

**RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.**

**A R R E S T**

**nr. 88.575 van 30 juni 2000  
in de zaak A. 88.936/X-9313.**

In zake : 1. Lutgart VERHEYDE,  
2. Johan DE WILDE,  
3. Freddy DE WINDT,  
die woonplaats kiezen bij  
Advocaat J. CALLEBAUT,  
kantoor houdende te 9300 AALST,  
Binnenstraat 39/1

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de  
Vlaamse regering,  
dat woonplaats kiest bij  
Advocaat P. LEFRANC,  
kantoor houdende te 9000 GENT,  
Koning Albertlaan 128.

tussenkomen partij :

François DE LOOSE,  
die woonplaats kiest bij  
Advocaat M. DENYS,  
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,  
Grote Hertstraat 12.

-----  
**DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,**

Gezien het verzoekschrift dat Lutgart VERHEYDE, Johan DE WILDE en Freddy DE WINDT op 12 januari 2000 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 3 september 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening waarbij het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van 26 februari 1998 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen tot afgifte aan François DE LOOSE van de vergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen op een perceel aan de Keiberg te Lede, kadastraal bekend sectie C, nrs. 776c-778a, wordt verworpen;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur  
P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan  
partijen;

Gelet op de beschikking van 5 april 2000  
waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 mei 2000;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. LUST;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat  
J. CALLEBAUT, die verschijnt voor verzoekers, van  
Advocaat P. LEFRANC, die verschijnt voor de verwerende  
partij, en van Advocaat P. JONGBLOET die, loco Advocaat  
M. DENYS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur  
P. BARRA;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI,  
hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State,  
gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat François DE LOOSE vraagt in  
de debatten te mogen tussenkomen; dat hij de begunstigde  
is van de bestreden bouwvergunning; dat op 26 oktober  
1999 François DE LOOSE overeenkwam het bouwterrein te  
verkopen aan Guy VAN DEN ABEELE en Hilde GYSELINCK, met  
dien verstande evenwel dat de overdracht van de eigendom  
slechts zal gebeuren bij het verlijden van de authen-  
tieke akte; dat niet blijkt dat deze akte al verleden  
is; dat François DE LOOSE in de debatten wordt toegela-  
ten;

Overwegende dat verwerende partij het belang van de verzoekende partijen betwist; dat verzoekende partijen eigenaar zijn van percelen in de onmiddellijke omgeving van de vergunde bedrijfsgebouwen; dat dit in de huidige stand van de procedure volstaat om de exceptie te verwerpen;

Overwegende dat een eerste middel "niet-naleving van de wettelijke bepalingen m.b.t. de bufferzone" aanvoert; dat onder meer wordt toegelicht dat de bouwwerken worden uitgevoerd in een zone voorbehouden aan ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen, dat artikel 7.2.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 een bufferzone tussen een industriegebied en een woongebied verplicht stelt, dat, in de hypothese dat in de vergunde gebouwen slechts een ambachtelijke bedrijvigheid met beperkte hinder plaatsheeft, de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen een bufferzone van 15 tot 30 m voorschrijft, dat in de bestreden bouwvergunning de bufferzone slechts 6 m bedraagt, dat dit geen aangepaste bufferzone conform artikel 7.2.0 is;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat het betrokken bouwperceel alleen gedeeltelijk paalt aan percelen die als gewestplanbestemming woongebied hebben, dat de inplanting van het tweede bedrijfsgebouw op 6 m van de linkerperceelsgrens gebeurt en op 10 m van de achterste perceelsgrens, dat rondom het terrein een groenscherm wordt voorzien, dat uit het besluit en het administratief dossier blijkt dat de breedte en de aanleg van de voorziene bufferzone bepaald is in functie van de oppervlakte en de vorm van het gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen, van de aard van de industrie en hun hinderlijkheid, en van de bestemming van het gedeeltelijk aanpalend woongebied;

Overwegende dat volgens de tussenkomende partij het middel neerkomt op "een beweerde schending van de goede ruimtelijke ordening die de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van elke vergunningsaanvraag moet beoordelen, en dit doordat de vergunningverlenende overheid zich bij het verlenen van de bouwvergunning met een te smalle bufferzone zou hebben tevreden gesteld"; dat zij meent dat de vergunningverlenende overheid de aanvraag wel degelijk aan de goede ruimtelijke ordening heeft getoetst, dat een buffer van 6 m tussen het gebouw en het naastgelegen woongebied niet kennelijk onredelijk is en dat de Raad van State zich niet in de plaats van de vergunningverlenende overheid mag stellen;

Overwegende dat de percelen waarvoor de bestreden bouwvergunning is afgegeven, liggen in een gebied dat door het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen bestemd is voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen; dat het terrein links-achteraan, ter hoogte van het eigendom van tweede en derde verzoekende partij, paalt aan woongebied;

Overwegende dat luidens artikel 7.2.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de industriegebieden bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven en een bufferzone omvatten; dat de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 met betrekking tot de bufferzone nader uiteenzet dat het een strook betreft, binnen het industriegebied, waarvan de breedte en de aanleg afhankelijk is 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;

Overwegende dat de bestreden beslissing overweegt wat volgt :

"Overwegende dat de aanvraag strekt tot het oprichten van bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van  $\pm 1350 \text{ m}^2$ ; dat kwestieuze percelen gelegen zijn nabij een quasi rechte hoek, gevormd door 2 delen van de Keibergstraat; dat de grond 42 m breed en 120 m tot 128 m diep is; dat het voorgestelde 2 bedrijfsgebouwen omvat, onderverdeeld in 4 fasen; dat fase 1 en 2 een bedrijfsgebouw betreffen van 25 m breed en 27 m diep, gelegen op 44 m van de straat, en op respectievelijk 6 m en 11 m van de linker en rechter perceelsgrens; dat fase 3 en 4 een bedrijfsgebouw betreffen van dezelfde afmetingen, in te planten op 15 m achter het eerste bedrijfsgebouw, op 6 m van de linker perceelsgrens, op 9 m van de rechter perceelsgrens en op 10 m van de achterste perceelsgrens; dat beide gebouwen een kroonlijsthoogte van 6 m en een nokhoogte van 6,75 m zouden hebben en uitgevoerd zouden worden in witte cellenbetonwanden met alu-schrijnwerk en afgedekt zouden worden met grijze gegolfde platen; dat op het terrein vooraan een oprit en parkeerplaatsten zijn voorzien en rondom een groenscherm;

Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, gelegen is in het gebied voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen; dat luidens de bepalingen van artikel 7 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; dat luidens artikel 8 § 2.1.3. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen mede bestemd zijn voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard;

Overwegende dat er voldoende kwalitatieve zorg is besteed aan het architecturaal concept, het materiaalgebruik, de inplanting en de groenvoorziening; dat er op het vlak van een goede plaatselijke aanleg geen bezwaren zijn tegen het voorgestelde; dat de aanvraag tevens in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied; dat binnen hetzelfde gebied een gelijkaardige loods werd vergund bij ministerieel besluit van 5 maart 1996";

Overwegende dat de bestreden beslissing er totaal aan voorbijgaat dat het bouwperceel grenst aan woongebied en, wat verwerende partij toegeeft, er zelfs gedeeltelijk in ligt; dat het besluit evenmin enige verwijzing naar een bufferzone bevat; dat in de huidige stand van de procedure wordt aangenomen dat de verwerende partij niet concreet aandacht heeft besteed aan de bufferzone en haar niet, zoals voorgeschreven lijkt door de in het middel aangevoerde bepaling, daadwerkelijk bij de beoordeling van de bouwaanvraag heeft betrokken; dat, in die omstandigheden, de vaststelling dat er niettemin "in de feiten" een bufferzone van 6 m bestaat zonder belang is en de Raad van State de feitelijke buffer niet als voldoende zou kunnen beschouwen zonder op de beoordeling van de overheid vooruit te lopen; dat het middel in de besproken mate ernstig is;

Overwegende, wat de tweede voorwaarde betreft, dat wordt uiteengezet dat verzoekende partijen onmiddellijke burens zijn van het perceel waarop het bestreden bouwwerk zal worden opgericht, dat tweede en derde verzoekende partij "onmiddellijk, en quasi aan hun achterdeur, geconfronteerd (zullen) worden met ambachtelijke dan wel industriële activiteiten" en dat men "moeilijk (kan) stellen dat een afstand van 6 meter voldoende bufferende capaciteit heeft (...) om er voor te zorgen dat een minimaal woongenot voor tweede en derde verzoekers gegarandeerd blijft";

Overwegende dat de tweede verzoekende partij eigenaar is van, en woont op, een in woongebied gelegen perceel dat achteraan grenst aan het bouwterrein; dat het vergunde bouwproject gepland is in een gebied bestemd voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen; dat het juist wegens die bestemming door een bufferzone van het aanpalende woongebied moet worden afgeschermd; dat, zoals hoger aangenomen, de verwerende partij bij het treffen van de

bestreden beslissing verzuimd heeft aan de bufferzone de nodige aandacht te besteden; dat het woongenot van de tweede verzoekende partij door de tenuitvoerlegging van de bouwvergunning direct nadelig beïnvloed wordt; dat het in het licht van het ernstig bevonden middel niet opgaat te stellen dat de weerslag met betrekking tot het woongenot in wezen op de gewestplanbestemming van de bouwpercelen teruggaat of dat het aangevoerde nadeel alleen voortvloeit uit de activiteiten in de op te trekken gebouwen en bijgevolg zonder causaal verband is met de bouwvergunning; dat alleszins de tweede verzoekende partij een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel dreigt te lijden;

Overwegende dat de voorwaarden voor een schorsing vervuld zijn,

#### **B E S L U I T :**

##### **Artikel 1.**

Het verzoek tot tussenkomst van François DE LOOSE in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

##### **Artikel 2.**

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 3 september 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening waarbij het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van 26 februari 1998 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen tot afgifte aan François DE LOOSE van de vergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen op een perceel aan de Keiberg te Lede, kadastraal bekend sectie C, nrs. 776c-778a, wordt verworpen.

### **Artikel 3.**

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertig juni tweeduizend, door :

de H. J. LUST, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,  
Mevr. A. TRUYENS, griffier.

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**A. TRUYENS.**

**J. LUST.**