor gronden en een centrum voor grondreiniging, op een perceel gelegen te Gent (Desteldonk), Keurestraat/Sporendonkstraat, kadastraal bekend sectie A, nrs. 246/2/B en 245/E, en anderdeels, de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning volgens ingediende plannen, met uitsluiting van het loskadegedeelte voor een gelijklopende breedte van de bestaande buffer ten overstaan van het agrarisch gebied.

2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftien juni 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens