

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0707
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0252/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente MERELBEKE vertegenwoordigd door advocaat Sylvie KEMPINAIRE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9051 Gent, Putkapelstraat 105A
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de bvba ALGEMENE BOUWWERKEN MARC , met woonplaatskeuze te 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 843 vertegenwoordigd door advocaat Jean Pierre VAN HOVE

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 12 november 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij van 3 augustus 2015 gedeeltelijk ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de regularisatie van aanpassingen aan een magazijn, en geweigerd voor twee metalen rekken en voor de handelingen in agrarisch gebied, op een perceel gelegen te 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 843, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 703/G2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomenende partij met een beschikking van 19 april 2016 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 juli 2017.

Advocaat Sylvie KEMPINAIRE voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij. Tussenkomen de partij verschijnt schriftelijk.

4.

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

1.

Tussenkomen de partij dient op 30 maart 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“verbouwen van een huis + magazijn”*.

De motivatienota omschrijft de aanvraag als volgt:

“ ...

Voor deze verbouwing werd een vergunning door het CBS afgeleverd op 13 juli 2001.

...

Op 19 aug 2014 werd een proces verbaal opgemaakt ivm onregelmatigheden bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Huidige aanvraag strekt tot regularisatie van vermelde vergunning voor de volgende uitgevoerde werken:

- de uitgevoerde dakvorm boven de berging wordt behouden;*
- de constructies op het perceel bestaande uit een stalen rek*
 - o dat aan de zijmuur van de eerste berging is geplaatst voor het bergen van lange elementen*
 - o dat er een vrijstaande stalen constructie neergezet werd ter hoogte van de achterste loods voor het bergen van bouwmaterialen*

De levende haag aan de linkerkant van het perceel werd inmiddels weer heraangeplant.

De containers in het agrarisch gebied werden inmiddels verwijderd.

De koer wordt enkel gebruikt voor het tijdelijk laden en lossen van bouwmaterialen.

...”

De aanvraag kent een historie.

Verzoekende partij verleent op 13 juli 2001 een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een huis en magazijn van een bouwbedrijf, het plaatsen van een carport en de aanleg van een groenscherm tegen de grens met het links aanpalende perceel en achterliggende agrarisch gebied.

Op 19 augustus 2014 worden meerdere inbreuken vastgesteld, waarvoor een proces-verbaal wordt opgemaakt, evenals een verslag van plaatsbezoek, waarin volgende inbreuken worden opgesomd:

“ ...

Met betrekking tot voormelde vergunningsbeslissing worden volgende overtredingen vastgesteld:

- 1. De aanplanting werd niet uitgevoerd, niettegenstaande het inplantingsplan een levende haag voorziet.*
- 2. De dakvorm van de berging werd niet uitgevoerd conform de vergunde plannen. De plannen voorzien immers - ook in vooraanzicht – een zadeldak.*

Bijkomend worden volgende overtredingen vastgesteld:

- 1. In het agrarisch gebied worden, zonder stedenbouwkundige vergunning, activiteiten uitgevoerd (ophoging, opslag van materiaal, e.d.) in functie van de bedrijfsvoering, die daarenboven strijdig zijn met de geldende gewestplanbestemming (agrarisch gebied)*
- 2. Er zijn stellingen en constructies geplaatst zonder dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd.*
- 3. Het perceel wordt deels gebruikt voor de opslag van materialen, en dit in open lucht, zonder dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd.*

...”

Voorliggende aanvraag kadert in de regularisatie van de vastgestelde inbreuken.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied met landelijk karakter (circa eerste 50 meter vanaf de straat) en in agrarisch gebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 mei 2015 tot en met 25 juni 2015, dient een omwonende een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 10 juli 2015 ongunstig:

“ ...

Toetsing aan de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen ...

Overeenstemming met het plan en de verordeningen

De aanvraag betreft volgens de bij het dossier gevoegde beschrijvende nota de regularisatie, binnen het woongebied met landelijk karakter, van de gewijzigde uitvoering van de berging en het plaatsen van stellingrekken in functie van de opslag van materialen bij het bedrijf van een aannemer van bouwwerken en is op dit punt bijgevolg principieel in overeenstemming met de geldende gewestplanbestemming.

De bij het ingediende dossier gevoegde plan voorziet tevens het doortrekken van het groenscherm (levende haag in laurier + bloemperk) op het deel van het perceel dat in het agrarisch gebied gelegen is, alsook het aanplanten van een aantal bomen op dit deel van het perceel. Ook dit element van het dossier is principieel in overeenstemming met de geldende gewestplanbestemmingen vanwege zijn bufferende functie naar de achterliggende landbouwgronden.

De voorliggende aanvraag maakt geen melding van de opslag van materialen in het algemeen op de site én van de in het agrarisch gebied uitgevoerde ophoging; is op dat vlak minstens onvolledig en laat geen beoordeling van de conformiteit met de vigerende gewestplanbestemming toe.

...

Het openbaar onderzoek

...

Over de bezwaren kan volgend standpunt worden ingenomen:

1) Het deel van het perceel waarop de bedrijfsactiviteiten georganiseerd worden, is volgens ... het vigerende gewestplan ... gelegen in een 50m woongebied met landelijk karakter. De terzake geldende bestemmingsvoorschriften ... bepalen dat de 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. De aanvraag heeft betrekking op een kleinschalig bouwbedrijf dat ingeplant is binnen de lintbebouwing langsheen de Hundelgemsesteenweg, een drukke verkeersweg waarlangs zich een gevarieerd bebouwingspatroon heeft ontwikkeld en waarbinnen woon-, handels- en bedrijfsfuncties zijn verweven. Op basis van de voorliggende gebrekkige plannen en toelichtingsnota is het evenwel niet mogelijk om de ruimtelijke impact van de aanvraag ten gronde te beoordelen.

2) De ingediende plannen zijn summier en bevatten lacunes in de aanduiding van de bestaande toestand van het terrein.

3) De loutere vaststelling dat een vergunningsaanvraag een "niet legale toestand" bestendigt is op zich geen relevant stedenbouwkundig argument bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De aanvraag is op een aantal punten evenwel onvoldoende duidelijk en/of volledig en volstaat niet om de legaliteit en opportuniteit van de aanvraag correct te kunnen aftoetsen.

4) De op het plan aangeduide groene ruimtes zijn aanwezig op het perceel. Tegen de linker perceelsgrens werd een sparrenhaag aangeplant in plaats van een haag in laurier, zoals aangeduid op de ingediende plannen. Over de mogelijke verharding ervan zijn geen gegevens bekend. Door deze onduidelijkheid kan de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag niet correct worden beoordeeld.

5) Op het ingediende plan zijn minstens de gevelaanzichten van de te regulariseren gebouwen niet correct ingetekend.

6) De (vermoedelijke) ophoging van het achterste deel van het terrein is niet aangegeven op de ingediende plannen. Evenmin zijn er gegevens bekend over de materialen waarmee dat mogelijks is gebeurd.

Verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

Zie de overwegingen opgebouwd onder de rubriek "het openbaar onderzoek – evaluatie bezwaren".

...

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag op een aantal punten onduidelijkheden en tekorten/onjuistheden bevat en bijgevolg een correcte toetsing aan de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen én de goede plaatselijke ordening onmogelijk maakt.

..."

Verzoekende partij weigert op 3 augustus 2015 de stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg, waarbij zij zich aansluit bij het ongunstig advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 2 september 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 oktober 2015 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning deels onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 oktober 2015 verklaart verwerende partij het beroep gedeeltelijk gegrond, waarbij zij deels een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleent en de aanvraag deels weigert:

“
...

2.3. De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven voor wat betreft het gedeelte gelegen binnen het woongebied.

Op het terrein staat achteraan nog een loods tegen de rechterperceelgrens aan. Voor deze loods, naar de linkerzijde toe, werden metalen stapelrekken geplaatst, dewelke volgens het inplantingsplan een breedte zouden hebben van 1,41m bij een lengte van 12,83m. Naast het hierboven geciteerde magazijn dat vasthangt aan de woning heeft men eveneens metalen rekken geplaatst die een diepte hebben van 92cm bij een lengte van 12m. Het ontbreekt evenwel aan aanzichten en zijzichten van deze beide metalen structuren. In die zin voldoet het dossier voor wat betreft de regularisatie van metalen rekken niet aan wat vereist is volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en kan principieel voor deze rekken vooralsnog geen vergunning worden afgeleverd. Een nieuw dossier voor wat betreft dit gedeelte, voorzien van gedegen plannen van deze rekken, kan het voorwerp uitmaken van een nieuwe aanvraag.

