

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0728
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0109/A

Verzoekende partij	de heer Bart VAN DEN BOSSCHE vertegenwoordigd door advocaat Jürgen DE STAERCKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9550 Hillegem (Herzele), Dries 77
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de heer Pascal EECKHOUT vertegenwoordigd door advocaat Wannes THYSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 oktober 2016, geregulariseerd met een aangetekende brief van 8 december 2016, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lievens-Houtem van 14 april 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een loods voor rollend materieel en stockage van materiaal, op een perceel gelegen te 9520 Sint-Lievens-Houtem, Ijshoutestraat 50a+, met als kadastrale omschrijving afdeling één, sectie D, nummer 0516E (nu 0516F).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 maart 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 3 april 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota

in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 februari 2018.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen op de zitting.

Advocaat Jürgen DE STAERCKE voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Wannes THYSSEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 15 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lievens-Houtem een aanvraag in voor *“het bouwen van een loods voor rollend materieel en stockage van materiaal”*, op een perceel gelegen te 9520 Sint-Lievens-Houtem, Ijshoutestraat 50a+, met als kadastrale omschrijving afdeling één, sectie D, nummer 0516E (nu 0516F).

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, gedeeltelijk in woongebied en gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 januari 2016 tot en met 16 februari 2016, wordt een bezwaarschrift ingediend dat onder meer uitgaat van de verzoekende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 25 januari 2016 gunstig. Het advies luidt:

“... ”

Het betreft de oprichting van een loods voor schrijnwerkerij op een perceel achter de woning. Zoals in het voorgaande advies beschreven kon het Departement Landbouw en Visserij akkoord gaan met de aanvraag als de werken uitgevoerd werden in woongebied. Er werd ondertussen een herschatting gedaan van het kadastraal perceel waardoor het gedeelte in woongebied bij de huiskavel vooraan werd gevoegd. Het Departement Landbouw en Visserij kan dan ook akkoord gaan met deze aanvraag.

“... ”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 1 april 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 14 april 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“... ”

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in woongebied waarvoor art. 5.1.0. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van toepassing is. [...]

Voorliggende aanvraag, het bouwen van een loods met als doel de opslag van rollend materieel en werkmateriaal i.f.v. een zelfstandige activiteit van de aanvrager (schrijnwerker/dakwerker), stemt overeen met de bovenvermelde planologische voorschriften en is bijgevolg voor vergunning vatbaar.

Een gedeelte van de verharding van de toegangsweg en het buffergroen situeren zich voorbij de 50 m grens woongebied-landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Gezien het buffergroen wordt voorzien d.m.v. het aanplanten van fruitbomen komt de gewestplanbestemming niet in het gedrang. De verharding moet evenwel in omvang worden beperkt en zich volledig bevinden binnen het woongebied.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling — als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen — houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- Functionele inpasbaarheid: voorliggende aanvraag voorziet in het optrekken van een aanmerkelijke loods op een afgesplitst perceel achter de woning van de aanvrager en toegankelijk, niet via de huiskavel, maar via de pas aangelegde ruilverkavelingsbaan. De loods is functioneel inpasbaar onder de strikte voorwaarden dat de activiteiten beperkt blijven tot de opslag van rollend materieel en werkmateriaal, zoals voorgesteld in de beschrijvende nota*
- Mobiliteitsimpact: voorliggende aanvraag heeft een eerder beperkte impact op de bestaande mobiliteit. De ruilverkavelingsbaan en de gemeenteweg lishoute zijn voldoende uitgerust om het bijkomend verkeer op te vangen.*
- Schaal: voorliggende aanvraag voorziet in het optrekken van een aanmerkelijke loods op een afgesplitst perceel achter de woning van de aanvrager en toegankelijk, niet via de huiskavel, maar via de pas aangelegde ruilverkavelingsbaan. Gelet op de omvang van de constructie en de inplanting van de loods in 2de bouwwoorde t.o.v. de huiskavels gelegen langsheen lishoutestraat wordt de constructie qua schaal niet inpasbaar geacht in de onmiddellijke omgeving. Het voorgestelde groenscherm (een aanplanting van fruitbomen) is ontoereikend om mogelijke hinder bij de omwonenden te voorkomen of een betere integratie van de constructie in het landschap te bekomen.*
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid: /*
- Visueel-vormelijke elementen: /*
- Cultuurhistorische aspecten: /*
- Het bodemreliëf: er worden geen reliëfwijzigingen voorgesteld.*
- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: naar aanleiding van het gevoerde openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ontvangen ingediend door de aanpalende buurtbewoners.*

Toetsing aan de decretaie beoordelingselementen

Voldoende uitgeruste weg

Het betreffende perceel is gelegen aan een weg die voldoende duurzaam is verhard doch waar geen elektriciteitsnet aanwezig is. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "ambacht" kan slechts worden verleend op een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de

aanvraag reeds bestaat. Dit is in deze niet het geval zodat de aanvraag in navolging van art. 4.3,5 van de VCRO niet voor vergunning vatbaar is, [...]

Rooilijn/Reservatiestrook

- 1. Het betreffende perceel is niet gelegen binnen de contouren van een goedgekeurd rooilijnplan. De loods wordt ingeplant op de kavel met de bouwlijn op 10 m achter de rooilijn van de ruilverkavelingsbaan, zodat de aanvraag in navolging van art. 4.3.8 §1 van de VCRO voor vergunning vatbaar is.*
- 2. Het betreffende perceel is niet gelegen in een reservatiestrook zodat artikel 4.3.8 §2 van de VCRO niet van toepassing is.*

Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft een omvangrijke oppervlakte, doch ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid moet geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op Internet doorlopen. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater wordt nageleefd. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het Decreet integraal waterbeleid, De aanvraag voorziet in het plaatsen van een regenwaterput van 15.000 l en er wordt hergebruik voorzien (via een hydrofoorgroep die wordt geplaatst in de loods naar een spuitkraan). De overloop van de regenwaterput wordt geleid naar een infiltratievoorziening. De aanvraag is evenwel stilzwijgend over het buffervolume en het infiltratieoppervlak van deze infiltratievoorziening.

Project-m.e.r.-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijsten gevoegd als bijlage I, II en III van het project-m.e.r.-Besluit. Bijgevolg is de opmaak van een project-MER niet nodig.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HET VOLGENDE:

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning wegens strijdigheid met decretale voorwaarde inzake voldoende uitgeruste weg en strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.
..."*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 17 mei 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 juni 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

" ...

2. Motivering

2.1. De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake

hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien in een regenwaterput en infiltratievoorziening. Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2. De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4. 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. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld en binnen het functioneren van de buurt. De directe omgeving van de site wordt gekenmerkt door de voorliggende en rechts aanpalende bebouwing, het betreffen eengezinswoningen ingeplant in hoofdzakelijk gesloten verband en het achterliggend en links liggend open landbouwgebied. Een ruilverkavelingsweg loopt langsheen de linker kavelgrens.

Voorliggende aanvraag voorziet in het bouwen van een loods ten behoeve van een schrijnwerkerij/ dakwerkersbedrijf. Deze werken gaan gepaard met de aanleg van erfverharding.

De loods wordt ingeplant achteraan het terrein en met de bouwlijn op 10 m van de ruilverkavelingsweg en met bouwvrije stroken van 3 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens met de kavels gelegen langsheen de Ijshoutestraat. De exacte inplanting tegenover de rooilijn van de Ijshoutestraat valt niet op te maken op het inplantingsplan dat niet maatvast is en bestaat uit een uitvergroete kopie van een ouder plan waarop nieuwe elementen zijn toegevoegd, waarop de exacte scheiding met het openbaar domein niet werd aangeduid. Afgaand op dit plan wordt geen buffer/afstandszone gerespecteerd met het agrarisch gebied; de loods lijkt tot op minstens 50m van de wegwijk te zijn ingeplant. Dit is naar de goede ruimtelijke ordening toe niet aanvaardbaar; een minimale strook van 3m tegenover het agrarisch gebied is zeker te respecteren.

Naast en achter de loods (dus in het agrarische gebied) stelt men voor fruitbomen aan te planten.

De loods in functie van de schrijnwerkerij/dakwerkbedrijf wordt niet gevraagd in functie van een functie complementair aan de woonfunctie, het betreft een KMO-activiteit. Een KMO-activiteit van deze grootteorde is niet te verantwoorden achter dit aaneengesloten woonlint

van kleinschalige woningen en schaadt de eigenheid van de residentiële omgeving en het woonklimaat. Het gevraagde overstijgt de schaal van dit perceel en van deze omgeving. De opbouw van de loods met een poort in de voorgevel en achtergevel toont ook aan dat de buitenruimte eveneens zal worden aangewend als bedrijfsruimte, wat evenmin aanvaardbaar is in deze tuinzone, die deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is.

Om de constructie te onttrekken aan het zicht van het omliggend open landbouwgebied moet een bijkomende haagaanplanting worden voorzien ter hoogte van de ruilverkavelingsweg, doch zulks is onmogelijk gezien men vanaf de Ijshoutestraat tot achteraan het perceel voorziet in een verharding als toegangsweg.

Naar aanleiding van het gevoerde openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ontvangen ingediend door de aanpalende buurtbewoners, dit haalt geciteerde of ermee gerelateerde argumenten aan, en is op die punten dan ook gegrond.

Aangezien de aanvraag de goede ruimtelijke ordening op tal van punten in het gedrang brengt, is voorliggend project niet voor vergunning vatbaar.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 28 juni 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 augustus 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

2. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien in een regenwaterput en infiltratievoorziening. Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

De voorziene verhardingen dienen zoals aangegeven op de plannen waterdoorlatend uitgevoerd te worden, opdat de infiltratie van regenwater zou verhogen. Dit dient expliciet als voorwaarde opgelegd te worden.

2.2 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De ingediende plannen zijn voldoende duidelijk : op de bouwplannen wordt de grens tussen het woongebied en het achterliggende agrarisch gebied misschien niet weergegeven, bij het uittekenen van de inplanting van de loods werd er wel degelijk rekening mee gehouden: de loods wordt ingeplant vlakbij de grens met het agrarisch gebied, maar er niet in. Dit blijkt uit het door appellant neergelegd verduidelijkend plan, waarop de zonegrens wel wordt weergegeven.

Daarenboven is er geen dwingende regel die oplegt dat er een buffer zou moeten zijn van 3 meter met een andere bestemmingszone. In voorliggend geval gebeurt de inplanting van de loods binnen de 50-meter zone van het woongebied. Dat volstaat. De achterliggende strook grond (4 meter) – ten opzichte van de perceelsgrens van de beroepsindieners – blijft bouwvrij en wordt beplant met fruitbomen.

2.4 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. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld en binnen het functioneren van de buurt. De directe omgeving van de site wordt gekenmerkt door de voorliggende en rechts aanpalende bebouwing, het betreffen eengezinswoningen ingeplant in hoofdzakelijk gesloten verband en het achterliggend en links liggend open landbouwgebied. Een ruilverkavelingsweg loopt langsheen de linker kavelgrens.

Voorliggende aanvraag voorziet in het bouwen van een loods ten behoeve van een schrijnwerkerij/ dakwerkersbedrijf. Deze werken gaan gepaard met de aanleg van erfverharding.

De loods wordt ingeplant achteraan het terrein en met de bouwlijn op 10 m van de ruilverkavelingsweg en met bouwvrije stroken van 3 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens met de kavels gelegen langsheen de Ijshoutestraat.

Naast en achter de loods (dus in het agrarische gebied) stelt men voor fruitbomen aan te planten.

Mits de loods uitsluitend gebruikt wordt voor opslag in functie van de schrijnwerkerij/dakwerkbedrijf van appellant zal deze loods de goede plaatselijke aanleg niet onaanvaardbaar verstoren. Een dergelijk gebruik in functie van een KMO-activiteit van deze grootteorde is te verantwoorden achter dit aaneengesloten woonlint van kleinschalige woningen en schaadt de eigenheid van de residentiële omgeving niet, en evenmin het woonklimaat. Het gevraagde overstijgt de schaal van dit perceel en van deze omgeving niet.

De loods is bestemmingsconform. Er valt niet in te zien waarom een opslagruimte niet aanvaard zou kunnen worden op deze locatie. In woongebied zijn dergelijke gebouwen principieel toelaatbaar, ook wanneer ze worden ingeschakeld in de beroepsactiviteiten van de aanvrager (louter opslag van materiaal en materieel). Het bestemmingsvoorschrift bepaalt immers dat woongebieden bestemd zijn voor 'wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden

afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

De aanvraag overschrijdt de draagkracht van het (erg ruime) perceel niet en houdt rekening met de omgeving. De inplanting van de loods gebeurt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen, de dakvorm wordt aangepast in de nabijheid van de perceelsgrenzen, de aanpalende percelen zijn van het achterliggende gebied afgeschermd door een metershoge muur (die recent nog, zonder vergunning werd 'aangepast') – dit minimaliseert de impact eens te meer, en ook het eigen perceel behoudt een – bij de woning aansluitende – tuinzone met een voldoende grote oppervlakte;

In de onmiddellijke omgeving komen nog gebouwen voor met een dergelijke omvang en bouwdiepte.

De PSA gaat uit van een loutere veronderstelling, met name dat de poorten zouden aantonen dat de buitenruimte ook als bedrijfsruimte zal worden aangewend. Appellant ontkent dit en stelt dat de opslagruimte niet wordt gevraagd om niet in de openlucht te moeten stockeren, verder stelt appellant dat het gegeven dat er ook in de achtergevel een poort wordt voorzien, gebeurt enkel uit functionele overwegingen: dit deel van de tuin zal worden aangelegd als moestuin. Rondom de loods zal een groenaanplant gebeuren. Om dit deel van de tuinzone toch gemakkelijk bereikbaar te houden (bv. ook voor machines: maaien gras, omwoelen grond, aanvoeren meststof, etc.), wordt begrijpelijkwijs een poort voorzien.

Om de constructie te onttrekken aan het zicht van het omliggend open landbouwgebied moet een bijkomende haagaanplanting worden voorzien ter hoogte van de ruilverkavelingsweg en de perceelsgrenzen.

Er kan wel degelijk een haagaanplanting voorzien worden: er is reeds een bestaande haagaanplanting, die kan worden doorgetrokken langs de volledige perceelsgrens. Hierdoor wordt de oprit wat ingeperkt, wat geen probleem stelt. Deze aanplant verhoogt de integratie in het landschap, waarvan de eigendom van de beroepsindieners de eerste/laatste van het woonlint vormt;

Voor wat betreft de bezwaren van de buren kan worden gewezen op het feit dat de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar deze bezwaren weerlegde en niet gegrond achtte.

Uit dit alles kan besloten dat het gevraagde de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt. De goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voormelde voorwaarden.

3. Besluit

Artikel 1: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 14 april 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Lievens-Houtem houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door Pascal Eeckhout, wordt ingewilligd. Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden :

- De verharding moet waterdoorlatend uitgevoerd worden, zoals voorzien op plan.
- De haagaanplant moet worden doorgetrokken langsheen de volledige perceelsgrens en langs ruilverkavelingsbaan
- De loods mag enkel aangewend worden voor opslag.
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt als derde-belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO beroep in te stellen. De verzoekende partij merkt op dat het aangevraagde zich situeert op het perceel achter het woonperceel van de verzoekende partij en zich in het nabije gezichtsveld van de woning en het woonperceel van de verzoekende partij zal bevinden. De loods neemt met een hoogte van 6,40 meter en een lengte van 30 meter een aanzienlijk deel van het uitzicht dat de verzoekende partij heeft op het achterliggend agrarisch gebied weg. In tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt beweerd, bevindt er zich ter hoogte van de achterste perceelsgrens geen metershoge muur, maar wel een muurtje van amper anderhalve meter hoog, dat in geen geval de loods zal kunnen onttrekken aan het zicht van de verzoekende partij (de verzoekende partij brengt daaromtrent foto's bij). De loods wordt in tweede bouwzone opgericht op amper drie meter van de perceelsgrens en zal door de omvang het woonklimaat van de verzoekende partij aantasten, en zal met name resulteren in het wegnemen van ruimtegevoel, uitzicht, verlichting, lucht e.a. Ook het omliggende landschap wordt door het vergunde geschaad. De visuele hinder is tevens het gevolg van de uitvoering van de loods in grijs beton.

Het perceel bevindt zich voorts in niet-infiltratiegevoelig gebied, terwijl de aanvraag niet voorziet in een aansluiting op de riolering. De aanvragers stellen zelf dat ze het regenwater in de regenput willen aanwenden om rollend materieel schoon te maken. Hoe het vervuild afvalwater vervolgens opgevangen, afgevoerd en gezuiverd wordt, blijkt niet uit de aanvraag. Gezien de aanzienlijke oppervlakte die bebouwd en verhard wordt, is het niet bijzonder geloofwaardig dat het opgevangen regenwater nuttig kan worden aangewend. Door het verharden van het terrein gaat een groenzone verloren, dat een waterbufferend effect heeft. Het vervuilde water zal vervolgens naar de omgeving afspoelen, in het bijzonder naar de onverharde gemeenteweg. Als aanpalende bewoner en als inwoner van de gemeente heeft de verzoekende partij er belang bij dat de opvang, infiltratie en afvoer van vervuild en onvervuild afvalwater op het terrein op een correcte, rechtsgeldige wijze wordt onderzocht. Het afspoelen van materiaal met een hogedrukreiniger zorgt op zich reeds voor diverse hinderaspecten (geluid, stof e.a.).

Het vergunde veroorzaakt een onaanvaardbare hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de vordering niet.

3.

De tussenkomende partij vraagt de Raad te "*willen oordelen over het belang van de verzoekende partij*". De tussenkomende partij merkt daaromtrent op dat de verzoekende partij de visuele impact te sterk benadrukt en de beoogde loods veel grootschaliger acht dan ze in werkelijkheid zal zijn.

De loods zal volgens de tussenkomen partij niet recht achter het perceel van de verzoekende partij worden opgericht en slechts zijdelings waarneembaar zijn, wordt op drie meter van de perceelsgrens opgericht (niet eens van de verzoekende partij) en de 45°-regel wordt gerespecteerd. Bovendien lijkt de verzoekende partij de impact van de (onvergunde) tuinmuur op het uitzicht op de achterliggende open ruimte te willen minimaliseren.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat er geen excepties opgeworpen worden en de afmetingen zoals weerhouden door de verzoekende partij overeenstemmen met de afmetingen die de bestreden beslissing zelf weerhoudt. Wat de tuinmuur betreft, geeft de verzoekende partij fotomateriaal mee. Niettegenstaande het inplantingsplan bij de aanvraag een hergebruikt oud plan behelst dat niet maatvast is en de perceelsgrenzen onjuist weergeeft, kan uit een vergelijking van een plan bij het aanvraagdossier met de bestaande toestand moeilijk ontkend worden dat de loods omwille van zijn proporties pal in het gezichtsveld van de verzoekende partij zal komen te liggen. De verzoekende partij stelt voorts dat het 'belang' zoals vereist volgens de rechtspraak, niet al te stringent moet worden ingevuld. De verzoekende partij besluit dat zij over het rechtens vereiste belang beschikt.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat beroepen bij de Raad kunnen ingesteld worden door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervindt of kan ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop, onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

De verzoekende partij betoogt als gevolg van het project zichthinder te kunnen ondervinden en stelt tevens een wijziging van het algemene woonklimaat te moeten ondergaan. Verder vreest zij voor een impact inzake waterbuffering en watervervuiling op de omgeving van het project.

Het betoog van de verzoekende partij omtrent het kunnen ondervinden van zichthinder overtuigt in het licht van het aangevraagde project, dat het bouwen een loods van 30 x 10 meter met een

nokhoogte van 6,40 meter op drie meter van de achterste perceelsgrens van het perceel van de verzoekende partij omvat. De verzoekende partij maakt zodoende voldoende aannemelijk dat zij visuele hinder kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing en minstens vanuit haar tuin op de loods kan uitkijken waarvan aannemelijk is dat die het zicht naar het achterliggende landschappelijk waardevolle agrarische landschap (deels) kan belemmeren.

De tussenkomende partij bekritiseert in wezen niet dat de uitvoering van de bestreden beslissing visuele hinder kan teweegbrengen, slechts dat de verzoekende partij de omvang van het project maximaliseert. De tussenkomende partij spreekt evenmin tegen dat de zogenaamd onvergonde tuinmuur van de verzoekende partij op de achterste perceelsgrens slechts anderhalve meter hoog is en niet van die aard is het zicht op de loods (en het eventuele achterliggende landschap) te kunnen ontnemen. De kritiek van de tussenkomende partij is niet van die aard er een exceptie van gebrek aan belang van de verzoekende partij uit te kunnen ontwaren.

De verzoekende partij toont bijgevolg afdoende aan dat de bestreden beslissing haar hinder of nadelen kan berokkenen.

De vordering tot nietigverklaring is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in het eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), de formele motiveringsplicht zoals vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij betoogt in de eerste plaats dat de bestreden beslissing enerzijds erkent dat de bouwplaats deels gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, maar anderzijds besluit dat er geen strijdigheid is met de gewestplannen omdat de loods in woongebied zou zijn ingeplant. De verwerende partij zou bij de bepaling van de grens van de gewestplanbestemming eenzijdig zijn uitgegaan van een achteraf, door de aanvrager in de beroepsprocedure neergelegd, verduidelijkend plan. De verzoekende partij argumenteert dat de grenslijnbepalingen van het gewestplan via projecties van de oorspronkelijke gewestplannen op het aangevraagde dienen te gebeuren (een zogenaamde 'zonegrensbepaling') en 'van overheidswege' dienen te gebeuren. De verwerende partij mag zich niet steunen op een grenslijn die eenzijdig door de vergunningsaanvrager zelf wordt aangeduid in een achteraf in de beroepsprocedure neergelegd plan. Dat geldt in het bijzonder nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot het plan waarop achteraf de grenslijn werd toegevoegd, heeft vastgesteld dat het onder meer niet maatvast is, de exacte scheiding met het openbaar domein niet aanduidt, enz., zodat de locatie van de loods ten opzichte van de rooilijn van de Ijshoutestraat niet kan worden vastgesteld. Wanneer het betrokken plan onbetrouwbaar is om de afstand tussen loods en openbare weg te bepalen, hoeft het volgens de verzoekende partij geen betoog dat hetzelfde plan niet kan toelaten om de afstand van de vijftigmeterzone te bepalen. Uit de verplichting om volgens artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO iedere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op haar overeenstemming met de

planologische voorschriften te beoordelen, vloeit voort dat dit een zelfstandig oordeel moet zijn. Van een zorgvuldige overheid mag worden aangenomen dat ze zelf de ligging van de grenslijn verifieert.

In de tweede plaats argumenteert de verzoekende partij dat het voorwerp van de aanvraag niet beperkt is tot de loods, zodat het loutere feit dat de loods volgens een plan van de aanvrager volledig in woongebied zou zijn gelegen, niet impliceert dat het aangevraagde bestemmingsconform is. Zelfs wanneer uitgegaan wordt van de grensbepaling die eenzijdig door de aanvrager wordt bepaald, dringen volgende wettigheidsbezwaren zich op:

- (1) De fruitboomrij in agrarisch gebied kadert niet binnen een landbouwbedrijf. In zoverre zij fungeert als groenscherm, kadert zij binnen de KMO-functie. Zelfs wanneer de aanvragers voorhouden dat de fruitbomen niet louter als groenscherm fungeren (maar het fruit wordt geplukt en geconsumeerd), kaderen de fruitbomen in de woonfunctie en is er eveneens sprake van een schending van de gewestplanbestemming agrarisch gebied
- (2) Het kan niet worden ontkend dat perceel 516E teruggaat op het voormalige perceel 569A, dat een landbouwfunctie heeft. Door het aangevraagde wordt het voormalige perceel 569A volledig aan de landbouw onttrokken, waaronder het gedeelte dat gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
- (3) De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol gebied. Nergens wordt de bomenrij in de beslissing getoetst aan het 'esthetisch criterium' dat vervat ligt in artikel 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit. De aanvraag laat het verder niet toe deze toets uit te voeren. Er wordt naast de breedte van de strook van amper 'twee' meter nergens verduidelijkt welke eigenschappen de bomenrij zal hebben.

2.

De verwerende partij stelt wat het eerste middelonderdeel betreft dat de verwerende partij rekening houdt met een verduidelijkend plan, dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bekend was. Uit dat plan blijkt duidelijk dat de nieuwe loods binnen de 50 meter diepe strook woongebied ingeplant zal worden. Als de bouwheer alsnog de zonegrens zou overschrijden handelt hij zonder vergunning en begaat hij een bouw misdrijf dat kan worden gesanctioneerd. Er is door de bestreden beslissing geen gevaar op, laat staan toestemming gegeven voor, bouwen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De plannen zijn volgens de verwerende partij duidelijk en de gewestplanbestemming wordt niet geschonden.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, argumenteert de verwerende partij dat het planten van bomen geen vergunningsplichtige handeling betreft en daarvoor geen toestemming of weigering kan worden gegeven. De inname van landbouwgebied is dus geenszins het gevolg van de bestreden beslissing. Bovendien zijn niet-vergunningsplichtige handelingen door de decreetgever als niet strijdig met de gewestplanbestemming aangeduid (artikel 4.4.1, laatste lid VCRO). Het planten van bomen kan dus nooit strijdig zijn met de gewestplanbestemming.

3.

De tussenkomenende partij wijst er in haar schriftelijke uiteenzetting op dat aan deze vergunningsaanvraag een zekere historiek is voorafgegaan. Het is daarbij de bedoeling geweest om de betrokken loods in het woongebied op te richten en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied onaangeroerd te laten. De bouwplannen werden in de lijn met de voorbesprekingen opgemaakt, reden waarom er in eerste aanleg ook geen betwisting over de precieze zonegrens werd gevoerd. Het is volgens de tussenkomenende partij weinig ernstig dat de verzoekende partij opeens voorhoudt dat de zonegrens niet accuraat zou zijn bepaald. Het klopt dat de PSA in zijn verslag van 17 juni 2016 vaststelt dat er geen buffer/afstandszone lijkt gerespecteerd te worden omdat de loods op vijftig meter van de wegkant lijkt ingeplant te zijn en meent dat een minimale

grondstrook van drie meter vereist is om te kunnen spreken van een aanvaardbare inplanting. Die beoordeling heeft echter geen betrekking op de beoordeling van de bestemmingsconformiteit. Om aan de gerezen onduidelijkheid tegemoet te komen heeft de tussenkomende partij bij zijn replieknota van 24 juni 2016 een verduidelikend plan gevoegd om aan te tonen dat er geen enkel probleem rees op vlak van inplanting van de loods (binnen de vijftigmeterzone). Op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening gaat de tussenkomende partij verder in het derde middel op in.

De argumentatie van de verzoekende partij over de aanplant van fruitbomen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied houdt geen steek, aangezien een dergelijke aanplant niet vergunningsplichtig is en ook niet valt in te zien hoe dit strijdig is met de bestemmingsvoorschriften (gelet op de uitdrukkelijke bepaling van artikel 4.4.1, §3, laatste lid VCRO die stelt dat niet-vergunningsplichtige handelingen niet strijdig zijn met de bestemmingsvoorschriften).

4.

De verzoekende partij voegt nog aan haar betoog toe dat de tussenkomende partij naar een toegevoegd inplantingsplan verwijst waarop de grensbepaling zou zijn toegevoegd, waarvan de PSA zelf bevestigde dat het niet eens maatvast is en de exacte grens met het openbaar domein niet weergeeft. In die omstandigheden is de stelling zou de loods volledig in woongebied liggen, slechts een niet onderbouwde bewering.

Wat de aanplant van de fruitbomen betreft, laat de tussenkomende partij na te preciseren binnen welke functie deze aanplant zal kaderen. Betreft het een groenscherm in functie van een loods, dan wordt een KMO-functie ingeplant in agrarisch gebied. Alleszins wordt niet verduidelijkt hoe alles zal kaderen in de landbouwactiviteit. Door te stellen dat bouwen in agrarisch gebied een stedenbouwmisdrijf betreft, geeft de verwerende partij aan dat zij in wezen geen flauw idee heeft van waar de zonegrens zich exact bevindt. Verder wordt in de bestreden beslissing ook nergens als voorwaarde opgelegd dat de vergunning slechts zou mogen worden uitgevoerd in zoverre de loods niet ingeplant wordt in agrarisch gebied. Er kan dan ook niet worden ingezien in welk opzicht de tussenkomende partij 'zonder vergunning' zou bouwen wanneer zij de vergunning uitvoert en naderhand op basis van een correcte zonegrensbepaling uiteindelijk zou blijken dat zij in agrarisch gebied bouwt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betoogt in essentie dat de bestreden beslissing strijdig is met de gewestplanbestemming van landschappelijk waardevol agrarisch gebied, aangezien de verwerende partij zich voor het vaststellen van de gewestplangrens tussen woon – en agrarisch gebied uitsluitend gebaseerd heeft op een eenzijdig in het kader van de beroepsprocedure door de tussenkomende partij bijgebracht plan waarop die grens aangeduid staat. Dat geldt in het bijzonder omdat de grenslijn wordt ingetekend op het 'inplantingsplan' waarvan door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd vastgesteld dat het niet maatvast is en de exacte scheiding met het openbaar domein niet weergeeft. Zo'n plan is volgens de verzoekende partij niet geschikt om de vijftigmeterzone vanaf de rooilijn te bepalen.

2.

Wanneer er betwisting bestaat over de gewestplanbestemming van een perceel waarop een aanvraag betrekking heeft, moet de verwerende partij, als vergunningverlenende overheid, de volgens haar geldende gewestplanbestemming des te zorgvuldiger motiveren.

De verwerende partij moet dan, als vergunningverlenend bestuursorgaan, op basis van bewijskrachtige documenten aantonen dat de feitelijke grondslag waarop zij de bestreden beslissing steunt, correct is.

Het komt de Raad niet toe om aan de hand van de standpunten van de partijen uiteengezet in de procedurestukken en in de plaats van vergunningverlenende overheid de grenslijn te bepalen tussen de bestemmingsgebieden. De Raad kan enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid bij het bepalen van de grenslijn haar bevoegdheid 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.

3.

De bestreden beslissing motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming van woon- en agrarisch gebied als volgt:

“ ...

1.1 Planologische voorschriften

De bouwplaats is, overeenkomstig de planologische voorzieningen van het bij KB van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, gelegen gedeeltelijk in woongebied (eerste 50 m) en gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

[...]

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De ingediende plannen zijn voldoende duidelijk : op de bouwplannen wordt de grens tussen het woongebied en het achterliggende agrarisch gebied misschien niet weergegeven, bij het uittekenen van de inplanting van de loods werd er wel degelijk rekening mee gehouden: de loods wordt ingeplant vlakbij de grens met het agrarisch gebied, maar er niet in. Dit blijkt uit het door appellant neergelegd verduidelijkend plan, waarop de zonegrens wel wordt weergegeven.

Daarenboven is er geen dwingende regel die oplegt dat er een buffer zou moeten zijn van 3 meter met een andere bestemmingszone. In voorliggend geval gebeurt de inplanting van de loods binnen de 50-meter zone van het woongebied. Dat volstaat. De achterliggende strook grond (4 meter) – ten opzichte van de perceelsgrens van de beroepsindieners – blijft bouwvrij en wordt beplant met fruitbomen.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

[...]

De loods wordt ingeplant achteraan het terrein en met de bouwlijn op 10 m van de ruilverkavelingsweg en met bouwvrije stroken van 3 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens met de kavels gelegen langsheen de Ijshoutestraat.

Naast en achter de loods (dus in het agrarische gebied) stelt men voor fruitbomen aan te planten. [...]

De loods is bestemmingsconform. Er valt niet in te zien waarom een opslagruimte niet aanvaard zou kunnen worden op deze locatie. In woongebied zijn dergelijke gebouwen principieel toelaatbaar, ook wanneer ze worden ingeschakeld in de beroepsactiviteiten van de aanvrager (louter opslag van materiaal en materieel). Het bestemmingsvoorschrift bepaalt immers dat woongebieden bestemd zijn voor ‘wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van

goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare ...

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij wel de ligging van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, met name de eerste vijftig meter gelegen in woongebied en erachter in agrarisch gebied, en stelt zij vast dat de loods volgens het tijdens de beroepsprocedure neergelegde verduidelikend plan volledig gelegen is in woongebied, maar verwijst zij op geen enkele manier naar het originele gewestplan.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag van 1 april 2016 dat *“een gedeelte van de verharding van de toegangsweg en het buffergroen situeren zich voorbij de 50 m grens woongebied-landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Gezien het buffergroen wordt voorzien d.m.v. het aanplanten van fruitbomen komt de gewestplanbestemming niet in het gedrang”*. Die redenering wordt gevolgd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 14 april 2016. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen schijnen aldus een andere zonegrens aan te houden dan de verwerende partij.

De PSA stelt in zijn verslag van 17 juni 2016:

*“...
De exacte inplanting tegenover de rooilijn van de Ijshoutestraat valt niet op te maken op het inplantingsplan dat niet maatvast is en bestaat uit een uitvergroete kopie van een ouder plan waarop nieuwe elementen zijn toegevoegd, waarop de exacte scheiding met het openbaar domein niet werd aangeduid. Afgaand op dit plan wordt geen buffer/afstandzone gerespecteerd met het agrarisch gebied; de loods lijkt tot op minstens 50m van de wegw kant te zijn ingeplant. Dit is naar de goede ruimtelijke ordening toe niet aanvaardbaar; een minimale strook van 3m tegenover het agrarisch gebied is zeker te respecteren.
...”*

De stelling van de tussenkomende partij dat de gewestplanbestemmingsconformiteit niet eerder voorwerp van betwisting vormde, is dus niet correct.

Noch uit de motivering in de bestreden beslissing, noch uit het dossier blijkt dat de verwerende partij haar beoordeling steunt op het origineel gewestplan of op een reproductie van de originele bestemmingskaart van het gewestplan op het kadasterplan.

Uit de bestreden beslissing, noch uit de stukken van het administratief dossier inclusief het tijdens de beroepsprocedure neergelegde verduidelikend plan, kan blijken dat enige opmeting gebeurd is door een landmeter of een andere meting op het terrein is geschied. De verzoekende partij voert terecht aan dat het verduidelikend plan gebaseerd is op het inplantingsplan bij de aanvraag, alsook dat voormeld inplantingsplan een verouderd opmetingsplan op schaal 1/250 betreft en de bebouwing en perceelsgrenzen van omliggende kadastrale percelen onjuist weergeeft, en mogelijk tevens de bestaande rooilijn niet correct weergeeft. Uit niets blijkt dat de verwerende partij de juistheid van de door de tussenkomende partij aangebrachte ‘grenslijn’ is nagegaan.

De verwerende partij schendt het zorgvuldigheidsbeginsel omdat nergens uit blijkt dat zij het origineel gewestplan, of een reproductie van de originele bestemmingskaart van het gewestplan op het kadasterplan, gebruikt heeft bij haar beoordeling van de bestemming van het perceel, terwijl zij ingevolge het bezwaarschrift van de verzoekende partij nochtans op de hoogte was van de betwisting van de bestemmingsconformiteit. De verzoekende partij stelt hierin dat de voorziene

loods deels in agrarisch gebied ligt en niet wordt aangevraagd in het kader van een leefbaar landbouwbedrijf, en zodoende de bestemmingsvoorschriften schendt.

De motivering in de bestreden beslissing, die slechts gebaseerd is op een eenzijdige aanduiding in de loop van de beroepsprocedure aangebracht op een inplantingsplan dat verouderd blijkt te zijn, is te vaag en is niet afdoende gesteund op bewijskrachtige documenten.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in het derde middel de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 4.3.1, §1, 1°, b) en 4.3.1, §2, 1° VCRO en van formele motiveringsplicht zoals vervat in de Motiveringswet en de motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die de aanvraag onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening achtte, onvoldoende wordt ontmoet. De verzoekende partij argumenteert in een eerste middelonderdeel dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot het bij de aanvraag gevoegd plan geoordeeld heeft dat het dusdanig gebrekkig is dat het niet toelaat om de exacte inplanting van de loods te bepalen. De PSA heeft vastgesteld dat het plan – waaraan de tussenkomende partij later de grenslijn toevoegde – niet maatvast is, de exacte scheiding met het openbaar domein niet aanduidt enz. derwijze dat de locatie van de loods ten opzichte van de rooilijn van de Ijshoutestraat niet kan worden bepaald. Het hoeft volgens de verzoekende partij geen betoog dat de verwerende partij op basis van een dergelijk plan nooit de impact van de aangevraagde constructies op de onmiddellijke omgeving kan inschatten. Het verslag merkt pertinent op dat het plan een oud plan overneemt. Het plan is inderdaad zonder meer verouderd zo onder meer de huidige woning op het woonperceel van de verzoekende partij verkeerd wordt weergegeven qua oppervlakte en inplanting en de perceelsgrenzen niet de actuele toestand weergegeven. Het perceel en de woning van de verzoekende partij worden in de aanvraag verkeerd weergegeven. Terwijl perceel 515T van de verzoekende partij doorloopt tot aan het achterliggende perceel van de aanvrager waarop de loods komt, wordt in de vergunningsaanvraag foutief aangegeven dat er tussen het perceel van de verzoekende partij en het perceel met de loods een stuk eigendom van de heer Robert Beeckman zou gelegen zijn. In realiteit grenst het woonperceel van de verzoekende partij aan de achterzijde rechtstreeks aan het perceel waarop de vergunde loods komt. Ook de oppervlakte en inplanting van de woning is onjuist weergegeven op het plan. Dit manifest gebrek waarmee de vergunningsaanvraag is behept, wordt in de bestreden beslissing volkomen genegeerd. De bestreden beslissing negeert het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volkomen. De passage wordt zonder repliek uit het verslag geschrapt. Op basis van een onbetrouwbaar plan kunnen geen juiste conclusies worden getrokken op vlak van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt in een tweede middelonderdeel dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opmerkt dat de loods niet wordt aangevraagd voor een functie die complementair is aan de woonfunctie, maar een KMO-activiteit betreft, die in deze grootteorde niet te verantwoorden is achter het aaneengesloten woonlint van kleinschalige woningen en de eigenheid van de residentiële omgeving en het woonklimaat schaadt. In de bestreden beslissing wordt het standpunt van de PSA op onvoldoende wijze weerlegd door een nietszeggende stijlformule en de stelling dat

de loods bestemmingsconform is. Het loutere feit dat een constructie bestemmingsconform is, impliceert niet dat ze beantwoordt aan de goede ruimtelijke ordening.

In een derde middelonderdeel betoogt de verzoekende partij dat de motivering van de bestreden beslissing als repliek op de vaststelling in het verslag van de PSA dat de aanvraag de draagkracht van het perceel overschrijdt, niet afdoende is. De bestreden beslissing minimaliseert de impact van de loods op de voorliggende woningen en is onjuist gemotiveerd. Er is verder geen metershoge muur aanwezig, slechts een laag muurtje van amper anderhalve meter hoog dat niet van die aard is een loods van 6,40 meter hoogte aan het zicht van de omliggende bewoners te onttrekken. De stelling dat de inplanting van de loods gebeurt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen, betreft niet meer dan een stijlformule, gaat uit van de correctheid van afstanden weerhouden in een plan zonder vaste maatvoering, met verkeerde voorstelling van de perceelsgrenzen. Maar zelfs dan nog kan een bouwvrije strook van drie meter, rekening houdend met het redelijkheidsbeginsel, bezwaarlijk voldoende worden bevonden. In tweede bouwzone zijn vrije bouwstroken van 7 à 10 meter stedenbouwkundig gangbaar. Waarom drie meter plotsklaps zou volstaan wordt geenszins weergegeven. “Klap op de vuurpijl” is de erkenning van aanvragers dat zij in de achterzijde van hun loods een poort dienen aan te brengen omdat de zijstroken veel te smal zijn gelet op de aanplant van een bomenrij fruitbomen op de beperkte zijstrook van amper drie meter om de zone achter de loods te bereiken. Dat een perceel ‘ruim’ is maakt het op zich nog niet draagkrachtig voor een bepaald project, wat afhangt van de concrete inplanting. Dat de nokhoogte op een bepaald punt lager wordt, heeft voor de woning van de verzoekende partij geen invloed. In hoeverre de tussenkomenende partij zelf nog over een tuinzone beschikt, is niet relevant voor de woonkwaliteit van de verzoekende partij.

In een vierde middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de PSA opmerkt dat het gevraagde voorziet in een poort naar de achterzijde, waardoor de achterzijde van het perceel achter de loods waarschijnlijk ook als bedrijfsruimte zal worden aangewend. Die opmerking is volgens de verzoekende partij geheel terecht: de aangebrachte industriële poort is bestemd om doorgang voor rollend materiaal te verlenen. De aanvragers kunnen moeilijk voorhouden aan de achtergevel een ‘enorme’ poort van 3,50 meter hoogte nodig te hebben om een moestuintje te onderhouden. De verwerende partij volgt het standpunt van de PSA niet, en neemt kritiekloos de beweringen van de aanvragers over. De aanleg van een moestuin blijkt echter nergens uit de aanvraag (hoewel een functiewijziging van dit perceel van beroepslandbouw naar ‘moestuintje’ volgens de verzoekende partij vergunningsplichtig is). De verwerende partij legt niet in de vorm van een voorwaarde op dat de buitenruimte niet mag worden aangewend voor de KMO-activiteit.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de loutere opslag als verbindende voorwaarde wordt opgelegd. Indien de bouwheer de loods voor meer dan loutere opslag zou gebruiken, begaat hij opnieuw een stedenbouwmisdrijf. Als derde middelonderdeel, met name dat niet afdoende gemotiveerd wordt afgeweken van het verslag van de PSA wat de draagkracht betreft, is de verwerende partij volgens de verzoekende partij een andere (gemotiveerde) mening toegedaan en stuurt de verzoekende partij aan op een opportuniteitsoordeel waarvoor noch de verzoekende partij, noch de Raad bevoegd is. Ook wat het laatste middelonderdeel betreft geeft de verwerende partij een redelijke beweegreden om de poort ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar te achten en gaat het opnieuw om inhoudelijke kritiek van de verzoekende partij.

3.

De tussenkomenende partij verwijst wat de weerlegging van de wettigheidskritiek omtrent het gebrekkige bouwplan betreft naar haar weerlegging van het eerste middel. Zij wijst er verder op dat de verwerende partij ook motiveerde dat de aangevraagde loods niet kan beschouwd worden als een KMO-activiteit. Er wordt tevens een vergunningsvoorwaarde in die zin opgelegd. Als de

tussenkomende partij een stedenbouwmisdrijf zou begaan, moet dan via de geëigende weg worden opgetreden.

Voor wat betreft de beoordeling van de schaal van het project verwijst de tussenkomende partij naar de overwegingen in de bestreden beslissing. De verwerende partij gaf op goede grond aan waarom zij het standpunt van de PSA niet volgde. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar benaderde de aanvraag ook gunstig. De kritiek van de verzoekende partij is in wezen een opportuiniteitskritiek, en een opportuiniteitsbeoordeling behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad.

4.

De verzoekende partij voegt aan haar betoog toe dat er van een remediëring van een onjuist inplantingsplan geen sprake kan zijn, aangezien het 'nieuwe' plan het oude overneemt. Zulks kan uiteraard niet gelden als een remediëring van de onderscheiden gebreken zoals aangegeven door de PSA en de verzoekende partij.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, bevat de motivering wat de functie betreft enerzijds nietszeggende stellingen en stijlformules en impliceert bestemmingsconformiteit verder niet dat de aanvraag beantwoordt aan de goede ruimtelijke ordening.

Wat het derde middelonderdeel betreft, wordt de concrete inhoudelijke kritiek (de scheidingsmuur is niet 'metershoog', de beoordeling van de ligging en afstanden tot de perceelsgrenzen gebeurt op basis van een foutief plan e.a.) van de verzoekende partij niet door de verwerende en de tussenkomende partij ontmoet.

Wat het vierde onderdeel betreft, repliceert de tussenkomende partij niet, terwijl de verwerende partij beweert dat er aangaande de aanwending van de achterzijde van het perceel in de bestreden beslissing een afdoende motivering zou zijn opgenomen (maar niet aangeeft waar).

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende ontmoet en onder meer als gevolg daarvan de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft onderzocht/gemotiveerd.

2.

De verzoekende partij voert vier middelonderdelen aan:

- 1) de gebrekkige aard van het inplantingsplan bij de aanvraag (zoals de PSA opmerkte) zodat de impact op de constructies in de onmiddellijke omgeving niet kan worden ingeschat;
- 2) dat een KMO-functie van deze grootteorde niet met het aangesloten woonlint van kleinschalige woningen te verenigen is en de residentiële omgeving en woonklimaat schaadt, zoals ook de PSA vaststelde;
- 3) dat er geen metershoge muur in de tuin van de verzoekende partij aanwezig is die van die aard is een loods van 6,40 meter hoog aan het zicht te onttrekken. Evenmin is duidelijk waarom drie meter afstand van de perceelsgrenzen voor het bouwen van een loods in tweede bouworde aanvaardbaar is;
- 4) de loods voorziet in twee poorten, waardoor het aannemelijk is dat het perceel achter de loods ook als bedrijfsruimte zal worden aangewend. De poort is bedoeld om toegang voor

rollend materieel te verlenen. Die poort van 3,50 meter hoog kan bezwaarlijk nodig genoemd worden om een moestuin te onderhouden

3.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake 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.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Bij die *in concreto* uit te voeren beoordeling moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan er ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, het bodem reliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO in acht genomen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

4.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn. Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar

recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer zoals *in casu* het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid. De verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken.

De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien zij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is. Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient zij haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

5.

De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

2.4 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. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld en binnen het functioneren van de buurt. De directe omgeving van de site wordt gekenmerkt door de voorliggende en rechts aanpalende bebouwing, het betreffen eengezinswoningen ingeplant in hoofdzakelijk gesloten verband en het achterliggend en links liggend open landbouwgebied. Een ruilverkavelingsweg loopt langsheen de linker kavelgrens.

Voorliggende aanvraag voorziet in het bouwen van een loods ten behoeve van een schrijnwerkerij/ dakwerkersbedrijf. Deze werken gaan gepaard met de aanleg van erfverharding.

De loods wordt ingeplant achteraan het terrein en met de bouwlijn op 10 m van de ruilverkavelingsweg en met bouwvrije stroken van 3 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens met de kavels gelegen langsheen de Ijshoutestraat.

Naast en achter de loods (dus in het agrarische gebied) stelt men voor fruitbomen aan te planten.

Mits de loods uitsluitend gebruikt wordt voor opslag in functie van de schrijnwerkerij/dakwerkbijbedrijf van appellant zal deze loods de goede plaatselijke aanleg niet onaanvaardbaar verstoren. Een dergelijk gebruik in functie van een KMO-activiteit van deze grootteorde is te verantwoorden achter dit aaneengesloten woonlint van kleinschalige woningen en schaadt de eigenheid van de residentiële omgeving niet, en evenmin het woonklimaat. Het gevraagde overstijgt de schaal van dit perceel en van deze omgeving niet.

De loods is bestemmingsconform. Er valt niet in te zien waarom een opslagruimte niet aanvaard zou kunnen worden op deze locatie. In woongebied zijn dergelijke gebouwen principieel toelaatbaar, ook wanneer ze worden ingeschakeld in de beroepsactiviteiten van de aanvrager (louter opslag van materiaal en materieel). Het bestemmingsvoorschrift bepaalt immers dat woongebieden bestemd zijn voor 'wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

De aanvraag overschrijdt de draagkracht van het (erg ruime) perceel niet en houdt rekening met de omgeving. De inplanting van de loods gebeurt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen, de dakvorm wordt aangepast in de nabijheid van de perceelsgrenzen, de aanpalende percelen zijn van het achterliggende gebied afgeschermd door een metershoge muur (die recent nog, zonder vergunning werd 'aangepast') – dit minimaliseert de impact eens te meer, en ook het eigen perceel behoudt een – bij de woning aansluitende – tuinzone met een voldoende grote oppervlakte;

In de onmiddellijke omgeving komen nog gebouwen voor met een dergelijke omvang en bouwdiepte.

De PSA gaat uit van een loutere veronderstelling, met name dat de poorten zouden aantonen dat de buitenruimte ook als bedrijfsruimte zal worden aangewend. Appellant ontkent dit en stelt dat de opslagruimte niet wordt gevraagd om niet in de openlucht te moeten stockeren, verder stelt appellant dat het gegeven dat er ook in de achtergevel een poort wordt voorzien, gebeurt enkel uit functionele overwegingen: dit deel van de tuin zal worden aangelegd als moestuin. Rondom de loods zal een groenaanplant gebeuren. Om dit deel van de tuinzone toch gemakkelijk bereikbaar te houden (bv. ook voor machines: maaien gras, omwoelen grond, aanvoeren meststof, etc.), wordt begrijpelijkerwijs een poort voorzien.

Om de constructie te onttrekken aan het zicht van het omliggend open landbouwgebied moet een bijkomende haagaanplanting worden voorzien ter hoogte van de ruilverkavelingsweg en de perceelsgrenzen.

Er kan wel degelijk een haagaanplanting voorzien worden: er is reeds een bestaande haagaanplanting, die kan worden doorgetrokken langs de volledige perceelsgrens. Hierdoor wordt de oprit wat ingeperkt, wat geen probleem stelt. Deze aanplant verhoogt de integratie in het landschap, waarvan de eigendom van de beroepsindieners de eerste/laatste van het woonlint vormt;

Voor wat betreft de bezwaren van de burens kan worden gewezen op het feit dat de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar deze bezwaren weerlegde en niet gegrond achtte.

Uit dit alles kan besloten dat het gevraagde de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt. De goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad.

...

De bestreden beslissing acht de aanvraag bijgevolg om volgende redenen verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening:

- 1) mits de loods uitsluitend gebruikt wordt voor de opslag in functie van een schrijnwerkerij/dakwerkbedrijf, zal de loods de goede plaatselijke aanleg niet onaanvaardbaar verstoren. Een dergelijk gebruik met een dergelijke grootteorde is te verantwoorden achter dit aaneengesloten woonlint van kleinschalige woningen en schaadt de eigenheid ervan, noch het woonklimaat niet en overstijgt de draagkracht niet. Het betreft een erg ruim perceel;
- 2) de loods is bestemmingsconform, er valt niet in te zien waarom een opslagruimte niet kan aanvaard worden op de plaats in kwestie;
- 3) de inplanting van de loods gebeurt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen, de dakvorm ervan wordt aangepast in de nabijheid van de perceelsgrenzen;
- 4) de aanpalende percelen zijn van het achterliggende gebied afgeschermd door een metershoge muur die de impact minimaliseert;
- 5) op het eigen perceel wordt een tuinzone met een voldoende grote oppervlakte behouden;
- 6) de PSA gaat ten onrechte uit van de veronderstelling dat de poorten zouden aantonen dat de buitenruimte ook als bedrijfsruimte zal worden aangewend. De tussenkomen partij ontkent dit en zegt dat de opslagruimte net wordt gevraagd om niet in open lucht te moeten stockeren. Dat er een in de achtergevel een poort wordt voorzien, gebeurt om functionele overwegingen. Dit deel van de tuin zal aangelegd worden als moestuin. Om een deel van de tuinzone toch gemakkelijk bereikbaar te houden wordt een poort voorzien;
- 7) om de constructie te onttrekken aan het zicht van het omliggend open landbouwgebied moet een bijkomende haagaanplanting worden voorzien ter hoogte van de ruilverkavelingsweg. De bestaande haag kan worden doorgetrokken langs de volledige perceelsgrens. Hierdoor wordt de oprit wat ingeperkt, wat echter geen probleem stelt;
- 8) wat de bezwaren van de burens betreft, kan worden gewezen op het feit dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar deze weerlegde en niet gegrond achtte.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent echter dat de aanvraag omwille van volgende overwegingen niet met de goede ruimtelijke ordening te verenigen is:

“...

2.4. 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. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld en binnen het functioneren van de buurt. De directe omgeving van de site wordt gekenmerkt door de voorliggende en rechts aanpalende bebouwing, het betreffen eengezinswoningen ingeplant in hoofdzakelijk gesloten verband en het achterliggend en links liggend open landbouwgebied. Een ruilverkavelingsweg loopt langs de linker kavelgrens.

Voorliggende aanvraag voorziet in het bouwen van een loods ten behoeve van een schrijnwerkerij/ dakwerkersbedrijf. Deze werken gaan gepaard met de aanleg van erfverharding.

De loods wordt ingeplant achteraan het terrein en met de bouwlijn op 10 m van de ruilverkavelingsweg en met bouwvrije stroken van 3 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens met de kavels gelegen langsheen de Ijshoutestraat. De exacte inplanting tegenover de rooilijn van de Ijshoutestraat valt niet op te maken op het inplantingsplan dat niet maatvast is en bestaat uit een uitvergroete kopie van een ouder plan waarop nieuwe elementen zijn toegevoegd, waarop de exacte scheiding met het openbaar domein niet werd aangeduid. Afgaand op dit plan wordt geen buffer/afstandszone gerespecteerd met het agrarisch gebied; de loods lijkt tot op minstens 50m van de wegkant te zijn ingeplant. Dit is naar de goede ruimtelijke ordening toe niet aanvaardbaar; een minimale strook van 3m tegenover het agrarisch gebied is zeker te respecteren.

Naast en achter de loods (dus in het agrarische gebied) stelt men voor fruitbomen aan te planten.

De loods in functie van de schrijnwerkerij/dakwerkbedrijf wordt niet gevraagd in functie van een functie complementair aan de woonfunctie, het betreft een KMO-activiteit. Een KMO-activiteit van deze grootteorde is niet te verantwoorden achter dit aaneengesloten woonlint van kleinschalige woningen en schaadt de eigenheid van de residentiële omgeving en het woonklimaat. Het gevraagde overstijgt de schaal van dit perceel en van deze omgeving. De opbouw van de loods met een poort in de voorgevel en achtergevel toont ook aan dat de buitenruimte eveneens zal worden aangewend als bedrijfsruimte, wat evenmin aanvaardbaar is in deze tuinzone, die deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is.

Om de constructie te onttrekken aan het zicht van het omliggend open landbouwgebied moet een bijkomende haagaanplanting worden voorzien ter hoogte van de ruilverkavelingsweg, doch zulks is onmogelijk gezien men vanaf de Ijshoutestraat tot achteraan het perceel voorziet in een verharding als toegangsweg.

Naar aanleiding van het gevoerde openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ontvangen ingediend door de aanpalende buurtbewoners, dit haalt geciteerde of ermee gerelateerde argumenten aan, en is op die punten dan ook gegrond.

Aangezien de aanvraag de goede ruimtelijke ordening op tal van punten in het gedrang brengt, is voorliggend project niet voor vergunning vatbaar.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent aldus dat:

- 1) de exacte inplanting tegenover de rooilijn van de Ijshoutestraat niet valt op te maken uit het inplantingsplan dat niet maatvast is en bestaat uit een uitvergroete kopie van een ouder plan waarop nieuwe elementen zijn gevoegd, waarop de exacte scheiding met het openbaar domein niet werd aangeduid, de loods lijkt tot op minstens 50 meter van de wegkant te zijn ingeplant. Dit is naar goede ruimtelijke ordening toe niet aanvaardbaar, een minimale strook van drie meter tegenover het achterliggende agrarische gebied is zeker te respecteren;
- 2) de loods wordt aangevraagd in functie van een KMO-activiteit die van die grootteorde is dat ze niet te verantwoorden is achter dit aaneengesloten woonlint, de eigenheid van de omgeving en het woonklimaat schaadt. De schaal van de loods overstijgt de draagkracht van de omgeving;
- 3) de opbouw van de loods met een poort in de voorgevel en achtergevel aantoont dat de buitenruimte eveneens zal worden aangewend als bedrijfsruimte, wat evenmin aanvaardbaar is in de tuinzone, deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

- 4) om de constructie te onttrekken aan het zicht van het omliggend open landbouwgebied een bijkomende haagaanplanting moet worden voorzien ter hoogte van de ruilverkavelingsweg, doch is dit onmogelijk gezien van de IJshoutestraat tot achteraan het perceel wordt voorzien in een verharding als toegangsweg;
- 5) het naar aanleiding van het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift van de buurtbewoners op die punten dan ook gegrond is.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de verwerende partij de kwestie van het verouderd plan, zoals ook reeds kan blijken bij de bespreking van het eerste middel, niet beantwoordt, en in tegendeel het plan als leidraad gebruikt om ook de verenigbaarheid met de gewestplanbestemmingsvoorschriften te beoordelen. De verzoekende partij overtuigt in haar stelling dat de 'metershoge muur' waarvan sprake minder dan anderhalve meter hoog is en niet van die aard is de loods aan het zicht te onttrekken, zodat de motivering van de bestreden beslissing op dat punt niet correct is. De overwegingen dat de loods van die grootteorde in het woonlint te verantwoorden is en de draagkracht van de omgeving niet schaadt, is niet meer dan het louter tegenspreken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en volstaat niet om de bestreden beslissing op dat punt te schragen. De vaststelling dat het een 'erg ruim perceel' betreft voegt aan die kwestie in wezen niets toe. Dat de loods 'bestemmingsconform' zou zijn (zie echter de beoordeling van het eerste middel) kan op zich niet verantwoorden dat een loods met de gegeven afmetingen qua schaal van de loods en draagkracht van de omgeving kan worden ingeplant. Dat de loods op voldoende afstand van de perceelsgrenzen wordt ingeplant en het zicht verder kan worden onttrokken door het aanbrengen van een haagaanplanting, is evenmin een afdoende motivering. Het louter verwijzen naar de weerlegging van het bezwaarschrift van onder meer de verzoekende partij door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar zonder dat verslag woordelijk bij te treden, volstaat niet om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen) waarin de tegenovergestelde visie wordt aangehouden, te weerleggen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Tweede en vierde middel

Het tweede en vierde middel worden niet onderzocht omdat een onderzoek van deze middelen niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Pascal EECKHOUT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een loods voor rollend materieel en stockage van materiaal, op een perceel gelegen te 9520 Sint-Lievens-Houtem, Ijshoutestraat 50a+ en met als kadastrale omschrijving afdeling één, sectie D, nummer 0516E
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 april 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT