

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## TUSSENARREST

nr. A/2015/0364 van 16 juni 2015  
in de zaak 2010/0634/A/3/0588

In zake: [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dio VAN RENNE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Willem Van Nassaustraat 9  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
[REDACTED]

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 15 juli 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 1 maart 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een industriegebouw, conciërgewoning en inrichting van een wegenis.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 14 september 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laurent BALCAEN die loco advocaat Dio VAN RENNE verschijnt voor de verzoekende partij en de heer ██████ die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De voorzitter stelde de zaak in dezelfde staat in voortzetting naar de terechtzitting van 21 september 2011 teneinde de verzoekende partij nog in de gelegenheid te stellen om haar actuele statuten en de beslissing tot aanstelling van haar raad van bestuur te bezorgen.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht van die terechtzitting van 21 september 2011.

Geen van de partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, is ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### III. FEITEN

Op 31 oktober 1995 en 14 oktober 1997 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ██████ een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een industriegebouw en conciërgewoning op de betrokken percelen.

Op 16 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ██████ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een industriegebouw, conciërgewoning en inrichting van een wegenis”*.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het met een koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in industriegebied met als overdruk reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied.

Volgens de planologische voorzieningen van het met een besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 1998 gewijzigd gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ zijn de percelen gelegen in een koppelingsgebied type I. Met een arrest van 20 oktober 2008 (nummer 187.175) vernietigde de Raad van State deze gewestplanwijziging zodat voor de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft de oorspronkelijke bestemming industriegebied met als overdruk reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied is blijven gelden.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening Zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2005. Dit plan heft de gewestplanbestemming reservatiegebied op, zodat de percelen enkel nog de bestemming ‘industriegebied’ hebben.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 december 2009 tot en met 21 januari 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De stedelijke brandweer Gent brengt op 23 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De [REDACTED] brengt op 30 december 2009 een gunstig advies uit.

De watering "De Burggravenstroom" brengt op 4 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer, district Gent, brengt op 10 februari 2010 een gunstig advies uit.

Het advies van het Havenbedrijf wordt niet gevraagd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 23 februari 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 1 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

" ...

*De aanvraag betreft het oprichten van een industriegebied met conciërgewoning en inrichten van wegenis op een perceel dat volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen is in een koppelingsgebied type 1. De aanvraag is in strijd met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven.*

" ... "

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 31 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 2 juni 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 1 juni 2010, beslist de verwerende partij op 10 juni 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het volgende:

" ...

#### 1.4.1 Verplichte adviezen vanuit de codex

*Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen dient in toepassing van artikel 1 ten 2° en 13° de aanvraag voor advies voorgelegd aan de wegbeheerder en het havenbedrijf.*

*Het agentschap voor Wegen en Verkeer bracht een gunstig advies uit op 10 februari 2010 met betrekking tot de aflijning van de werken.*

*Het advies van het havenbedrijf werd in eerste aanleg niet gevraagd, dit betreft een procedurele fout die het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning in de weg staat.*

...

### 2.5.2 De juridische aspecten

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Onderhavig project beoogt de oprichting van bedrijfsgebouwen en woning in functie van een handelonderneming in bouwmaterialen.*

*Wat betreft de toetsing van het gevraagde met de geldende gewestplanbestemming dient vastgesteld dat de industriegebieden bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ter plaatse worden geen grondstoffen verwerkt of producten gemaakt, bijgevolg is er geen sprake van een industrieel- of ambachtelijk bedrijf of bedrijvigheid.*

*Ook complementaire dienstverlenende bedrijven kunnen worden toegelaten, met name (limitatieve opsomming) bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor de nationale en internationale verkoop.*

*Complementaire dienstverlenende bedrijven zijn die bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven. De activiteit van de aanvrager bestaat uit het verhandelen van bouwmaterialen bestemd voor de nationale en internationale verkoop, een toonzaal is aanwezig als nevenvolume, evenals de noodzakelijke kantoorruimte en een bedrijfswoning. Dergelijke bedrijven worden beschouwd als complementaire dienstverlenende bedrijven.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het bouwen van een industriegebouw en conciërgewoning en de aanleg van wegenis, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

#### De goede ruimtelijke ordening

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.*

*Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.*

*Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt het oprichten van een industrieel complex in functie van een handelonderneming in bouwmaterialen.*

*De bouwplaats kent een specifieke ruimtelijke ligging en omvat een kleinschalig en ruimtelijk geïsoleerd industriegebied omgeven door een koppingsgebied tussen enerzijds de woonkern van [REDACTED] en anderzijds een nog te realiseren regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter.*

*Belangrijk bij nieuwe industriële vestigingen is de ontsluiting ervan. De bestaande ontsluiting richting [REDACTED] via de aanpalende woonwijk [REDACTED] is niet aangewezen voor de ontsluiting van het voorgestelde bedrijf dat een groot aantal verkeersbewegingen met zich meebrengt. Dergelijke toeleveringsbedrijven dienen in eerste instantie gesitueerd binnen ontwikkelde bedrijvenszones wat hier niet het geval is.*

*Verder dient bij de inrichting van een industriële site de nodige aandacht besteed aan buffering. Uit de voorgebrachte plannen blijkt niet op welke manier de buffering zal uitgevoerd worden. Een visuele buffering is gelet op de omvangrijke bebouwing en ruime verhardingen onontbeerlijk. Daarenboven wordt een bouwvrije afstand van amper 15 m ten opzichte van het woongebied [REDACTED] onvoldoende.*

*Daarenboven kan gelet op het ontbreken van het advies van het havenbedrijf onvoldoende uitgemaakt worden in hoeverre de voorliggende aanvraag bijdraagt tot de kwalitatieve en gewenste ontwikkeling van de haven.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. BEVEL TOT HEROPENING VAN DE DEBATTEN – ACTUALITEIT VAN HET BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJ**

1.

Uit het dossier blijkt dat het voorliggende beroep tijdig en regelmatig werd ingediend en dat er geen excepties worden opgeworpen. De verzoekende partij is aanvrager van de vergunning die middels de bestreden beslissing in graad van administratief beroep werd geweigerd zodat zij in het licht van artikel 4.8.16, § 1, 1° VCRO, zoals dit destijds gold, minstens bij het inleiden van haar vordering getuigde van het rechtens vereiste belang bij haar vordering.

Een verzoekende partij dient evenwel gedurende de volledige procedure blijkt te geven van een voortdurend en ononderbroken belang. Het onderzoek naar de ontvankelijkheid van een beroep, en meer specifiek wat betreft de actualiteit van het belang van de verzoekende partij, raakt de openbare orde en hoort derhalve ambtshalve te worden gevoerd door de Raad.

2.

De Raad stelt vast dat de Vlaamse regering het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening zeehavengebied Gent - fase 2” op 20 juli 2012 definitief heeft vastgesteld. Vermeld ruimtelijk uitvoeringsplan werd bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 9 augustus 2012 om in werking te treden op 23 augustus 2012 en bestemt de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft tot agrarisch gebied – koppelingsgebied. Voor deze bestemming luiden de stedenbouwkundige voorschriften als volgt:

*“...*

*Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven zijn toegelaten. Daarnaast is de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van ecologische infrastructuur toegelaten.*

*Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.*

*Nieuwe landbouwbedrijfszetels of aan de landbouw verwante bedrijven zijn niet toegelaten.*

*Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:*

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,*
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,*
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,*
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten.*

*De in lid 1 van dit artikel genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.*

*...”*

3.

Zonder een uitspraak te doen over de regelmatigheid van de bestreden beslissing, dan wel over de gegrondheid van de vordering van de verzoekende partij, en gelet op de in het randnummer 2 gedane vaststellingen, meer specifiek de (her)bestemming van de percelen waarop de bestreden beslissing slaat tot agrarisch gebied – koppelingsgebied en de stedenbouwkundige voorschriften die aan vermelde bestemming zijn verbonden, rijst op het eerste zicht de vraag of de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zijnde een weigeringsbeslissing, de verzoekende partij nog een voordeel kan opleveren in zoverre de verwerende partij in voorkomend geval een herstelbeslissing zal moeten nemen binnen de actuele planologische context.

In zoverre de ontvankelijkheid van een beroep de openbare orde aanbelangt en er over de hiervoor ambtshalve gedane vaststellingen (nog) geen tegenspraak werd gevoerd, acht de Raad het aangewezen de debatten te heropenen teneinde de partijen toe te laten ter zake standpunt in te nemen.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De verzoekende partij wordt gevraagd om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van huidig arrest, met een aanvullende nota de Raad en de verwerende partij in kennis te stellen van haar standpunt betreffende de in onderdeel IV van huidig arrest gedane vaststellingen en de invloed ervan op de actualiteit van haar belang bij de voorliggende vordering.
3. De verwerende partij wordt gevraagd om binnen een termijn van dertig dagen, vanaf de dag na deze van de betekening van de in sub 2 vermelde aanvullende nota van de verzoekende partij, met een aan de Raad en aan de verzoekende partij te betekenen aanvullende nota, desgewenst een repliek te formuleren.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER