**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 208.158 van 15 oktober 2010**
**in de zaak A. 183.786/X-13.314.**

In zake : de n.v. BK INVEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Ghysels
kantoor houdend te 1170 BRUSSEL
Terhulpsesteenweg 187
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Boomstraat 14
bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1. Het beroep, ingesteld op 21 mei 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 15 februari 2007 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende verwerping van het beroep ingesteld door de n.v. BK Invest tegen de beslissing van 9 mei 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat houdende de weigering van de vergunning voor het regulariseren van een loods op een perceel gelegen te Ternat, Essenestraat, kadastraal bekend sectie A, nr. 632/z2.

*II. Verloop van de rechtspleging*

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

Adjunct-auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 26 maart 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves Sacreas, die loco advocaat Jan Ghysels verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Sofie De Doncker 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 verzoekende partij is eigenaar van een perceel gelegen te Ternat, Essenestraat, kadastraal bekend sectie A, nr. 632/z2.

Het betrokken perceel is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. Op 18 juli 1990 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat Jean-Pierre Beeckman de stedenbouwkundige vergunning voor het bijbouwen van een loods op het betrokken perceel "op voorwaarde het geheel in te kleden met een aangepaste streekeigen groenbeplanting en dit in het eerstvolgend plantseizoen na oprichting van de loods".

5. Op 1 augustus 1990 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat Jean-Pierre Beeckman een tweede stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een loods achter het industriegebied, in agrarisch gebied, op voorwaarde dat "het project geen bijkomende hinder teweegbrengt voor het omliggend agrarisch gebied" en dat het geheel wordt ingekleed met "een streekeigen groenbeplanting".

6. De verzoekende partij stelt in het verzoekschrift dat de loods, waarvoor de regularisatie wordt gevraagd, "werd opgetrokken op basis van een rechtsgeldige bouwvergunning, dd. 18 juli 1990 doch wel in afwijking met een aantal voorschriften die in deze bouwvergunning waren opgenomen" en dat "de loods werd verschoven tot op 4,40 meter van de rechter perceelsgrens daar waar de vergunning voorzag in een afstand van 10 meter".

7. Op 13 januari 2005 wordt door AROHM Vlaams-Brabant een proces-verbaal van vaststelling opgesteld.

Hierin wordt onder meer het volgende gesteld:

> "Deze wederrechtelijke bouwwerken bestaan uit: het bouwen van een loods niet volgens de goedgekeurde plannen van 18 juli 1990.
> Beschrijving van de overtreding:
> het terrein is niet bewoond.
> De loods werd anders ingeplant dan voorzien nl:
> De inplanting ten opzichte van de rechter perceelsgrens bedraagt ± 4,40m in plaats van de vergunde 10,00m.
> Langs de linkerzijde werd de loods 10,00m verder van de perceelsgrens opgericht in plaats van de vergunde ±12,00m. De kroonlijst van de loods bedraagt vooraan 3,60m en achteraan 1,60m. De hoogte achteraan bedraagt slechts 1,60m omdat de loods gedeeltelijk in de natuurlijke helling van het terrein werd gebouwd".

8. Op 26 januari 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij een aanvraag in voor het regulariseren van de loods op het betrokken terrein.

9. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat brengt op 28 maart 2006 een gunstig preadvies uit onder de volgende voorwaarden:

> "- naleving van het advies van de brandweer
> - te beschikken over de nodige milieuvergunningen
> - het aanleggen van een streekeigen groenscherm van min 2.00m in het eerstvolgend plantseizoen t.o.v. de perceelsgrens van de achterzijde van het gebouw (loodsen en aangeduid op het beplantingsplan".

10. Op 26 april 2006 verleent de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies.

Dit advies is, onder meer, als volgt gemotiveerd:

> "De vooropgestelde bestemming is werkplaats-opslagplaats en spuitcabine. Hierdoor is er verenigbaarheid met het planologisch voorschrift, toepasselijk voor deze gebieden.
> Omwille van de te geringe afstand tot de perceelsgrenzen en hierdoor tot het agrarisch gebied schaadt het project de goede plaatselijke uitbouw. Er is onvoldoende ruimte voor de aanleg van een degelijke en efficiënte bufferstrook".

11. In navolging van het voormelde ongunstig advies weigert het college van burgmeester en schepenen van de gemeente Ternat op 9 mei 2006 de gevraagde regularisatievergunning.

12. Bij aangetekend schrijven van 14 juni 2006 stelt de verzoekende partij bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant beroep in tegen het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat.

13. Op 31 oktober 2006 verleent de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies.

14. Bij besluit van 15 februari 2007 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant wordt het beroep niet ingewilligd en wordt de gevraagde regularisatievergunning geweigerd.

Dit is het bestreden besluit, dat onder meer als volgt is gemotiveerd:

> "(...)
> De oostelijke zijdelingse strook van 4,40m wordt gebruikt als doorrit naar de achterste loods en het achterliggend terrein, dat dienst doet als stapelplaats. Aldus wordt vrij diep in het agrarisch gebied doorgedrongen en is de vereiste buffering binnen het industriegebied, ten opzichte van het agrarisch gebied, onmogelijk te verwezenlijken.
> Deze situatie werd gecreëerd op grond van de bouwvergunning dd.01/08/1990. De vergunning, verleend na gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar dd. 27/07/1990, voorzag de oprichting van een loods (± 34x50m) op ± 6.00m achter de loods die het voorwerp is van dit regularisatieberoep.
> Gelet op de in het verleden gecreëerde situatie is een weigering van de actuele aanvraag op grond van de onverenigbaarheid met de algemene inrichtingsvoorschriften voor de industriegebieden niet meer te rechtvaardigen. De verleende vergunningen zijn er immers de oorzaak van dat de gewenste inrichting met een behoorlijke buffering binnen het industriegebied niet kan gerealiseerd worden.
> (...)
> In het kader van de wettelijke en reglementaire voorschriften is het ontwerp voor vergunning vatbaar: er is geen onverenigbaarheid met de planologische voorschriften volgens artikel 7 van het KB van 28/12/1972.
> • Verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening
> (...)
> In afwijking van de vergunning werd de nieuwbouw oostwaarts verschoven tot op 4.40m van de perceelsgrens.
> De inplanting van de loods, nabij de achterste perceelsgrens, maakt de vereiste aanleg van buffergroen binnen het industriegebied onmogelijk. Dit element kan echter bezwaarlijk nog aan de orde gesteld worden, gelet op de eerder verleende vergunning (18/07/1990) en daarenboven gelet op de vergunning die werd verleend voor een bijkomende loods buiten het industriegebied in agrarisch gebied (dd. 01/08/1990), waardoor de noodzakelijke buffering naar dit gebied diende verplaatst te worden.
> Een inkleding met streekeigen groenbeplanting werd overigens opgelegd met de vergunning van 01/08/1990. Deze werd echter tot op heden nog steeds niet verwezenlijkt. Integendeel, het achterliggend terrein wordt gewoon gebruikt als stapelplaats.
> Deze inrichting strijdt met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien kan een vermindering van de breedte van de zijdelingse bouwvrije strook met 5.60m (van 10.00m naar 4.40m) evenmin aanvaard worden in het kader van de begrippen van de goede ruimtelijke ordening. Deze strook wordt gebruikt als toegangsweg naar de achterliggende loods, zodat enige groenaanplanting langs de zijdelingse perceelsgrens onmogelijk is. Zoals in

het algemeen toegepast, dient een afstand van 10m tot de perceelsgrenzen te worden gerespecteerd.

Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

(...)

De voorgaande overwegingen in acht genomen kan de deputatie het beroep niet inwilligen om volgende redenen:

- De inplanting van de loods, nabij de achterste perceelsgrens, maakt de vereiste aanleg van buffergroen binnen het industriegebied onmogelijk
- Een inkleding met streekeigen groenbeplanting werd opgelegd met de vergunning van 01/08/1990; deze werd echter tot op heden nog steeds niet verwezenlijkt.
- Een vermindering van de breedte van de zijdelingse bouwvrije strook met 5.60m (van 10.00m naar 4.40m) kan niet aanvaard worden in het kader van de begrippen van goede ruimtelijke ordening.
- De zijdelingse strook wordt bovendien gebruikt als toegangsweg naar de achterliggende loods, zodat enige groenaanplanting langs de zijdelingse perceelsgrens onmogelijk is.
- Zoals in het algemeen toegepast, dient een afstand van 10m tot de perceelsgrenzen te worden gerespecteerd".

*IV. Onderzoek van het eerste middel*

*Standpunt van de partijen*

15. De verzoekende partij put een eerste middel uit de schending van onder meer artikel 53, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet).

In een eerste onderdeel stelt zij dat het bestreden besluit "is aangetast door interne tegenstrijdigheid" doordat enerzijds, bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, "de (...) deputatie (...) stelt dat hoewel de inplanting van de loods, nabij de achterste perceelsgrens, de vereiste aanleg van buffergroen binnen het industriegebied onmogelijk maakt, dit element bezwaarlijk nog aan de orde kan worden gesteld gelet op de vergunning die de verzoekende partij heeft gekregen voor deze loods en gelet op de bijkomende vergunning die de verzoekende partij kreeg voor de loods gelegen achter het industriegebied, in het agrarisch gebied" terwijl de deputatie anderzijds "de regularisatieaanvraag uiteindelijk dan toch ook afwijst

op basis van het gegeven dat de vereiste aanleg van buffergroen binnen het industriegebied onmogelijk wordt".

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij onder meer dat de motivering van het bestreden besluit "summier" is. Zij stelt voornamelijk met betrekking tot de opgelegde afstand van 10 meter ten opzichte van de perceelgrens dat "niet afdoende (wordt) gemotiveerd waarom op basis van het ontbreken hiervan de goede ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht".

16. De verwerende partij repliceert in de memorie van antwoord dat "de verplichting tot het aanleggen van een bufferzone (…) niet ten nadele van de verzoekende partij (kan) worden gelegd" en dat "dit element (…) geen motief (is) om het regularisatieberoep te weigeren" zoals zij "uitdrukkelijk bij de beoordeling van de regularisatieaanvraag met de goede ruimtelijke ordening" heeft gesteld.

Zij repliceert voorts aangaande het inplanten van de loods op 4,40 meter van de rechter perceelgrens dat dit 10 meter behoorde te zijn overeenkomstig de door de verzoekende partij ingediende plannen die werden goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat. Deze inplanting is volgens haar strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

*Beoordeling*

17. Het bestreden besluit stelt aangaande de onmogelijkheid om buffergroen aan te leggen het volgende:

> "Volgens het gewestplan Halle-Vilvoord-Asse (…) is het goed gelegen in een industriegebied, meer bepaald een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen. De artikels 7 en 8 van het KB van 28/12/1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, zijn van kracht :
>
> > 'De industriegebieden 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.' (art. 7)
> > (...)

Gelet op de in het verleden gecreëerde situatie is een weigering van de actuele aanvraag op grond van de onverenigbaarheid met de algemene inrichtingsvoorschriften voor de industriegebieden niet meer te rechtvaardigen. De verleende vergunningen zijn er immers de oorzaak van dat de gewenste inrichting met een behoorlijke buffering binnen het industriegebied niet kan gerealiseerd worden.

(...)

In het kader van de wettelijke en reglementaire voorschriften is het ontwerp voor vergunning vatbaar: er is geen onverenigbaarheid met de planologische voorschriften volgens artikel 7 van het KB van 28/12/1972.

(…)

De inplanting van de loods, nabij de achterste perceelsgrens, maakt de vereiste aanleg van buffergroen binnen het industriegebied onmogelijk. Dit element kan echter bezwaarlijk nog aan de orde gesteld worden, gelet op de eerder verleende vergunning (18/07/1990) en daarenboven gelet op de vergunning die werd verleend voor een bijkomende loods buiten het industriegebied in het agrarisch gebied (dd. 01/08/1990), waardoor de noodzakelijke buffering naar dit gebied diende verplaatst te worden".

18. Met de verzoekende partij dient te worden vastgesteld dat het bestreden besluit behept is met een interne tegenstrijdigheid doordat enerzijds zowel bij het beoordelen van het overeenstemmen van de aanvraag met de wettelijke en reglementaire bepalingen als bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening gesteld wordt dat geen rekening wordt gehouden met de onmogelijkheid tot het aanbrengen van buffergroen en anderzijds de vergunningverlenende overheid het volgende besluit:

"De voorgaande overwegingen in acht genomen kan de deputatie het beroep niet inwilligen om volgende redenen:

- De inplanting van de loods, nabij de achterste perceelsgrens, maakt de vereiste aanleg van buffergroen binnen het industriegebied onmogelijk.

(…)".

19. Daarnaast stoelt de bestreden weigeringsbeslissing op de overweging dat een vermindering van de breedte van de zijdelingse bouwvrije strook tot 4,40 meter niet kan worden aanvaard "in het kader van de begrippen van goede ruimtelijke ordening" en dat "zoals in het algemeen toegepast (…) een afstand van 10 m tot de perceelsgrenzen (dient) te worden gerespecteerd".

Deze motivering geeft niet aan waarom de bedoelde afstand van 4,40 meter strijdig is met de vereisten van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

**BESLISSING**

**1. De Raad van State vernietigt het besluit van 15 februari 2007 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende verwerping van het beroep ingesteld door de n.v. BK Invest tegen de beslissing van 9 mei 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat houdende de weigering van de vergunning voor het regulariseren van een loods op een perceel gelegen te Ternat, Essenestraat, kadastraal bekend sectie A, nr. 632/z2.**

**2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.**

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

| | |
|---|---|
| Roger Stevens, | kamervoorzitter, |
| Johan Bovin, | staatsraad, |
| Jan Clement, | staatsraad, |

bijgestaan door

| | |
|---|---|
| Tiny Temmerman, | griffier |

**De griffier** **De voorzitter**

**Tiny Temmerman** **Roger Stevens**