Deze aanvraag maakt geen melding van de opslag van materieel en materialen in het algemeen op de site én van de in het agrarisch gebied uitgevoerde ophoging waarvan de gemeente melding maakt; ze is op dat vlak minstens onvolledig tegenover de bestaande toestand en laat geen beoordeling van de conformiteit met de vigerende gewestplanbestemming toe.

Het gedeelte gesitueerd binnen het agrarisch gebied bevat ook geen profieldoorsneden van de toestand voor en na de ophoging of aflaging. Het gedeelte gesitueerd binnen het agrarisch gebied dient dan ook (van) vergunning te worden onthouden.

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.

De aanvraag betreft volgens de bij het dossier gevoegde beschrijvende nota de regularisatie, binnen het woongebied met landelijk karakter, van de gewijzigde uitvoering van de berging en het plaatsen van stellingrekken in functie van de opslag van materialen bij het bedrijf van een aannemer van bouwwerken.

De bij het ingediende dossier gevoegde plan voorziet tevens het doortrekken van het groenscherm (levende haag in laurier + bloemperk) op het deel van het perceel dat in het agrarisch gebied gelegen is, alsook het aanplanten van een aantal bomen op dit deel van het perceel.

Op het perceel dat zowat 82m diep is en een breedte heeft van 30m aan de straat, staat vooraan een woning die geflankeerd wordt door een magazijn, dewelke een gezamenlijke bouwdiepte bereiken van zowat 23m. De aanvraag behelst het regulariseren van een gewijzigde uitvoering van dit magazijn tegenover de vergunning van 13 juli 2001 waarbij o.m. een andere voorgevel werd gerealiseerd (trapgevel). De grote trekken van het concept van dit magazijn alsook de inplanting, bouwdiepte en hoogte blijven nagenoeg gelijk. De woning

zelf blijft ongewijzigd. Het magazijn betreft stockage van een bescheiden aannemersbedrijf, aldaar gevestigd.

De impact van de gewijzigde architectuur van het magazijn is onbestaand en er dient vastgesteld dat deze beperkte wijzigingen geen invloed hebben op het straatbeeld of op de leefkwaliteit van de aanpalende percelen. Deze aanpassingen tegenover de vorige vergunning zijn derhalve vergunbaar.

Men voorziet in een beplanting met struiken en laagstammige (bomen) tegenover de linkerperceelsgrens, deze beplanting is minimaal 1,80m breed. Achteraan, buiten het 50m woongebied voorziet men eveneens de aanplant van een dergelijke buffer.

De geformuleerde bezwaren door de aanpalenden zijn te verwerpen, het betreft immers een bescheiden bedrijvigheid dewelke voldoende is ingebufferd en waarvan het voorkomen in het algemeen niet storend kan zijn in deze omgeving, waar reeds diepe bebouwing op tal van plaatsen voorkomt.

Vergunning kan worden verleend voor de gevraagde wijzigingen binnen de diepte van 50 meter woongebied met uitzondering van de beide metalen rekken, dewelke het voorwerp dienen uit te maken van een nieuwe aanvraag die voldoet aan de wettelijke vereisten inzake dossiersamenstelling.

Voor zover nodig wordt nog vermeld dat over de niet in de aanvraag begrepen handelingen in deze geen standpunt ingenomen wordt.

Er dient geconcludeerd dat de bedrijvigheid op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast is in deze omgeving en dat de aanpassingen aan het magazijn stedenbouwkundig verantwoord zijn.

2.5. Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor het gedeelte wat zich situeert binnen de 50m diepe woonzone, met name de aanpassingen aan het magazijn. De beide metalen rekken en het gedeelte in het achtergelegen agrarisch gebied worden uit de vergunning gesloten.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

Artikel 21 DBRC-decreet luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

"§1. ...

Het rolrecht dat verschuldigd is per tussenkomende partij, bedraagt 100 euro, ongeacht of de tussenkomst geldt voor de vordering tot schorsing of de vordering tot vernietiging.

...

§5. De griffier brengt de ... tussenkomende partij schriftelijk op de hoogte van het verschuldigde bedrag of de beslissing over de vrijstelling van de betaling van het rolrecht.

De storting gebeurt binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid.

...

Als het bedrag niet binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, is gestort door de tussenkomende partij, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.

De niet-tijdige betaling kan niet worden geregulariseerd.

...

De artikelen 7, §1, 60 en 61, §2 Procedurebesluit luiden (in de toepasselijke versie) respectievelijk als volgt:

“Art. 7, §1. Met uitzondering van de besturen kiest elke partij in haar eerste processtuk een woonplaats in België die geldt voor alle daaropvolgende proceshandelingen.

Art. 60. Een verzoek tot tussenkomst ... wordt gedagtekend en bevat: ...

2° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker tot tussenkomst en de gekozen woonplaats;

Art. 61, §2. De griffier stelt de verzoeker tot tussenkomst in staat om het verzoekschrift tot tussenkomst te regulariseren als: ...

3° het verzoekschrift geen woonplaatskeuze bevat overeenkomstig artikel 7, § 1;

...

Een verzoekschrift dat niet, onvolledig of laattijdig is geregulariseerd, wordt geacht niet te zijn ingediend.

Deze regularisatie vindt plaats uiterlijk op een van de volgende tijdstippen: ...

2° het tijdstip waarop de schriftelijke uiteenzetting, vermeld in artikel 75, wordt ingediend.

...

2.

Tussenkomende partij wordt met een aangetekende brief van de Raad van 25 april 2016 in kennis gesteld van de beschikking van 19 april 2016, evenals van de mogelijkheid om binnen “een vervaltermijn van dertig dagen” een schriftelijke uiteenzetting in te dienen overeenkomstig artikel 75, §1 Procedurebesluit. In hetzelfde schrijven wordt zij eveneens verzocht om “in uitvoering van artikel 61, §2 Procedurebesluit binnen voormelde termijn het verzoekschrift tot tussenkomst te regulariseren”, inzonderheid om keuze van woonplaats te doen, waarbij uitdrukkelijk wordt gewezen op de vaststelling dat “een verzoekschrift dat niet, onvolledig of laattijdig is geregulariseerd, wordt geacht niet te zijn ingediend”. In het schrijven wordt haar tenslotte ook gemeld dat “elke tussenkomende partij een rolrecht is verschuldigd van 100 euro, met toepassing van artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet”, dat “binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van deze brief, moet gestort worden”, waarbij uitdrukkelijk wordt gewezen op de vaststelling dat “indien het rolrecht niet binnen voormelde termijn is betaald, het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk wordt verklaard, met toepassing van artikel 21, §5 DBRC-decreet”, terwijl “de niet-tijdige betaling niet kan worden geregulariseerd”.

Tussenkomende partij, die geen schriftelijke uiteenzetting indient, laat na om haar verzoek tot tussenkomst (tijdig) te regulariseren door keuze van woonplaats te doen. Zij laat tevens na om het rolrecht tijdig te betalen, gezien er pas wordt betaald op 18 mei 2016, hetzij na de vervaldag op 11 mei 2016, gelet op de uitnodiging hiertoe per aangetekende brief van 25 april 2016.

3.

Tussenkomende partij geeft tijdens de zitting, in het licht van het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, geen toelichting omtrent de reden van de (vastgestelde) niet (tijdige) regularisatie van

haar verzoek tot tussenkomst, noch omtrent de reden van niet-tijdige betaling van het rolrecht, en toont niet aan dat deze (gebeurlijke) redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling uitmaken.

4.

Gelet op voormelde vaststellingen wordt het verzoek tot tussenkomst overeenkomstig artikel 61, §2, lid 3 Procedurebesluit geacht niet te zijn ingediend, ongeacht de vaststelling dat het verzoek tot tussenkomst overeenkomstig artikel 21, §5 DBRC-decreet eveneens onontvankelijk is wegens de ontstentenis van tijdige betaling van het rolrecht.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, b) en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij licht het middel in haar verzoekschrift en wederantwoordnota toe als volgt:

“ ...

Wat waren de weigeringsmotieven van het CBS, in de beslissing van het CBS werd het volgende overwogen ...

Het feit dat zowel de bezwaarindieners als het CBS daaromtrent vaststellingen deden inzake de onvolledigheid - onjuistheid van het dossier noodzaakt de deputatie om een extra zorgvuldigheid aan de dag te leggen.

De deputatie overwoog het volgende:

“De geformuleerde bezwaren door de aanpalenden zijn te verwerpen, het betreft immers een bescheiden bedrijvigheid dewelke voldoende is ingebufferd en waarvan het voorkomen in het algemeen niet storend kan zijn in deze omgeving, waar reeds diepe bebouwing op tal van plaatsen voorkomt.”

en

“Er dient geconcludeerd dat de bedrijvigheid op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast is in deze omgeving en dat de aanpassingen aan het magazijn stedenbouwkundig verantwoord zijn.”

De deputatie heeft geen enkele motivering:

- *op basis van wat ze de ruimtelijk impact beoordeeld heeft, het betreft een algemene stijlformule; ook het dossier bevat desbetreffend geen gegevens;*

- waarom ze meent dat het CBS ten onrechte stelde dat het dossier onjuist en onvolledig is;
- waarom volgens haar alle vereiste gegevens aanwezig zijn op de plannen en de vermelde gegevens juist zijn en dat zonder enige controle;
- m.b.t. het feit dat de bestaande toestand van het terrein lacunes bevat; de bestaande verhardingen zijn niet op het plan aangeduid; er is zeker $\frac{3}{4}$ van het terrein verhard; (blijkt uit de foto's zelf bij de aanvraag); deze verhardingen zijn essentieel voor de ruimtelijke impact;
"ik heb al de helft verwijderd en afgegraven, ik ga dit gedeelte eind oktober volledig in orde brengen, dus alles in gras, alle materialen verwijderen en zoals in de vergunning van 2001 vermeld, een groene buffer aanbrengen tussen de agrarisch zone en het andere deel van het terrein." (pv van 19.08.2014)
- dat de gevelaanzichten van het gebouw niet correct zijn; dat blijkt alleen al uit de plannen en door deze te vergelijken met de foto's bij het pv van vaststelling en de eigen foto's gevoegd bij het aanvraag dossier;
- dat de aangeduide beplanting niet juist is (in werkelijkheid sparren en er wordt nog gesproken over laurier) (zie eigen verklaring van de bouwaanvrager);
- dat de gevraagde regularisatie voor de hoogte van het gebouw niet overeenkomt met de werkelijke toestand.

Uit het hetgeen voorafgaat staat vast dat de deputatie geen enkele motivering heeft gegeven waarom de feitelijke motieven inzake onvolledige - onduidelijke - foutieve plannen van het CBS niet gevolgd wordt.

De plannen bevatten evenmin correcte plannen inzake de loods achteraan op het perceel.

De deputatie stelt "op het terrein staat achteraan nog een loods tegen de rechterperceelsgrens aan. Voor deze loods, naar de linkerzijde toe, werden metalen rekken geplaatst ..."

Er kan vastgesteld worden ter plaatse dat deze plannen niet de correcte hoogte weergeven. De PSA en de deputatie hebben dit niet gecontroleerd terwijl dat uitdrukkelijk ter zitting door de verzoekende partij werd meegedeeld.

Er worden dus plannen goedgekeurd welke niet met de werkelijkheid in overeenstemming zijn.

Inzake het groenscherm staat er op de plannen laurier, terwijl de werkelijke toestand een sparrenhaag is. Dat wordt ook niet betwist door de aanvrager, vermits hij dat uitdrukkelijk verklaarde in zijn verhoor zie proces-verbaal van 19.08.2014: "Na jullie bezoek van 19 augustus ll. heb ik de haag opnieuw aangeplant, een levende haag van groenblijvende sparren."

De plaatselijke overheid is de best geplaatste om de toestand te beoordelen.

Indien zoals in casu de regularisatie wordt gevraagd van een bestaande toestand en het CBS stelt dat deze niet overeenstemt met de werkelijke toestand dat vereist het zorgvuldigheidsprincipe dat de PSA dat effectief controleert. In casu is dit niet gebeurd.

De deputatie heeft evenmin de concrete plaatselijke toestand concreet beschreven en op basis van de kenmerken van de onmiddellijke omgeving een coherente argumentatie opgebouwd waarom deze locatie zou geschikt zijn voor de uitbreiding van de bedrijvigheid en de gebouwen.

Belangrijk is dat de deputatie de plannen heeft goedgekeurd maar deze plannen zijn niet duidelijk en onvolledig.

Samenvattend. De motieven van de deputatie zijn niet afdoende en de beslissing bevat geen pertinente motieven waarom het CBS niet wordt gevolgd, wat zowel een schending inhoudt van artikel 4.3.1 VCRO als van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, materiële motivering en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

De bestreden beslissing bevat volgende motivering over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening:

...

De enige inhoudelijke kritiek op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die de deputatie uit het verzoekschrift kan opmaken, richt zich op het gegeven dat de concrete plaatselijke toestand niet zou beschreven zijn en dat niet zou zijn beoordeeld of gemotiveerd waarom de betreffende locatie geschikt is voor de uitbreiding van de bedrijven en de gebouwen.

Uit bovenstaande motivering – en uit de volledige bestreden beslissing – blijkt echter dat de concrete plaatselijke toestand wel degelijk in acht werd genomen bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Ook de inpasbaarheid van de aangevraagde werken binnen de bestaande context werd in concreto beoordeeld. Voor zover de ingediende bezwaren relevante opmerkingen bevatten, werden deze eveneens behandeld in de bestreden beslissing. De motiveringsplicht is dan ook geenszins geschonden.

De motiveringsplicht die de deputatie heeft, gaat bovendien niet zo ver dat de deputatie gebonden is door de motieven die het college van burgemeester en schepenen heeft gehanteerd in haar eigen beslissing. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep rust op de deputatie als orgaan van actief bestuur niet de verplichting om punt voor punt alle motieven van het college te weerleggen waartegenover zij een afwijkend standpunt inneemt. ...

Zoals reeds werd uiteengezet bij de weerlegging van het eerste middel kan bovendien niet worden aangenomen dat de deputatie zich op feitelijk incorrecte gegevens zou hebben gebaseerd bij haar beoordeling. Noch de materiële motiveringsplicht, noch het zorgvuldigheidsbeginsel werden dan ook geschonden door de deputatie.

De inhoudelijke kritiek die de verzoeker formuleert ten aanzien van de beoordeling van de aanvraag die de deputatie heeft uitgevoerd en de daaruit volgende motivering van de bestreden beslissing, is niet terecht.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in het licht van de weigeringsmotieven in haar beslissing in eerste aanleg. Zij stelt inzonderheid dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat in het kader van de opmerkingen van verzoekende partij “inzake onvolledige – onduidelijke – foutieve plannen”, en evenmin “een coherente argumentatie” bevat op basis waarvan blijkt dat “deze locatie geschikt zou zijn voor de uitbreiding van de bedrijvigheid en de gebouwen”, gelet op “de concrete plaatselijke toestand”.

2.

Artikel 4.3.1. VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij - als vergunningverlenende overheid - op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar bestreden beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Wanneer verwerende partij (op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO) uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur, en niet als administratief rechtcollege. Gelet op het devolutief karakter van het beroep onderzoekt zij de aanvraag in haar

volledigheid, op grond van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag. In die optiek impliceert de op haar rustende motiveringsplicht niet dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan alle motieven van verzoekende partij in de vergunningsbeslissing in eerste aanleg rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij duidelijk doet blijken op welke overwegingen zij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, en de argumenten die relevant zijn in het kader van de (ruimtelijke) beoordeling van de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1 e.v. VCRO) in haar beoordeling en besluitvorming betreft. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet (desgevallend) expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het standpunt van verzoekende partij niet bijtreedt.

4.

Uit de vergunningsbeslissing van verzoekende partij in eerste aanleg blijkt dat zij (in navolging van het gemotiveerd advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar), op basis van meerdere concrete elementen, oordeelt *“dat de aanvraag op een aantal punten onduidelijkheden en tekorten/onjuistheden bevat en bijgevolg een correcte toetsing aan de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen én de goede plaatselijke ordening onmogelijk maakt”*. Zij overweegt met name met betrekking tot de beoordeling van de planologische conformiteit van de aanvraag dat *“de voorliggende aanvraag geen melding maakt van de opslag van materialen in het algemeen op de site én van de in het agrarisch gebied uitgevoerde ophoging”*, en *“op dat vlak minstens onvolledig is en geen beoordeling toelaat van de conformiteit met de vigerende gewestplanbestemming”*. In gelijkaardige zin stelt zij met betrekking tot de beoordeling van de bezwaren naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat *“het op basis van de voorliggende gebrekkige plannen en toelichtingsnota evenwel niet mogelijk is om de ruimtelijke impact van de aanvraag ten gronde te beoordelen”*; dat *“de ingediende plannen summier zijn en lacunes bevatten in de aanduiding van de bestaande toestand van het terrein”*; dat *“de aanvraag op een aantal punten evenwel onvoldoende duidelijk en/of volledig is en niet volstaat om de legaliteit en opportuniteit van de aanvraag correct te kunnen aftoetsen”*; dat *“de op het plan aangeduide groene ruimtes aanwezig zijn op het perceel”* maar dat *“tegen de linker perceelsgrens een sparrenhaag werd aangeplant in plaats van een haag in laurier, zoals aangeduid op de ingediende plannen”* en *“over de mogelijke verharding ervan geen gegevens bekend zijn”*, waardoor *“de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag niet correct kan worden beoordeeld”*; dat *“op het ingediende plan minstens de gevelaanzichten van de te regulariseren gebouwen niet correct zijn ingetekend”*; en dat *“de (vermoedelijke) ophoging van het achterste deel van het terrein niet is aangegeven op de ingediende plannen”* en *“er evenmin gegevens bekend zijn over de materialen waarmee dat mogelijks is gebeurd”*.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij, in het licht van de door verzoekende partij vastgestelde onduidelijkheid, onvolledigheid en/of onjuistheid van de aanvraag, en de daaruit voortvloeiende onmogelijkheid om deze aanvraag te toetsen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening, oordeelt dat er slechts een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend *“voor het gedeelte wat zich situeert binnen de 50m diepe woonzone, met name de aanpassingen aan het magazijn”*, en dat *“de beide metalen rekken en het gedeelte in het achtergelegen agrarisch gebied uit de vergunning worden gesloten”*. Wat betreft de beoordeling van *“de juridische aspecten”* wordt met name gesteld dat *“het dossier voor wat betreft de regularisatie van metalen rekken niet voldoet aan wat vereist is volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning”*, inzonderheid gelet op de vaststelling dat *“het ontbreekt aan aanzichten en zijzichten van deze beide metalen structuren”*, zodat er *“principeel voor deze rekken voortsnog geen vergunning kan worden afgeleverd”*. Voorts wordt daarbij gesteld dat *“deze aanvraag geen melding maakt van de opslag van materieel en materialen in het algemeen op de site én van de in het agrarisch gebied*

uitgevoerde ophoging waarvan de gemeente melding maakt", zodat *"ze op dat vlak minstens onvolledig is tegenover de bestaande toestand en geen beoordeling toelaat van de conformiteit met de vigerende gewestplanbestemming"*, terwijl *"het gedeelte gesitueerd binnen het agrarisch gebied ook geen profieldoorsneden bevat van de toestand voor en na de ophoging of aflaging"*, zodat dit gedeelte *"dan ook (van) vergunning dient te worden onthouden"*. Wat betreft de beoordeling van *"de goede ruimtelijke ordening"* wordt gesteld dat *"vergunning kan worden verleend voor de gevraagde wijzigingen binnen de diepte van 50 meter woongebied met uitzondering van de beide metalen rekken"* en dat *"voor zover nodig nog wordt vermeld dat over de niet in de aanvraag begrepen handelingen in deze geen standpunt ingenomen wordt"*.

5.

Zoals blijkt uit de historiek van het dossier en uit de beschrijvende nota bij de aanvraag, kadert deze aanvraag in de regularisatie van de inbreuken waarvoor op 19 augustus 2014 een proces-verbaal werd opgemaakt en die ondertussen nog niet werden geremedieerd. Het voorwerp van de aanvraag betreft inzonderheid de regularisatie van het in afwijking van de stedenbouwkundige vergunning van 13 juli 2001 uitgevoerde (dak van het) magazijn tegenaan de woning evenals van het zonder vergunning opslaan van (bouw)materialen op het terrein, die (voortaan) zullen worden gestockeerd op twee afzonderlijke stellingrekken binnen het woongebied met landelijk karakter. Dit wordt bevestigd in de bestreden beslissing, waarin wordt gesteld dat *"de aanvraag volgens de bij het dossier gevoegde beschrijvende nota de regularisatie betreft, binnen het woongebied met landelijk karakter, van de gewijzigde uitvoering van de berging en het plaatsen van stellingrekken in functie van de opslag van materialen bij het bedrijf van een aannemer van bouwwerken"*.

In de bestreden beslissing wordt inzake de toetsing van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening geoordeeld dat *"de aanvraag in overeenstemming is met het geldend gewestplan voor wat betreft het gedeelte gelegen binnen het woongebied"*, en dat *"de geformuleerde bezwaren door de aanpalenden te verwerpen zijn"*, gezien *"het een bescheiden bedrijvigheid betreft dewelke voldoende is ingebufferd en waarvan het voorkomen in het algemeen niet storend kan zijn in deze omgeving, waar reeds diepe bebouwing op tal van plaatsen voorkomt"*, waarbij *"er dient geconcludeerd dat de bedrijvigheid op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast is in deze omgeving en dat de aanpassingen aan het magazijn stedenbouwkundig verantwoord zijn"*.

In zoverre verwerende partij oordeelt dat *"de aanvraag in overeenstemming is met het geldend gewestplan voor wat betreft het gedeelte gelegen binnen het woongebied"*, is haar oordeel tegenstrijdig met haar vaststelling (in navolging van de vergunningsbeslissing van verzoekende partij in eerste aanleg) dat *"deze aanvraag geen melding maakt van de opslag van materieel en materialen in het algemeen op de site"* en *"op dat vlak minstens onvolledig is tegenover de bestaande toestand en geen beoordeling toelaat van de conformiteit met de vigerende gewestplanbestemming"* (zoals in de bestreden beslissing tevens wordt overwogen onder de titel *"beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project"*). Gelet op deze vaststelling kan verwerende partij evenmin zonder meer oordelen dat *"het een bescheiden bedrijvigheid betreft dewelke voldoende is ingebufferd en waarvan het voorkomen in het algemeen niet storend kan zijn in deze omgeving, waar reeds diepe bebouwing op tal van plaatsen voorkomt"* en dat *"er dient geconcludeerd dat de bedrijvigheid op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast is in deze omgeving en dat de aanpassingen aan het magazijn stedenbouwkundig verantwoord zijn"*. De beoogde regularisatie van het bouwbedrijf in woongebied met landelijk karakter kan in het licht van de historiek van het dossier en de bestaande toestand niet zonder meer worden losgekoppeld van de in het kader van de *"bedrijvigheid"* noodzakelijke *"opslag van materieel en materialen op de site"*, inzonderheid op de twee metalen rekken die van vergunning worden uitgesloten.

Onafgezien van de vraag in hoeverre deze uitgesloten onderdelen van de aanvraag afsplitsbaar zijn van (het voorwerp van) de globale regularisatieaanvraag, en met hun uitsluiting geen afbreuk wordt gedaan aan de bedoeling van de aanvrager om de (nog niet geremedieerde) geverbaliseerde inbreuken te regulariseren, kan de inpasbaarheid van de bedrijvigheid aldaar niet zorgvuldig worden beoordeeld zonder de voor het bedrijf noodzakelijke en bestaande opslag van bouwmaterialen op het terrein in de beoordeling te betrekken. De aard van de bedrijvigheid, die volgens de bestreden beslissing *“bescheiden”* is, *“niet storend in deze omgeving”* en *“op een stedenbouwkundig verantwoorde manier in deze omgeving is ingepast”*, kan niet louter worden beoordeeld op basis van de *“aanpassingen aan het magazijn”*. Ze kan met name niet worden losgekoppeld van *“het plaatsen van stellingrekken in functie van de opslag van materialen bij het bedrijf van een aannemer van bouwwerken”*, dat volgens de bestreden beslissing een essentieel onderdeel vormt van de aanvraag, noch van de vaststelling in de bestreden beslissing dat *“deze aanvraag geen melding maakt van de opslag van materieel en materialen in het algemeen op de site”* en *“op dat vlak minstens onvolledig is tegenover de bestaande toestand en geen beoordeling toelaat van de conformiteit met de vigerende gewestplanbestemming”*.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet behandeld, gezien zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba ALGEMENE BOUWWERKEN MARC wordt geacht niet te zijn ingediend.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 12 november 2015, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor de regularisatie van aanpassingen aan een magazijn, en geweigerd voor twee metalen rekken en voor de handelingen in agrarisch gebied, op een perceel gelegen te 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 843, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 703/G2.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van 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 verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 maart 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE