

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0340
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0625/A

Verzoekende partij	de heer Francis DESCAMPS , wonende te 8460 Westkerke, Brugsesteenweg 12
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partijen	1. de heer Kurt ZWAENEPOEL 2. mevrouw Celien KEMEL vertegenwoordigd door advocaat Nick DE WINT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Canadaplein 1/glv

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenburg van 24 november 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een dierenartsenpraktijk en loods op een perceel gelegen te 8460 Westkerke, Landweg 1, met als kadastrale omschrijving 4^e afdeling, sectie B, nummers 0295R, 0295S en 0321B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 30 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 29 november 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partijen dienen tijdig een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient tijdig een toelichtende nota en een aanvullende nota op haar toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partijen dienen tijdig een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 november 2017.

De verzoekende partij voert het woord.

Advocaat Nick DE WINT voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 29 september 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenburg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een bedrijfswoning met dierenartsenpraktijk en loods”* op een perceel gelegen te 8460 Westkerke, Landweg 1.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Diksmuide-Torhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 februari 1979 deels in woongebied en deels in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg, ‘Westkerke Centrum-Oost’ goedgekeurd op 7 juli 1992, in een zone 3 “Bedrijventerreinzone voor KMO’s”.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 24 november 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is gelegen in zone 3 van het BPA dat er de bestemming "bedrijventerreinzone voor KMO's" voorziet. Als bestemming zijn toegelaten: ambachtelijke bedrijfsgebouwen en/of bergplaatsen, die niet abnormaal hinderend zijn voor de omgeving en/of detailhandel, diensten, horeca en kantoren en als nevenbestemming zijn bergplaatsen en/of garages toegelaten alsook 1 bedrijfswoning per bedrijf.

De aanvraag betreft het bouwen van een woning met dierenartsenpraktijk en bijhorende loods. De loods is gekoppeld aan de dierenartsenpraktijk en zal dienen als opslagruimte voor diervoeding, vitaminen en mineralen voor dieren, aanhangwagen voor dierentransport,... Het woonaspect mag t.a.v. het bedrijfsaspect niet overheersend van karakter kan zijn. Het bedrijfsaspect is op basis van de vloeroppervlakte 59.3% van de totale oppervlakte.

De aanvraag past volledig in de voorschriften van dit plan.

(1) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het perceel(sdeel) is gelegen in de deelgemeente Westkerke, langs de Brugsesteenweg (gewestweg) en toegankelijk via de Landweg, een private weg met een openbaar karakter, waarlangs ook de eengezinswoningen met adressen Landweg 2, 3, 4 en 5 bereikbaar zijn. De aanvraag voorziet in het oprichten van een woning met dierenartsenpraktijk, recht tegenover de woning Landweg 2. Het hoofdvolume van de woning voorziet in een gelijkvloerse bouwlaag met zadeldak (nokhoogte 8,99 meter) met enkele uitbouwen en aan aangebouwde carport voor 2 voertuigen en dwars op het volume een gelijkvloerse aanbouw van een dierenartsenpraktijk met laag zadeldak (nokhoogte 5,84 meter). De woning wordt opgericht op minimum 4 meter van de zijperceelsgrens en is bereikbaar via de Landweg. Ten behoeve van de dierenartsenpraktijk worden 2 parkeerplaatsen voorzien die bereikbaar zijn en opgericht worden in aansluiting met parkeerplaatsen en garages die gebouwd zullen worden in functie van een voorliggende meergezinswoning. Via een afzonderlijke aanvraagprocedure zal op deze percelen ook een meergezinswoning met bijhorende garages en autostandplaatsen worden aangevraagd. Deze zou aan de voorzijde van het perceel komen, aan de Brugsesteenweg.

Achteraan het perceel wordt een loods opgericht van 15,00 x 20,00 meter, gevelhoogte 4,50 meter en hellend dak met nokhoogte 7,13 meter.

De bedrijfswoning met dierenartsenpraktijk en de loods zijn functioneel inpasbaar op deze plaats. Het perceel is voldoende ruim voor beide gebouwen en worden op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en de Landweg opgericht. De beoogde architectuur is voldoende kwalitatief en de vooropgestelde materialen zijn aanvaardbaar. De ontsluiting gebeurt via een private weg met openbaar karakter die onmiddellijk aansluit op de Brugsesteenweg. Er wordt voldoende parkeerruimte voorzien voor het private gedeelte en de bedrijfsgedeeltes.

De aanvraag doet geen afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening en is in overeenstemming met de plaatselijke aanleg.

(1) watertoets

De aanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag betreft het bouwen van een woning met dierenartsenpraktijk en een loods. Na het watertoetsinstrument te hebben uitgevoerd, blijkt dat een positieve uitspraak mogelijk is, indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening 'hemelwater' wordt nageleefd. Er wordt een hemelwaterput van 10.000 liter en 62 infiltratieboxen van in totaal 12.710 liter voorzien zodat voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 13 januari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

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

“...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De plaats van aanvraag omvat 3 kadastrale percelen m.n. nummer B295r, B295s en een deel van B321b. Deze aanvraag maakt deel uit van een groter project waarbij aan de voorzijde een meergezinswoning en bijhorend garagegebouw wordt opgericht. Met het oog

op de realisatie van het woonproject aan de straatzijde wordt een deel van het perceel B295s afgesplitst en samengevoegd met het perceel B295r. Huidige aanvraag tot het inrichten van een dierenartsenpraktijk en bijhorende loods beslaat de rest van het perceel B295s en een deel van het perceel B321b (zie plan).

Artikel 4.2.15 VCRO stelt het volgende: "Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw...".

Deze aanvraag en de aanvraag tot bouwen van de meergezinswoning maken het voorwerp uit van een aparte vergunningsaanvraag, uitgaande van een andere bouwheer. Op het bouwplan worden beide projecten echter samen gevoegd, telkens met de vermelding "te bouwen". Dit zorgt voor de nodige verwarring waarbij een vergunning voor één van beide projecten zou kunnen worden beschouwd als vergunning, minstens een impliciete toestemming om ook het andere project te vergunnen! De parkeerplaatsen in open lucht voor de meergezinswoning enerzijds en de praktijk anderzijds situeren zich naast elkaar en worden volgens het bouwplan dus samen gerealiseerd. De plannen zijn op dit punt dan ook enigszins misleidend. De aanvrager beschouwt beide aanvragen voor het ene onderdeel als aparte projecten, op andere punten zoals de parkeerplaatsen en groenaanleg gaat het dan weer op één project? Maar er is meer...

*Omdat beide projecten afzonderlijk worden aangevraagd dient vastgesteld dat in het kader van deze aanvraag een stuk van het perceel B295s wordt afgesplitst in functie van de bouw van een meergezinswoning. Het gaat met andere woorden om een afsplitsing van een stuk grond met het oog op woningbouw waardoor een verkavelingsvergunning noodzakelijk is. Hierbij dient opgemerkt dat het feit dat voor de verschillende percelen verschillende bestemmingsvoorschriften gelden (cfr. infra) hieraan geen afbreuk doet.
(...)*

Bijgevolg stelt zich een legaliteitsbelemmering.

Volledigheidshalve wordt de aanvraag ook getoetst aan de voorschriften van het BPA "Westkerke-Centrum-Oost". Het beroepsschrift bevat een zeer omstandige motivering houdende de onwettigheid van dit BPA. Hierbij wordt gewag gemaakt van allerhande bewuste misleidingen en machtsmisbruik in hoofde van de toenmalige burgemeester. In essentie zou het BPA destijds niet correct bekend zijn gemaakt waardoor beroeper destijds niet de mogelijkheid heeft gehad om te reageren tégen de door het BPA voorziene bestemmingsmogelijkheden.

De deputatie kan in een administratieve beroepsprocedure geen uitspraak doen over de wettigheid van een BPA, het komt niet aan de deputatie toe toepassing te maken van de exceptie van onwettigheid conform artikel 159 GW. Zolang de onwettigheid van het BPA niet is vastgesteld dient de aanvraag aan de voorschriften van het BPA te worden getoetst.

Ter hoogte van de Brugsesteenweg is er sprake van een woongebied met culturele, historische en esthetische waarde. Voor het deel van het perceel waarop deze aanvraag betrekking heeft geldt de bestemming van zone 3 "Bedrijventerreinzone voor KMO's". De hoofdbestemming luidt als volgt: "ambachtelijke bedrijfsgebouwen en/of bergplaatsen, die niet abnormaal hinderend zijn voor de omgeving en/of detailhandel, diensten, horeca en kantoren". Naast bergplaatsen en/of garages is per bedrijf één bedrijfswoning toegelaten als nevenbestemming. De maximale terreinbezetting bedraagt 80% van het terrein. In de voorschriften wordt gesteld dat enkel bedrijven die niet hinderend zijn op het gebied van geluid, geuren en stofuitwasemingen zijn toegelaten.

Ter hoogte van de zonegrenzen zoals grafisch aangeduid op het bestemming plan, dient een 5m brede randbufferzone te worden gerealiseerd bestaande uit hoog- en laagstammige schermbeplanting.

De aanvraag voorziet het bouwen van een kleinschalige dierenartspraktijk met bijhorende woning en loods als opslagruimte voor diervoeding, vitamines en mineralen voerdieren.

Bij de beschrijving van de aanvraag wordt gesteld dat het bedrijfsaspect van de praktijkruimte, archiefruimte en loods op basis van de vloeroppervlakte 59,3% bedraagt van de totale oppervlakte. Het woonaspect van de bedrijfswoning bedraagt 40,7% en is dus nevengeschikt.

De loods heeft een oppervlakte van 300m². De oppervlakte van de bedrijfswoning staat slechts voor ca. 107m² in functie van de praktijk (wachtkamer, consultatie, RX, hospitalisatie en archief hoewel praktische bedenkingen kunnen worden geformuleerd bij de toegang van het archief via het zolderluik in de hal). Het feit dat de 60/40 verhouding wordt gehaald lijkt dan ook hoofdzakelijk te danken aan de loods. Zonder deze loods zou de woonfunctie de bovenhand nemen in deze aanvraag. Hierbij dient opgemerkt dat de loods toch wel zeer omvangrijk is en het dossier geen enkele verantwoording bevat waarom loods van dergelijk omvang noodzakelijk is voor de praktijk. Het dossier stelt enkel dat de loods wordt aangevraagd voor de opslag van diervoeding, vitamines en mineralen, dit staat op het eerste gezicht niet in verhouding tot de omvang van de loods. De loods wordt niet ingedeeld, een dergelijk volume kan dan ook flexibel worden gebruikt, ook los van de praktijk. Er dient dan ook te worden vastgesteld dat enkel door het aanvragen van een overgedimensioneerde loods de praktijk de hoofdbestemming uitmaakt. Op basis van de stukken van het dossier wordt vastgesteld dat er onvoldoende zekerheid is dat de praktijk wel degelijk de hoofdbestemming uitmaakt. In toepassing van artikel 4.4.1 VCRO kunnen geen afwijkingen worden toegestaan op de bestemmingsvoorschriften.

Ter hoogte van de rechterbovenhoek van het perceel dient volgens de grafische vermelding op het bestemmingsplan een 5m brede groenbuffer te voorzien. Omdat de hoek van de loods op respectievelijk 3,19m en 2,55m van de perceelgrens is ingeplant is de aanvraag op dit punt in strijd met het BPA. Op het bouwplan zijn overigens verschillende groene zones aangeduid evenwel is er nergens sprake van een echte groeninkleding

De voorschriften stellen ook dat de activiteiten niet bijzonder hinderlijk mogen zijn, dit komt aan bod bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Zoals de aanvraag nu voorligt en op basis van de beschikbare informatie kan niet worden vastgesteld dat de aanvraag verenigbaar is met het BPA.

De aanvraag werd ter advies voorgelegd aan de Brandweer, deze stelt dat de aanvraag in feite een eengezinswoning betreft waarvoor geen advies vereist is.

Infrax heeft op 27.10.2015 een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd.

Aangezien de publiek toegankelijke ruimte minder dan 150m² beslaat, dient enkel de toegang tot de wachtruimte te voldoen aan de normen van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Het niveauverschil ter hoogte van de toegang mag maximaal 2cm bedragen, zoniet dient dit opgevangen met een helling. De aanvraag voldoet op dit punt niet.

De aanvraag moet in overeenstemming zijn met de gewestelijke verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van

afvalwater en hemelwater (BVR 05.07.2013). Er is een regenwaterput van 10.000 liter alsook 62 infiltratieboxen met een capaciteit van 12.7101 voorzien. De aanvraag is in overeenstemming met deze verordening.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf-blijkt dat—er geen schadelijk effect te verwachten is. Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid is de bouwplaats niet gelegen in een "effectief overstromingsgevoelig gebied".

In alle redelijkheid dient te worden geoordeeld dat de impact op de waterhuishouding onbestaand of verwaarloosbaar is nu de aanvraag ook in overeenstemming is met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De watertoets is positief.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Naast de beperkte praktijkruimte wordt achteraan het perceel een loods van 300m² voorzien. De loods wordt aangevraagd in functie van opslag van diervoeders maar is 3 keer groter dan de praktijk op zich. Zoals reeds eerder gesteld wordt de noodzaak om bij een kleinschalige dierenartsenpraktijk een loods van dergelijke omvang te bouwen onvoldoende gestaafd. Door de aparte toegangsweg en de uiterst flexibele invulling rijzen heel wat vragen bij het daadwerkelijk gebruik van de loods. Ook de beroeper stelt zich vragen naar de werkelijke bedoelingen van de aanvrager gelet op het omvangrijk volume van de loods.

Beroeper wijst ook op de inplanting van de loods op 2m van de perceelgrens waardoor de aanvraag ook schaduw zal veroorzaken. Omdat de beroeper dit deel van zijn perceel gebruikt als moestuin zal door de schaduwvorming en hogere vochtigheidsgraad het onmogelijk zijn bepaalde teelten tot een goed einde te brengen.

De loods wordt ingeplant op een afstand die varieert tussen de 2 en 2,55m van de rechter perceelgrens en op 2,75 tot 3,19m van de achter perceelgrens. De afstand die wordt aangehouden tot de perceelgrenzen is niet evenredig met de omvang en in het bijzonder de hoogte van het gebouw dat een kroonlijsthoogte heeft van 4,5m en een nokhoogte van 7m. De inplanting resulteert ook in een schending van het BPA die een 5m brede groenbuffer voorziet (cfr. supra). De aanvraag zal bovendien aanleiding geven tot schaduwvorming ter hoogte van de tuin van de beroeper. Hoewel het slechts gaat om schaduw aan het einde van de tuin en niet bv. een terras waardoor op dit punt een hogere tolerantie mag worden verwacht, dient vastgesteld de gekozen inplanting hinderlijk is voor de beroeper. Het terrein is voldoende groot, een alternatieve inplanting waarbij een grotere afstand wordt aangehouden tot de perceelgrenzen en waarbij de mogelijkheden van het perceel beter worden benut en de impact naar de aanpalende wordt beperkt is zeker mogelijk. De inplanting, schaal en het ruimtegebruik zijn niet doordacht.

De beroeper vreest ook voor geurhinder ingevolge de aanwezigheid van allerlei dieren.- Het dossier bevat geen stukken die wijzen op de aanwezigheid van dieren in open lucht, enkel in de praktijk zelf is een hospitalisatieruimte voorzien. Er zijn geen andere elementen

die aanleiding kunnen geven tot geurhinder. Dit argument kan dan ook niet worden bijgetreden.

Gelet op de omvang van de loods wordt door de beroeper gevreesd voor mobiliteitshinder. De stukken van het dossier laten niet toe om dit met kennis van zaken te beoordelen, dit in het bijzonder wat de loods betreft. Fungeert de loods ook als verkooppunt of gaat het om zuivere opslag, kan cliënteel een bestelling afhalen, is er verkoop aan particulieren of gaat het om een groothandel, is de opening van de praktijk gelinkt aan deze van de loods,... ?

Het materiaalgebruik van de loods wordt door de beroeper bijzonder storend geacht. De industriële vormgeving van de loods zou niet verenigbaar, zijn met de omliggende woonzone en bijhorende tuinen. Het BPA voorziet in de algemene bepalingen een vrije keuze wat de gevelmaterialen betreft, in de bedrijvenzones wordt het gebruik van betonelementen expliciet mogelijk gemaakt. De loods wordt opgericht in antracietkleurige stalen platen, gebruikelijk voor gebouwen met een dergelijke bestemming. Het gaat om twee onderscheiden bestemmingszones nl. wonen en een bedrijventerrein, er kan redelijkerwijze niet worden verwacht dat de gebouwen op een bedrijventerrein op dezelfde wijze worden vormgegeven als een woongebouw.

Tot slot stelt de beroeper ook dat "in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats" er sprake zou zijn een beschermde soort orchideeën. Het beroepschrift staat dit op geen enkele wijze, in, de verwijzing naar de natuurdatabank kan hier niets over worden terug gevonden. Los van het feit dat de orchideeën zich niet op de bouwplaats situeren wordt niet aannemelijk gemaakt dat de aanvraag een negatieve impact zou hebben op de orchideeën.

Op basis van dit alles wordt besloten dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De plaats van de aanvraag is gesitueerd aan de Landweg, een private weg met openbaar karakter die aansluit met de Brugsesteenweg in Westkerke ten zuiden van Oudenburg.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een dierenartsenpraktijk met bedrijfswoning en bijhorende loods van 300m².

Deze aanvraag voorziet in een gedeeltelijke ontwikkeling nu aan de voorzijde van het perceel ter hoogte van de Brugsesteenweg een meergezinswoning opgericht met achterliggend gebouw voor garages en fietsenberging wordt voorzien. Dit maakt deel uit van een• afzonderlijke stedenbouwkundige aanvraag waartegen beroeper eveneens beroep heeft ingesteld bij de deputatie (zie dossier B/2016/55).

Bij aanvang dient opgemerkt dat de plannen enigszins misleidend zijn nu er sprake is van twee afzonderlijke aanvragen maar deze op het bouwplan wel samen worden aangeduid als "te 'bouwen". Dit zorgt voor de nodige verwarring waarbij een vergunning voor één van beide projecten zou kunnen worden beschouwd als vergunning, minstens een impliciete toestemming om ook het andere project te vergunnen!

Het feit dat beide projecten afzonderlijk worden aangevraagd heeft ook tot gevolg dat dient vastgesteld dat in het kader van deze aanvraag een stuk van het perceel B295s wordt afgesplitst in functie van de bouw van een meergezinswoning. Het gaat met andere

woorden om een afsplitsing van een stuk grond met het oog op woningbouw waardoor een verkavelingsvergunning noodzakelijk is. Het ontbreken van een verkavelingsvergunning vormt een legaliteitsbelemmering.

Ondergeschikt wordt vastgesteld dat bij een toetsing van de aanvraag aan het BPA "Westkerke-Centrum-Oost" blijkt dat op basis van het ontwerp en de stukken van het dossier niet kan worden vastgesteld dat de aanvraag in overeenstemming met het BPA.

De aanvraag is ook niet volledig conform met de normen van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening.

Bijkomend dient vastgesteld dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De inplanting, schaal en het ruimtegebruik zijn niet doordacht en de mobiliteitsimpact kan onvoldoende worden beoordeeld.

...

Na de hoorzitting van 22 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 april 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

"...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De plaats van aanvraag omvat 3 kadastrale percelen m.n. nummer B295r, B295s en een deel van B321b. Deze aanvraag maakt deel uit van een' groter project waarbij aan de voorzijde een meergezinswoning en bijhorend garagegebouw wordt opgericht. Met het oog op de realisatie van het woonproject aan de straatzijde wordt een deel van het perceel B295s afgesplitst en samengevoegd met het perceel B295r. Huidige aanvraag tot het inrichten van een dierenartsenpraktijk en bijhorende loods beslaat de rest van het perceel B295s en een deel van het perceel B321b (zie plan).

Artikel 4.2.15 VCRO stelt het volgende: "Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw".

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had dan ook opgemerkt dat er een legaliteitsbelemmering voorligt nu er geen verkavelingsvergunning voorhanden is. De aanvragers van de meergezinswoning hebben daarop beslist om afstand te doen van de verleende vergunning voor het bouwen van één meergezinswoning. Huidige aanvraag heeft dan ook enkel betrekking op het bouwen van een dierenartsenpraktijk met bedrijfswoning en bijhorende loods van 300m². De meergezinswoning wordt op dit moment niet meer voorzien. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan de legaliteitsbelemmering en kan de aanvraag wel beoordeeld worden.

De aanvraag dient te worden getoetst aan de voorschriften van het BPA "Westkerke-Centrum-Oost". Het beroepschrift bevat een zeer omstandige motivering houdende de onwettigheid van dit BPA. Hierbij wordt gewag gemaakt van allerlei bewuste misleidingen en machtsmisbruik in hoofde van de toenmalige burgemeester. In essentie zou het BPA destijds niet correct bekend zijn gemaakt waardoor beroeper destijds niet de mogelijkheid heeft gehad om te reageren tegen de door het BPA voorziene bestemmingsmogelijkheden.

De deputatie kan in een administratieve beroepsprocedure geen uitspraak doen over de wettigheid van een BPA, het komt niet aan de deputatie toe toepassing, te maken van de exceptie van onwettigheid conform artikel 159 GW. Zolang de onwettigheid van het BPA niet is vastgesteld, dient de aanvraag aan de voorschriften van het BPA te worden getoetst.

De beroepsindieners blijven herhalen dat de deputatie artikel 159 GW kan toepassen. In eerste instantie dient de deputatie vast te stellen dat de beroepsindieners niet concreet aantonen waarom het BPA onwettig zou zijn. Ze melden dat er een openbaar onderzoek is gebeurd van 15 december 1990 tot en met 14 januari 1991 en dat het BPA gepubliceerd is. Verder maken zij dan melding van een gebrek aan openbaar onderzoek of een onwettig openbaar onderzoek. Er worden echter geen enkele concrete en precieze gegevens aangevoerd om de onwettigheid van het BPA aan te tonen.

Daarnaast herhaalt de deputatie nogmaals dat zij artikel 159 GW niet kan toepassen op het BPA. Het arrest van de Raad van State waarnaar de beroepsindieners verwijzen, arrest 124.147 van 13 oktober 2003, stelt dit bovendien ook. Er wordt inderdaad gezegd dat de overheid een reglement buiten toepassing kan laten indien deze grof onregelmatig is. De beroepsindieners vergeten echter enkele belangrijke woorden, met name in het kader van het toezicht. Voor zover de deputatie weet, heeft zij geen bevoegdheid om toezicht te houden op de minister die het BPA heeft goedgekeurd. De deputatie kan dan ook geen gebruik maken van artikel 159 GW!

Ter hoogte van de Brugsesteenweg is er sprake van een woongebied met culturele, historische en esthetische waarde. Voor het deel van het perceel waarop deze aanvraag betrekking heeft geldt de bestemming van zone 3 "Bedrijventerreinzone voor KMO's". De hoofdbestemming luidt als volgt: "ambachtelijke bedrijfsgebouwen en/of bergplaatsen, die niet abnormaal hinderend zijn voor de omgeving en/of detailhandel, diensten, horeca en kantoren". Naast bergplaatsen en/of garages is per bedrijf één bedrijfswoning toegelaten als nevenbestemming. De maximale terreinbezetting bedraagt 80% van het terrein. In de voorschriften wordt gesteld dat enkel bedrijven die niet hinderend zijn op het gebied van geluid, geuren en stofuitwasemingen zijn toegelaten.

Ter hoogte van de zonegrenzen zoals grafisch aangeduid op het bestemmingsplan, dient een 5m brede randbufferzone te worden gerealiseerd bestaande uit hoog- en laagstammige schermbeplanting.

De aanvraag voorziet het bouwen van een kleinschalige dierenartspraktijk met bijhorende woning en loods als opslagruimte voor diervoeding, vitamines en mineralen voor dieren.

Bij de beschrijving van de aanvraag wordt gesteld dat het bedrijfsaspect van de praktijkruimte, archiefruimte en loods op basis van de vloeroppervlakte 59,3% bedraagt van de totale oppervlakte. Het woonaspect van de bedrijfswoning bedraagt 40,7% en is dus nevengeschikt.

De loods heeft een oppervlakte van 300m². De oppervlakte van de bedrijfswoning staat slechts voor ca. 107m² in functie van de praktijk (wachtkamer, consultatie, RX, hospitalisatie en archief hoewel praktische bedenkingen kunnen worden geformuleerd bij de toegang van het archief via het zolderluik in de hal). Het feit dat de 60/40 verhouding wordt gehaald lijkt dan ook hoofdzakelijk te danken aan de loods. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelde zich hierover dan ook vragen en wenste meer duidelijkheid omtrent de indeling en het gebruik van de loods.

Op de hoorzitting voegen de aanvragers een indelingsplan toe waaruit blijkt dat de loods wel degelijk gebruikt zal worden in functie van de KMO. De dierenartspraktijk zal zich toespitsen op kleine huisdieren. De loods zal gebruikt worden voor veevoerders. De aanvraagster wenst immers de dierenartspraktijk voor kleine huisdieren combineren met voedingsadvies voor grote runderen. Om deze veevoerders, supplementen en medicijnen

op te slaan, is de loods noodzakelijk. In de loods worden de bedrijfswagen ook geparkeerd, het gaat om een heftruck om de veevoerders op de stapelrekken te plaatsen, een bestelwagen om de veevoerders en supplementen, bij de landbouwers thuis te bezorgen en een mobiele koebehandelbox. Door dit verduidelijkend plan wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en oordeelt de deputatie dat de grootte van de loods voldoende verantwoord wordt en conform het BPA is.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had ook nog een opmerking omtrent de groenbuffer en het feit dat de groeninkleding niet zal kunnen worden uitgevoerd. Op de hoorzitting verduidelijken de aanvragers dat dit foutief is en dat de aanvraag niet in strijd is met het BPA. De aanvragers bezorgen een vergroting van het BPA waaruit blijkt dat de loods niet gelegen is in de bufferzone en dat er dus geen strook van 5m moet worden voorzien. Na de hoorzitting is dit nog eens nagekeken door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Daaruit is gebleken dat de bufferzone inderdaad niet op de plaats van de aanvraag gelegen is en dat de aanvraag dus niet in strijd is met het BPA.

De voorschriften stellen ook dat de activiteiten niet bijzonder hinderlijk mogen zijn, dit komt aan bod bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag werd ter advies voorgelegd aan de Brandweer, deze stelt dat de aanvraag in feite een eengezinswoning betreft 'waarvoor geen advies vereist is.

Infrax heeft op 27.10.2015 een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd.

Aangezien de publiek toegankelijke ruimte minder dan 150m² beslaat, dient enkel de toegang tot de wachtruimte te voldoen aan de normen van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Het niveauverschil ter hoogte van de toegang mag maximaal 2cm bedragen, zoniet dient dit opgevangen met een helling. De aanvraag voldoet op dit punt niet.

De aanvraag moet in overeenstemming zijn met de gewestelijke verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 05.07.2013). Er is een regenwaterput van 10.000 liter alsook 62 infiltratieboxen met een capaciteit van 12.710l voorzien. De aanvraag is in overeenstemming met deze verordening.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid is de bouwplaats niet gelegen in een "effectief overstromingsgevoelig gebied".

In alle redelijkheid dient te worden geoordeeld dat de impact op de waterhuishouding onbestaand of verwaarloosbaar is nu de aanvraag ook in overeenstemming is met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De watertoets is positief.

SC BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Naast de beperkte praktijkruimte wordt achteraan het perceel een loods van 300m² voorzien. De loods wordt aangevraagd in functie van opslag van diervoeders maar is 3 keer groter dan de praktijk op zich. Zoals reeds gesteld, is het gebruik van de loods verduidelijkt en is het gebruik overeenkomstig het BPA.

Beroepsindieners wijzen op de inplanting van de loods op 2m van de perceelgrens waardoor de aanvraag schaduw zal veroorzaken. Omdat dit deel van het perceel gebruikt wordt als moestuin zal door de schaduwvorming en hogere vochtigheidsgraad het onmogelijk zijn bepaalde teelten tot een goed einde te brengen.

De loods wordt ingeplant op een afstand die varieert tussen de 2 en 2,55m van de rechter perceelgrens en op 2,75 tot 3,19m van de achter perceelgrens. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat de inplanting niet doordacht is en hinderlijk voor de beroepsindieners.

Op 25 maart 2016 is er een plaatsbezoek geweest, daarbij is vastgesteld dat de inplanting van de loods geen onaanvaardbare of bovenmatige hinder zal veroorzaken naar de beroepsindieners toe. Tijdens dit plaatsbezoek is gebleken dat er bomen aanwezig zijn die ook schaduw werpen op de moestuin van de beroepsindieners. De inplanting is geenszins onredelijk of ondoordacht. Bovendien bezitten de beroepsindieners zelf ook een groot perceel waardoor de impact van de loods niet onaanvaardbaar is. Alleszins voegen de beroepsindieners geen concrete stukken toe waaruit blijkt dat de moestuin effectief te lijden zal hebben onder de bouw van de loods. Tijdens het plaatsbezoek is alvast vastgesteld dat er geen onaanvaardbare hinder zal worden veroorzaakt.

De beroeper vreest ook voor geurhinder ingevolge de aanwezigheid van allerlei dieren. Het dossier bevat geen stukken die wijzen op de aanwezigheid van dieren in open lucht, enkel in de praktijk zelf is een hospitalisatiekamer voorzien. Er zijn geen andere elementen die aanleiding kunnen geven tot geurhinder. Dit argument kan dan ook niet worden bijgetreden.

Gelet op de omvang van de loods wordt door de beroeper gevreesd voor mobiliteitshinder. Eht is de bedoeling dat de aanvragers zelf de diervoeders tot bij hun klanten brengen. Het gaat dus enkel om de klanten van de dierenartsenpraktijk. Aangezien het hier om een KMO gebied gaat, is deze hinder van aankomende en vertrekkende klanten niet bovenmatig storend. Bovendien is de toerit tot de praktijk weg van de beroepsindieners gesitueerd zodat zij weinig tot geen hinder zullen ondervinden.

Het materiaalgebruik van de loods wordt door de beroeper bijzonder storend geacht. De industriële vormgeving van de loods zou niet verenigbaar zijn met de omliggende woonzone en bijhorende tuinen. Het BPA voorziet in de algemene bepalingen een vrije keuze wat de gevelmaterialen betreft, in de bedrijvzones wordt het gebruik van betonelementen expliciet mogelijk gemaakt. De loods wordt opgericht in antracietkleurige stalen platen, gebruikelijk voor gebouwen met een dergelijke bestemming. Het gaat om twee onderscheiden bestemmingszones nl. wonen en een bedrijventerrein, er kan redelijkerwijze niet worden verwacht dat de gebouwen op een bedrijventerrein op dezelfde wijze worden vormgegeven als een woongebouw.

Tot slot stelt de beroeper ook dat "in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats" er sprake zou zijn een beschermd soort orchideeën. Het beroepschrift staat dit op geen enkele wijze, in de verwijzing naar de natuurdatabank kan hier niets over worden terug gevonden. Los van het feit dat de orchideeën zich niet op de bouwplaats situeren wordt niet aannemelijk gemaakt dat de aanvraag een negatieve impact zou hebben op de

orchideeën. Ook tijdens het plaatsbezoek is niet concreet aangeduid waar deze orchideeën zich bevinden.

Op basis van dit alles wordt besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

De plaats van de aanvraag is gesitueerd aan de Landweg, een private weg met openbaar karakter die aansluit met de Brugsesteenweg in Westkerke ten zuiden van Oudenburg.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een dierenartsenpraktijk met bedrijfswoning en bijhorende loods van 300m².

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had opgemerkt dat er een legaliteitsbelemmering voorligt nu er geen verkavelingsvergunning voorhanden is. De aanvragers van de meergezinswoning hebben daarop beslist om afstand te doen van de verleende vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning.

Op de hoorzitting voegen de aanvragers een indelingsplan toe waaruit blijkt dat de loods gebruikt zal worden in functie van de KMO. De dierenartsenpraktijk zal zich toespitsen op kleine huisdieren. De loods zal gebruikt worden voor veevoerders. De aanvraagster wenst immers de dierenartsenpraktijk voor kleine huisdieren combineren met voedingsadvies voor grote runderen. Om deze veevoerders, supplementen en medicijnen op te slaan, is de loods noodzakelijk. In de loods worden de bedrijfswagen ook geparkeerd, het gaat om een heftruck om de veevoerders op de stapelrekken te plaatsen, een bestelwagen om de veevoerders en supplementen bij de landbouwers thuis te bezorgen en een mobiele koebehandelbox. Door dit verduidelikend plan wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. en oordeelt de deputatie dat de grootte van de loods voldoende verantwoord wordt en conform het BPA i

Op 25 maart 2016 is er een plaatsbezoek geweest, daarbij is vastgesteld dat de inplanting van de loods geen onaanvaardbare of bovenmatige hinder zal veroorzaken naar de beroepsindieners toe. Tijdens dit plaatsbezoek is gebleken dat er bomen aanwezig zijn die ook schaduw werpen op de moestuin van de beroepsindieners. De inplanting is geenszins onredelijk of ondoordacht. Bovendien bezitten de beroepsindieners zelf ook een groot perceel waardoor de impact van de loods niet onaanvaardbaar is. Alleszins voegen de beroepsindieners geen concrete stukken toe waaruit blijkt dat de moestuin effectief te lijden zal hebben onder de bouw van de loods. Tijdens het plaatsbezoek is alvast vastgesteld dat er geen onaanvaardbare hinder zal worden veroorzaakt.

Het beroep wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend.

...

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 de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet in haar verzoekschrift onder andere uiteen dat de aanvraag een drastische en nefaste invloed zal hebben op haar woon- en leefomgeving.

2.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij. Zij stellen vast dat het verzoekschrift geen uitdrukkelijke uiteenzetting van het belang bevat en er eigenlijk op neer komt dat de verzoekende partij zich niet kan vinden in de beoordeling van de door haar ingeroepen hinderfactoren door de verwerende partij, zonder dat wordt uiteengezet waarom deze beoordeling verkeerd is.

3.

In haar toelichtende nota zet de verzoekende partij uiteen dat zij in voldoende mate heeft gewezen op de persoonlijke en rechtstreekse hinder en nadelen voor de bestaande moestuin en orchideeënkolonie.

4.

De tussenkomende partijen stellen nog dat het beroep onontvankelijk is indien het verzoekschrift, zoals *in casu*, geen omschrijving bevat of indien de omschrijving zodanig is dat het onmogelijk is om op basis van deze omschrijving te weten te komen welke hinder en nadelen een verzoekende partij zou kunnen ondervinden. De toevoeging van de verzoekende partij in haar toelichtende nota kan hieraan niet verhelpen.

Beoordeling door de Raad

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing. Het bestaan van die hinder of nadelen hoeven, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen lijken voor te houden, niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond.

Het volstaat dat de verzoekende partij de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijft, en dat zij aannemelijk maakt dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan.

2.

Op basis van het verzoekschrift stelt de Raad vast dat de verzoekende partij bovenmatige hinder vreest door de inplanting van de loods die deel uitmaakt van de aanvraag. Gelet op de grote hoogte en omvang van de loods en het gegeven dat zij op 2 m van de perceelsgrens wordt ingeplant, wijst de verzoekende partij op het verlies van zonlicht wat een nadelige invloed heeft op haar moestuin

die aan deze perceelsgrens ligt. Zij zet eveneens uiteen dat de inplanting van de loods voor zichthinder zorgt. De grootte van de loods veronderstelt een frequente aan- en afvoer van stockeerbare producten waardoor de verzoekende partij vreest voor geluids- en mobiliteitshinder.

Aldus maakt de verzoekende partij voldoende aannemelijk dat zij hinder of nadelen kan ondervinden.

De exceptie wordt verworpen.

C. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen werpen op dat het vernietigingsberoep onontvankelijk is ingevolge het obscuur of duister karakter ervan. Het verzoekschrift bevat geen duidelijke indeling in middelen en bevat enkel feitelijkheden en ongestructureerde kritiek op de bestreden beslissing in een onoverzichtelijk geheel.

Zij achten hun rechten van verdediging dan ook geschonden doordat zij enkel kunnen gissen welke onwettigheden de verzoekende partij wenst in te roepen en maar kunnen hopen dat zij alle ingeroepen onwettigheden ontmoeten in hun schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15, 4° van het Procedurebesluit vereist dat het verzoekschrift minstens een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen bevat. Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

Het voorschrift van artikel 15, 4° Procedurebesluit vergt weliswaar niet dat de verzoekende partij in haar uiteenzetting van de feiten en de middelen *nominatim* de rechtsregels of rechtsbeginselen moet vermelden die door de bestreden beslissing zouden geschonden worden. In het kader van de legaliteitstoetsing die de Raad doorvoert, is het evenwel noodzakelijk dat door de uiteenzetting van de ingeroepen middelen minstens voldoende duidelijk aangegeven wordt wat de bestreden beslissing wordt verweten. Meer bepaald moet de uiteenzetting van de ingeroepen middelen het mogelijk maken te begrijpen welke rechtsregels of rechtsbeginselen door de bestreden beslissing zouden geschonden worden en hoe. Dit is de informatie die onontbeerlijk is voor een nuttige behandeling van het beroep, met eerbiediging van het recht op tegenspraak en verdediging van de verwerende en tussenkomende partij.

2.

Los van de bedenking dat het verzoekschrift duidelijk precisie mist, kan de Raad uit het betoog van de verzoekende partij volgende vijf middelen afleiden:

In een eerste middel is de verzoekende partij klaarblijkelijk van oordeel dat de hoorzitting van 22 maart 2016 en het plaatsbezoek van 25 maart 2016 onregelmatig verlopen zijn. Zij beroept zich aldus op een schending van het recht op tegenspraak en van de hoorplicht. De tussenkomende partij heeft dit ook zo begrepen en heeft hierover verweer ten gronde gevoerd.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikelen 544 en 583 van het Burgerlijk Wetboek, van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de

Rechten van de Mens (hierna: EVRM) en van artikel 16 van de Grondwet doordat de inplanting van de loods en de hinder die zij veroorzaakt haar woongenot aantast. De tussenkomende partijen hebben dit ook zo begrepen en hebben hierover verweer ten gronde gevoerd.

Verder zet de verzoekende partij in een derde middel uiteen dat de aanvraag geluidshinder veroorzaakt en de mobiliteitsimpact onvoldoende is gemotiveerd.

Zij roept aldus in beide voornoemde middelen, naast de schending van de ingeroepen regelgeving, een schending in van de goede ruimtelijke ordening, zoals omschreven in artikel 4.3.1, §2 VCRO. De tussenkomende partijen hebben dit ook zo begrepen en hebben hierover verweer ten gronde gevoerd.

In een vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van het BPA Westkerke-Centrum en betwist zij eveneens de rechtmatige totstandkoming van dit BPA.

Tot slot zet zij in haar verzoekschrift nog een vijfde middel uiteen dat bestaat uit de schending van artikel 16, 3° b en c van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna Besluit dossiersamenstelling). De tussenkomende partijen hebben dit ook zo begrepen en hebben hierover verweer ten gronde gevoerd.

De Raad stelt vast dat de rechten van verdediging van de tussenkomende partijen niet zijn geschonden aangezien zij de argumenten uit het verzoekschrift overzichtelijk heeft kunnen samenvatten en weerleggen.

De exceptie wordt verworpen in zoverre de Raad oordeelt dat de bovenvermelde vijf middelen afdoende blijken uit de uiteenzetting in het verzoekschrift. In het kader van de rechten van verdediging van de tussenkomende partijen aanvaardt de Raad enkel de vijf voornoemde middelen als ontvankelijke middelen.

De exceptie wordt in de aangegeven mate verworpen.

D. Schending van artikel 14 Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen werpen op dat het aan hen betekend verzoekschrift tot nietigverklaring niet ondertekend is en dat niet vermeld wordt of het een origineel dan wel voor eensluidend verklaard afschrift van het verzoekschrift betreft. Een verzoekschrift houdende het instellen van een beroep bij de Raad dient op rechtmatige wijze te zijn ondertekend, teneinde de betrokkenen toe te laten de authenticiteit ervan na te gaan. De voorliggende vordering tot vernietiging is onontvankelijk aangezien het voor de tussenkomende partijen onmogelijk is om het authentiek karakter van het verzoekschrift na te gaan.

Beoordeling door de Raad

Artikel 14 van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift gedagtekend wordt en door de verzoeker of zijn raadsman wordt ondertekend.

De Raad stelt vast dat het origineel verzoekschrift zoals aanwezig in het dossier is ondertekend door de verzoekende partij. Artikel 14 van het Procedurebesluit vereist niet dat de afschriften van

het verzoekschrift die aan de overige partijen worden betekend een handtekening moeten bevatten of uitdrukkelijk moeten vermelden of het om het origineel dan wel een afschrift gaat.

De exceptie wordt verworpen.

VI. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partij legt ter zitting een bijkomend stuk neer, met name een aanvullende (zittings-)nota met allerhande bijkomende stukken. De raadsman van de tussenkomende partijen formuleert hiertegen bezwaar.

Artikel 15, 5° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een inventaris van de stukken bevat. Artikel 16, 4° bepaalt dat de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld, moeten gevoegd worden bij het verzoekschrift.

In beginsel is het neerleggen van aanvullende procedure- of overtuigingsstukken buiten de termijnen voorzien in het Procedurebesluit niet toegelaten en dienen die stukken uit de debatten te worden geweerd.

De verzoekende partijen licht ook niet toe dat er uitzonderlijke omstandigheden zijn die verantwoorden om van dit beginsel af te wijken.

Evenmin gaat het om nieuwe relevante gegevens of stukken betreffende de juridische context van de bestreden beslissing, waarover zij niet beschikten of niet konden beschikken op het tijdstip van het indienen van het verzoekschrift.

Het bijkomend stuk van de verzoekende partij wordt uit de debatten geweerd.

2.

De raadsman van de tussenkomende partijen legt ter zitting een bijkomend stuk neer, met name een fotoreportage die de actuele staat van het perceel illustreert. De verzoekende partij formuleert hiertegen bezwaar.

Artikel 60, derde lid, 3° van het Procedurebesluit bepaalt dat de verzoeker tot tussenkomst bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die in de inventaris vermeld zijn en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn. Gelet op het gegeven dat het ter zitting neergelegd stuk bestaat uit een fotoreportage van de actuele staat van het perceel kon de tussenkomende partij hier echter niet over beschikken op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift tot tussenkomst. Het stuk wordt aanvaard als inlichting.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Uit de uiteenzetting in het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij een eerste middel ontleent aan de mogelijke schending van het recht op tegenspraak en de hoorplicht. Zij stelt dat het plaatsbezoek van 25 maart 2016 en de hoorzitting van 22 maart 2016 onregelmatig zijn verlopen.

Tijdens het plaatsbezoek van 25 maart 2016 werd het perceel van de verzoekende partij niet bezocht, noch van dichtbij bekeken. Nochtans maakt dit perceel volgens de verzoekende partij deel uit van de onmiddellijke omgeving van het goed omdat verscheidene teelten, moestuingedeelten en fruitteeltgedeelte zich langs de zuidelijke perceelsgrens situeren.

De overweging in de bestreden beslissing dat *“daarbij is vastgesteld dat de inplanting van de loods geen onaanvaardbare en bovenmatige hinder zal veroorzaken”* is volgens de verzoekende partij geen afdoende motivering.

Op 22 maart 2016 werd een hoorzitting georganiseerd door de verwerende partij. Tijdens haar uiteenzetting werd de verzoekende partij meermaals onderbroken en gevraagd *“of de keuken moest verwittigd worden”*. De verzoekende partij wijst erop dat de tussenkomende partijen en hun architect ongemoeid konden spreken. Dit maakt volgens de verzoekende partij een schending uit van het beginsel van fair-play en van het gelijkheids- en vertrouwensbeginsel.

2.

De tussenkomende partijen antwoorden dat de verzoekende partij een subjectief standpunt inneemt. Het is volgens de tussenkomende partij niet omdat de verwerende partij en uiteindelijk ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot een andersluidend standpunt komen dan dat van de verzoekende partij dat het plaatsbezoek geen nuttig effect zou hebben gehad ten aanzien van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Enige schending van de motiveringsplicht wordt door de verzoekende partij niet aangetoond.

Wat betreft het verloop de hoorzitting voeren de tussenkomende partijen aan dat de verzoekende partij niet aantoont dat de hoorzitting niet volgens de regels van de kunst zou zijn verlopen.

3.

De verzoekende partij voegt nog toe in haar toelichtende nota dat uit haar bijgebracht stuk blijkt dat de bestaande toestand werd bekeken op zo'n 30 à 60 m afstand. De hoogstammige bomen op de perceelsgrens van een andere buur kunnen in geen geval een afdoende motivering vormen. Noch kan het als argument worden gebruikt om additionele schaduw en lichtafname door de aanvraag aanvaardbaar te maken.

Voorafgaand aan de hoorzitting zat de burgemeester samen met de tussenkomende partijen en hun architect aan tafel. Dit laat volgens de verzoekende partij partijdigheid uitschijnen.

4.

De tussenkomende partijen voegen niets wezenlijks toe in hun laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

Er is de Raad geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling bekend die het verloop van een plaatsbezoek door de vergunningverlenende overheid om ter plaatse zich van de feitelijke toedracht te vergewissen regelt. De verzoekende partij haalt evenmin enige regelgeving hieromtrent aan, maar formuleert louter persoonlijke aannames. Een plaatsbezoek kan net beschouwd worden als een uiting van zorgvuldige feitenvinding en kan de kwaliteit van de besluitvorming door de vergunningverlenende overheid alleen maar ten goede komen.

Wat betreft de hoorzitting is er in het administratief dossier een nota van de verzoekende partij gevoegd die zij tijdens de hoorzitting heeft kunnen uiteenzetten. Er is eveneens een verslag in bullet points opgemaakt van deze hoorzitting waar de beroepsgrievan van de verzoekende partij zijn neergeschreven (orchideeën, schaduwhinder, toepassing artikel 159 van de Grondwet, grootte van de loods, lawaaihinder). Gelet op het gegeven dat haar grieven vervat zijn in het verslag van de hoorzitting en de nota van de verzoekende partij in het administratief dossier zit waar de verwerende partij kennis van kan nemen, toont de verzoekende partij niet aan dat de hoorzitting van 22 maart 2016 onregelmatig is verlopen.

Los van de vraag in welke mate het samenzitten van de burgemeester met de tussenkomende partijen en hun architect partijdigheid doet uitschijnen, wordt terzake enkel kritiek geleverd op het college van burgemeester en schepenen. De Raad is niet bevoegd om hierover uitspraak te doen.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij betwist in een tweede middel de beoordeling door de verwerende partij van de goede ruimtelijke ordening en zet uiteen dat de loods met een breedte van 15 m en een nokhoogte van iets meer dan 7 m op amper 2 m van haar perceelsgrens wordt ingeplant. Dit zorgt volgens haar voor een aanzienlijke hoeveelheid schaduw en een bijzonder hoge en brede stalen muur, terwijl de bestaande toestand een open, groene en zonovergoten omgeving inhoudt. De bestreden beslissing bevat geen motivering waarom de teelten van de verzoekende partij niet zullen lijden, noch waarom de nabije inplanting het nodige zonlicht zal belemmeren. De schaduwvorming zal zorgen voor een hogere vochtigheidsgraad wat de zaai- en teeltperioden aanzienlijk negatief zal beïnvloeden.

Verder werpt de verzoekende partij op dat de vergunde loods voor zichthinder zal zorgen en wijst zij erop dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar ook oordeelde in zijn verslag van 17 maart 2016 dat de inplanting van de loods *“niet doordacht is en hinderlijk is voor de beroepsindieners”*. De bestreden beslissing besluit simpelweg dat *“geen bovenmatige en onaanvaardbare hinder zal veroorzaakt worden”*. Het gebruikte materiaal van de loods is op zich geen voldoende, zorgvuldige en pertinente motivering om te stellen dat er geen onaanvaardbare zichthinder is.

Verder zet de verzoekende partij uiteen dat de overweging in de bestreden beslissing *dat “gebleken is dat er bomen aanwezig zijn die ook schaduw werpen op de moestuin van de beroepsindieners”* zonder te preciseren om welke bomen het gaat, op welk perceel, hoe en in welke mate ze schaduw werpen. Deze vaststelling is geen behoorlijke en voldoende motivering om te verklaren dat tijdens het plaatsbezoek is vastgesteld dat er geen onaanvaardbare hinder zal worden veroorzaakt.

Op het perceel van de verzoekende partij is een kolonie orchideeën aanwezig die zich op een viertal meter van de in te planten loods bevindt. De overweging van de verwerende partij dat het niet aannemelijk wordt gemaakt dat de aanvraag een negatieve impact zal hebben op deze kolonie is volgens de verzoekende partij weinig overtuigend.

De verzoekende partij hekelt ook de motivering dat zij zelf over een groot perceel grond beschikken waardoor de impact van de loods niet onaanvaardbaar is. Dat zij een groot perceel bezitten is in

het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geen afdoende motivering om te stellen dat de impact niet onaanvaardbaar is.

De verzoekende partij besluit dat artikel 544 en 583 BW, artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM en artikel 16 van de Grondwet geschonden is door de aantasting van haar woongenot. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is volgens de verzoekende partij niet objectief.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de uiteenzetting van de verzoekende partij over de inplanting van de loods weinig accuraat is. Correcte lezing van de plannen toont aan dat langs de rechterperceelsgrens de afstand van de loods tot het perceel varieert van 2 tot 2,55 m en langs de achterperceelsgrens tussen de 2,75 en 3,19 m. De verzoekende partij toont haar hinder niet aan. Gelet op de afstanden van de loods tot de perceelsgrenzen wordt er wel een buffer voorzien, terwijl de voorschriften van het BPA dit niet opleggen.

De tussenkomenende partijen merken op dat de verzoekende partij meermaals gewag maakt van een *“moeilijk te herstellen ernstig nadeel”*. Het argument dient in die mate te worden afgewezen aangezien die regelgeving niet meer actueel is.

Wat betreft de aanwezigheid van hoogstammige bomen op de perceelsgrens die boven de loods uitsteken verwijzen de tussenkomenende partijen naar een foto. De verzoekende partij komt niet verder dan niet-gefundeerde aannames en assumpties om te stellen dat de loods hinder zal veroorzaken voor haar teelten.

Aan de hand van een luchtfoto wijzen de tussenkomenende partijen erop dat de loods zich ruimtelijk laat integreren in het KMO-gebied.

In de mate dat de verzoekende partij zich geschonden voelt in haar burgerlijke rechten, wijzen de tussenkomenende partijen erop dat een stedenbouwkundige vergunning steeds wordt verleend onder voorbehoud van de bestaande burgerlijke rechten. De schending van artikel 16 van de Grondwet wordt niet verder geconcretiseerd in het verzoekschrift.

3.

In haar toelichtende nota zet de verzoekende partij nog uiteen dat er door de verwerende partij, noch door de tussenkomenende partijen wordt uiteengezet waarom niet werd gekozen voor een andere, minder hinderlijke inplanting.

4.

Ten overvloede voegen de tussenkomenende partijen nog twee foto's toe van de hoogstammige bomen. De foto waarop de vermeende schaduwvorming te zien is, is een momentopname. Het is niet omdat de loods bij een bepaalde zonnestand een zekere schaduwkegel werpt op het perceel van de verzoekende partij dat er zich een onverantwoorde schaduwvorming op lichtafname zou afspelen.

Beoordeling door de Raad

1.

In de mate dat de verzoekende partij aanvoert dat de verwerende partij mogelijke andere, minder belastende alternatieven, niet heeft onderzocht, merkt de Raad op dat de verwerende partij bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag niet tot een alternatievenonderzoek verplicht is. De bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan bestaat erin de voorliggende aanvraag op haar merites te onderzoeken en na te gaan of deze in overeenstemming is met de vigerende

stedenbouwkundige voorschriften en met de goede ruimtelijke ordening. Het komt evenmin de verzoekende partij toe eigen alternatieven voor te stellen en te eisen dat deze door de verwerende partij worden onderzocht.

2.

In zoverre de verzoekende partij de schending inroept van artikel 544 en 583 BW is het middel niet ontvankelijk. De vergunningsbeslissing wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten, waarvan de beoordeling niet toekomt aan de Raad.

3.

In zoverre de verzoekende partij de schending inroept van artikel 1 van het aanvullend protocol EVRM, is het middel onvoldoende ontwikkeld en bijgevolg niet ontvankelijk. De verzoekende partij toont overigens niet concreet aan in welke mate de door haar ingeroepen schending van het woongenot kan begrepen worden als schending van haar rechten en vrijheden in de zin van het EVRM.

4.

In essentie komt het aangevoerde middel er voor het overige op neer dat de aanvraag omwille van zicht- en schaduwhinder in strijd is met artikel 4.3.1, §2 VCRO. Overeenkomstig voormeld artikel dient het vergunningverlenend bestuursorgaan op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dit met inachtneming van de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO en in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij telkens rekening houdend met de relevante in de omgeving bestaande toestand.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt hierbij over een discretionaire bevoegdheid. 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 wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. De motiveringsplicht vereist niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan punt per punt dient te antwoorden op de argumenten van de verzoekende partij. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid waarom de argumenten niet werden aanvaard.

De bestreden beslissing motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wat betreft zicht- en schaduwhinder als volgt:

“ ...

Beroepsindieners wijzen op de inplanting van de loods op 2m van de perceelgrens waardoor de aanvraag schaduw zal veroorzaken. Omdat dit deel van het perceel gebruikt wordt als moestuin zal door de schaduwvorming en hogere vochtigheidsgraad het onmogelijk zijn bepaalde teelten tot een goed einde te brengen.

De loods wordt ingeplant op een afstand die varieert tussen de 2 en 2,55m van de rechter perceelgrens en op 2,75 tot 3,19m van de achter perceelgrens. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat de inplanting niet doordacht is en hinderlijk voor de beroepsindieners.

Op 25 maart 2016 is er een plaatsbezoek geweest, daarbij is vastgesteld dat de inplanting van de loods geen onaanvaardbare of bovenmatige hinder zal veroorzaken naar de beroepsindieners toe. Tijdens dit plaatsbezoek is gebleken dat er bomen aanwezig zijn die ook schaduw werpen op de moestuin van de beroepsindieners. De inplanting is geenszins onredelijk of ondoordacht. Bovendien bezitten de beroepsindieners zelf ook een groot perceel waardoor de impact van de loods niet onaanvaardbaar is. Alleszins voegen de beroepsindieners geen concrete stukken toe waaruit blijkt dat de moestuin effectief te lijden zal hebben onder de bouw van de loods. Tijdens het plaatsbezoek is alvast vastgesteld dat er geen onaanvaardbare hinder zal worden veroorzaakt.

...

In haar verzoekschrift voegt de verzoekende partij enkele schetsen toe waar zij de schaduwvorming veroorzaakt door de loods uiteenzet. De juistheid van deze schetsen is moeilijk na te gaan. Bovendien zijn de schetsen onvoldoende nauwkeurig om een abnormale hinder ingevolge schaduw aan te tonen.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij nog een foto toe van de schaduwworps door de loods op haar perceel. De Raad volgt het standpunt van de tussenkomen partij en merkt op dat deze slechts een momentopname is. Gelet op het gegeven dat deze foto in volle winterperiode om 10u30 in de ochtend is genomen wanneer de zon laag staat kan er bezwaarlijk worden aangenomen dat deze foto representatief is voor de schaduwvorming die zich op het perceel voordoet.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt in zijn verslag van 17 maart 2016 dat de gekozen inplanting hinderlijk is voor de verzoekende partij. Op de verwerende partij rust bijgevolg een strengere motiveringsplicht indien zij tot een andersluidende conclusie komt.

De bestreden beslissing motiveert evenwel dat op 25 maart 2016 een plaatsbezoek werd georganiseerd waar de verwerende partij heeft vastgesteld dat er bomen aanwezig zijn die ook schaduw werpen op de moestuin van de verzoekende partij. Aan de hand van foto's die de tussenkomen partijen bijbrengen is op te maken dat er rond de moestuin inderdaad meerdere hoogstammige bomen zijn die reeds schaduw werpen op het perceel van de verzoekende partij. De Raad herhaalt dat het organiseren van een plaatsbezoek net getuigt van een zorgvuldige feitenvinding en de kwaliteit van de besluitvorming door de vergunningverlenende overheid alleen maar ten goede kan komen. De verzoekende partij toont niet aan dat het kennelijk onredelijk is dat de verwerende partij zich baseert op haar bevindingen van het plaatsbezoek en besluit dat de loods geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt.

De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening inzake zicht- en schaduwhinder kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is en dat zij abnormale hinder ondervindt ingevolge de aanvraag. De verwerende partij heeft afdoende gemotiveerd waarom zij tot een andersluidende conclusie dan de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar komt. De motivering in de bestreden beslissing dat de verzoekende partij zelf een groot perceel heeft waardoor de impact van de loods niet onaanvaardbaar is, is te beschouwen als een overtoollig motief.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet in een derde middel uiteen dat een toename van geluidshinder kan verwacht worden door toename van het verkeer, aangezien er geen (geluid)afscherming bestaat langs de Landweg. Ook de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar kwam in zijn verslag tot de conclusie dat *“de inplanting, schaal en het ruimtegebruik zijn niet doordacht en de mobiliteitsimpact kan onvoldoende worden beoordeeld.”*.

De bestreden beslissing stelt volgens de verzoekende partij dat enkel hinder kan verwacht worden van aankomende en vertrekkende klanten van de veearts en dat het de bedoeling is om de veevoerders zelf tot bij de klanten te brengen. Gelet op de belangrijke oppervlakte van de loods, zo'n 300 m² en de hoogte meent de verzoekende partij dat zo'n grote stapelcapaciteit het vermoeden brengt dat er een groot verzet van stockeerbare producten zal zijn. Dit op zijn beurt veronderstelt een frequente aan- en uitvoer en dus een niet te onderschatten verhoging van het verkeer langs de Landweg. De verwerende partij motiveert de grootteorde van de cadens van aan- en uitvoer van producten niet. Bovendien zal die aanvoer volgens de verzoekende partij gebeuren via de te smalle Landweg van 4 m. Dit zorgt voor meer milieubelasting en sterk toegenomen geluidsproductie aangezien er zwaardere en meer storende transportmiddelen zullen worden gebruikt dan een gewone bestelwagen.

2.

De tussenkomende partijen stellen dat de verzoekende partij uit het oog verliest dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn verslag heeft gewijzigd na het plaatsbezoek van 22 maart 2016. Het zogenaamd *“overmatig gebruik”* van de landweg is irrelevant voor de verzoekende partij aangezien zij geen gebruik dient te maken van deze landweg voor de ontsluiting van zijn perceel. De lawaaihinder en mobiliteitsproblematiek worden volgens de tussenkomende partijen niet bewezen.

3.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij nog toe dat zij op iets meer dan 20 m gescheiden is van de Landweg en dus wel rechtstreekse hinder door het verkeer erlangs kan ervaren.

4.

De tussenkomende partijen voegen niets wezenlijks toe in hun laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

De Raad merkt op dat het standpunt van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar inzake mobiliteitshinder negatief is omdat de stukken van het dossier niet toelaten om met kennis van zaken te oordelen. Op de hoorzitting is evenwel een bijkomend plan ingediend dat de indeling van de loods weergeeft. Zo blijkt dat de loods zal worden gebruikt voor veevoerders en worden ook supplementen en medicijnen opgeslagen. De bedrijfswagens wordt er geparkeerd, een heftruck om veevoerders te plaatsen, een bestelwagen om de veevoerders te bezorgen en een mobiele koebehandelbox. De verwerende partij motiveert dat de veevoerders zelf tot bij de klanten worden gebracht en er dus enkel vervoer is van de klanten van de dierenartspraktijk. Verder overweegt de bestreden beslissing nog dat de toerit van de praktijk zich weg situeert van de verzoekende partij zodat zij weinig tot geen hinder zullen ondervinden.

De verzoekende partij toont de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de beoordeling in de bestreden beslissing niet aan.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA een bedrijfsgebouw en/of bergplaats tolereert indien die *“niet abnormaal hinderend”* zijn voor de omgeving. Dit BPA dient volgens de verzoekende partij niet het algemeen belang, maar enkel de tussenkomende partijen. De verzoekende partij werd zonder zijn medeweten opgenomen in dit BPA, heeft geen ontsluiting meer aan zijn perceel en zijn teeltactiviteiten worden doorkruist.

Volgens de verzoekende partij is dit BPA evenmin op rechtmatige wijze tot stand gekomen. De uiterste datum voor het schriftelijk overmaken van bezwaren aan het college van burgemeester en schepenen is één maand. Het college van burgemeester en schepenen heeft volgens de verzoekende partij een andere niet-conforme uiterste datum opgelegd. De verzoekende partij neemt akte dat *“de deputatie, voor zover ze weet, geen bevoegdheid heeft om toezicht te houden op de minister die het BPA heeft goedgekeurd”*, maar verwacht toch dat in een administratieve beroepsprocedure voldoende aandacht en zorg wordt besteed aan de feitelijke gegevens.

2.

De tussenkomende partij wijst erop dat artikel 159 van de Grondwet enkel geldt voor de met rechtspraak belaste organen en niet voor organen van actief bestuur. De verwerende partij kon dan ook de wettigheid van het BPA niet op eigen gezag beoordelen. De verzoekende partij toont geen flagrante onwettigheid aan waardoor de Raad het BPA niet buiten toepassing kan laten.

De argumentatie van de verzoekende partij omtrent de onwettigheid van het BPA is onontvankelijk bij gebrek aan belang. Aan de verzoekende partij werden in 1997 twee stedenbouwkundige vergunningen verleend met toepassing van dit BPA om zijn bouwplannen op zijn perceel te realiseren. Het middel is volgens de tussenkomende partijen eveneens onontvankelijk omdat de verzoekende partij verder in zijn verzoekschrift aanhaalt dat de bestreden beslissing in strijd is met dit BPA en dergelijk argument de argumentatie inzake de onwettigheid van het BPA tegenspreekt. De verzoekende partij toont ook niet aan waarom hij in de onmogelijkheid was om een vernietigingsberoep in te stellen tegen dit BPA bij de Raad van State.

Volgens de tussenkomende partijen toont de verzoekende partij niet aan in welk opzicht zijn rechten geschonden zijn door de eventueel gebrekkige openbaarmaking van het ontwerp-BPA. De verzoekende partij toont net aan dat hij kennis had van het openbaar onderzoek door alle bekendmakingen voor te leggen. Het argument is minstens ongegrond nu verzoekende partij niet aantoont waarom hij in de onmogelijkheid was om beroep in te stellen bij de Raad van State.

3.

De verzoekende partij voegt nog toe in haar toelichtende nota dat zij tijdens het aanvragen van haar stedenbouwkundige vergunningen in 1997 niet op de hoogte was van de onwettigheid van het BPA. Pas op 23 januari 2003 kwam zij op de hoogte van deze onwettigheid en dus kon zij in 1992 evenmin naar de Raad van State stappen. De verzoekende partij herhaalt haar vraag aan de Raad om de foute bekendmaking van het BPA vast te stellen en het buiten toepassing te laten op grond van artikel 159 Gw. In haar aanvullende nota op de toelichtende nota herhaalt zij dat de werkelijke publicatie van het openbaar onderzoek slechts vijftien dagen heeft geduurd in plaats van de wettelijk voorziene dertig dagen.

4.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting zetten de tussenkomende partijen nog uiteen dat het eventueel omvormen van een BPA in een RUP geen invloed kan hebben op de reeds bestaande ordening en de daaruit voortvloeiende rechten zoals in de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij heeft in beginsel belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

In de mate dat de beweerde onwettigheid van het BPA moet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, doet de verzoekende partij blijken van een rechtmatig belang. Het louter gegeven dat de verzoekende partij geen annulatieberoep tegen het BPA heeft ingesteld bij de Raad van State doet geen afbreuk aan de mogelijkheid om in een later geschil alsnog de onwettigheid van het BPA aan te voeren overeenkomstig artikel 159 Gw.

2.

Zoals de verwerende partij opmerkt in de bestreden beslissing, geldt artikel 159 Gw voor de met rechtspraak belaste organen, niet voor organen van actief bestuur. Waar de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan de wettigheid van het BPA, tenzij het wegens een flagrante, onbetwistbare onwettigheid als onbestaande zou moeten worden beschouwd, niet op eigen gezag mag beoordelen, moet de Raad, als rechtcollege, wel beoordelen of de exceptie van onwettigheid gegrond is en, in bevestigend geval, het BPA buiten toepassing laten. De toepassing van artikel 159 van de Grondwet door de Raad is niet tot '*flagrante*' onwettigheden beperkt.

De verzoekende partij voert aan dat de bekendmaking van het ontwerp-BPA onwettig is, zij voegt enkele krantuittreksels en een uittreksel uit het Belgisch Staatsblad toe in haar stukken. In het Belgisch Staatsblad en in de kranten staat "*Bezwaren of opmerkingen dienen schriftelijk aan het schepencollege overgemaakt, uiterlijk op 14 december 1990, om 16 uur.*", terwijl de correcte uiterste datum 14 januari 1991 is.

De Raad oordeelt dat dit niet anders kan begrepen worden dan als een materiële vergissing. In de alinea erboven staat in ieder uittreksel uitdrukkelijk "*Dit plan ligt voor eenieder ter inzage op het stadhuis, gedurende een termijn van dertig dagen, vanaf 15 december 1990 tot en met 14 januari 1991, iedere werkdag van 9 tot 12 uur (...).*" Bij het lezen van deze paragraaf kan een normaal zorgvuldige burger afleiden dat de vermelding van "14 december 1990" een vergissing is en er in werkelijkheid tot en met 14 januari 1991 bezwaar kan ingediend worden. Het zou bovendien onlogisch zijn dat een dossier ter inzage ligt tot 14 januari 1991, terwijl er maar tot 14 december 1990 bezwaar kon ingediend worden. Ten overvloede wijst de Raad er nog op dat de eventueel gebrekkige bekendmaking van het openbaar onderzoek van dit BPA in het Belgisch Staatsblad en in de kranten geen afbreuk doet aan het gegeven dat de bekendmakingsaffiche van het openbaar onderzoek ook werd uitgehangen en de onwettigheid van deze affiche niet wordt aangetoond.

Voormelde materiële vergissing kan niet tot de onwettigheid van het BPA Westkerke-Centrum leiden. De sluiting van het proces-verbaal werd geacteerd om 16u op 14 januari 1991. De verzoekende partij toont niet aan dat zij kon worden misleid en toont bijgevolg de onwettigheid van dit BPA niet aan.

Voor zover de verzoekende partij nog aanvoert dat zij zonder medeweten werd opgenomen in dit BPA en geen ontsluiting meer heeft aan haar perceel stelt de Raad vast dat dit niet-dienstige kritiek

is. De verzoekende partij heeft immers een ontsluiting langs de Brugsesteenweg en kan in huidig voorliggende procedure niet nuttig de totstandkoming van het BPA zonder haar weten aanvoeren.

Tot slot voert de verzoekende partij nog aan dat de aanvraag het BPA schendt, aangezien deze enkel een bedrijfsgebouw en/of bergplaats tolereert indien die *“niet abnormaal hinderend”* zijn voor de omgeving. De beweerde abnormale hinderaspecten kwamen reeds aan bod in de behandeling van het derde middel dat zoals hoger blijkt, is verworpen.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een eerste onderdeel van haar vijfde middel aan dat met een theoretische indeling van de loods op de plannen wordt gepoogd om de overmaatse afmetingen en het omvangrijk volume goed te praten. Volgens de verzoekende partij is dit geen concrete, controleerbare en tegensprekelijke informatie die de nood aan een loods van dergelijke omvang kan aantonen. Volgens de verzoekende partij is de loods dermate groot en hoog om aan de vereiste verhouding woon- en bedrijfsaspect volgens het BPA te voldoen. Het lijkt volgens de verzoekende partij aanneembaar dat de loods voor andere doeleinden zou kunnen worden gebruikt. De motivering in de bestreden beslissing hieromtrent is onredelijk, onzorgvuldig en onbehoorlijk. Uit haar uiteenzetting blijkt aldus dat zij een schending aanvoert van de goede ruimtelijke ordening.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat op de hoorzitting een nieuw plan werd ingediend dat, in tegenstelling tot het oorspronkelijk plan, geen melding maakt van *‘parkeerplaatsen dierenartspraktijk’*. De verzoekende partij wil een volledige en sluitende garantie, door simpele vermelding, dat de verharding niet toegankelijk zal zijn voor garages van een ander uitgesteld of later project. Dat er op dit plan nog steeds melding wordt gemaakt van *“2 parkeerplaatsen meergezinswoning”* is volgens de verzoekende partij zeer verwarrend en niet ernstig aangezien de meergezinswoning niet meer wordt voorzien in de aanvraag.

Het nieuw plan stemt niet overeen met het oorspronkelijk plan dat werd openbaar gemaakt. Het nieuw plan voldoet dan ook niet aan de vereisten van het Besluit dossiersamenstelling. Omwille van het niet ondertekenen van de nieuwe plannen, de gebrekkige aanpassingen en gebrekkige vermelding en onduidelijkheid van het project ligt er volgens de verzoekende partij een schending voor van de VCRO en artikel 16, 3° b en c Besluit dossiersamenstelling.

2.

Dit middel is volgens de tussenkomende partijen ongegrond omdat de verzoekende partij zich steunt op een toekomstig hypothetische inbreuk. De bestreden beslissing kan niet onwettig zijn onder verwijzing naar een stedenbouwkundige inbreuk die zich nog niet heeft voorgedaan. Verder bevat het argument van de verzoekende partij enkel aannames en assumpties.

De op de hoorzitting ingediende plannen wijzigen niets aan de bouwvolumes. De vermelding ten aanzien van de parkeerplaatsen op het perceel is geen essentieel element om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening. Het indienen van plannen op de hoorzitting is ook decretaal verankerd. De tussenkomende partijen komen ermee tegemoet aan de oorspronkelijke kritiek van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Beoordeling door de Raad

De Raad merkt op dat de verzoekende partij zich in het eerste onderdeel van het middel baseert op een hypothetische vrees dat de loods voor andere doeleinden zal gebruikt worden. Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende voor welk gebruik de loods dient:

“ ...

Op de hoorzitting voegen de aanvragers een indelingsplan toe waaruit blijkt dat de loods wel degelijk gebruikt zal worden in functie van de KMO. De dierenartspraktijk zal zich toespitsen op kleine huisdieren. De loods zal gebruikt worden voor veevoeders. De aanvraagster wenst immers de dierenartsenpraktijk voor kleine huisdieren combineren met voedingsadvies voor grote runderen. Om deze veevoeders, supplementen en medicijnen op te slaan, is de loods noodzakelijk. In de loods worden de bedrijfswagen ook geparkeerd, het gaat om een heftruck om de veevoeders op de stapelrekken te plaatsen, een bestelwagen om de veevoeders en supplementen, bij de landbouwers thuis te bezorgen en een mobiele koebehandelbox. Door dit verduidelijkend plan wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en oordeelt de deputatie dat de grootte van de loods voldoende verantwoord wordt en conform het BPA is.

...”

Dit is een afdoende motivering waarvan de verzoekende partij de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid niet aantoonde.

In een tweede middelonderdeel uit de verzoekende partij opnieuw de hypothetische vrees dat ditmaal de parkeerplaatsen voor een ander project zullen dienen aangezien deze in het nieuw plan niet langer uitdrukkelijk staan vermeld als ‘*parkeerplaatsen dierenartspraktijk*’. Het gebrek aan uitdrukkelijke vermelding van het specifiek gebruik van de parkeerplaatsen kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden. De inplanting van de parkeerplaatsen is niet gewijzigd en de verzoekende partij toont niet aan noch maakt zij aannemelijk dat het gebruik ervan gewijzigd is. De verzoekende partij toont evenmin aan dat de verwerende partij door het gebrek aan vermelding manifest misleid werd. De vrees van de verzoekende partij dat de parkeerplaatsen voor andere doeleinden gebruikt worden is louter hypothetisch en in voorkomend geval een zaak van handhaving. De verzoekende partij toont overigens niet aan in welke mate de twee ingetekende parkeerplaatsen hoe dan ook, als parkeerplaats, niet in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening en/of hinder kunnen veroorzaken. Het gegeven dat de bouw van een meergezinswoning uit de vergunning is gesloten, houdt immers in dat hiervoor gebeurlijk een nieuwe vergunningsaanvraag zal moeten ingediend worden, waarbij alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening, inbegrepen het mobiliteitsaspect, opnieuw zullen moeten beoordeeld worden. De verzoekende partij toont in elk geval niet aan waarom de op het plan ingetekende parkeerplaatsen voor haar een niet te tolereren hinder kunnen veroorzaken en in welke mate de bestreden beslissing op dat punt foutief of kennelijk onredelijk is, te meer nu de parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien en de bestreden beslissing bovendien aangeeft dat de toerit tot de praktijk gesitueerd is weg van de verzoekende partij.

Tot slot voert de verzoekende partij nog aan dat het nieuw plan dat werd ingediend tijdens de hoorzitting in strijd is met het Besluit dossiersamenstelling.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO luidt:

“ ...

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.
- ...

Hieruit blijkt de bedoeling van de decreetgever om in het kader van oplossingsgericht vergunnen de mogelijkheid te bieden aan het vergunningverlenende bestuursorgaan om plannen beperkt aan te passen. Beperkte planaanpassingen kunnen worden toegelaten, voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen zullen in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen.

De Raad stelt vast dat anders dan de verzoekende partij voorhoudt, het oorspronkelijk ingediend plan niet wordt gewijzigd, doch enkel een verduidelikend indelingsplan voor de ontworpen loods is toegevoegd, ter weerlegging van de bezorgdheid geuit door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omtrent het daadwerkelijk gebruik van de loods. Het valt in redelijkheid niet in te zien hoe dit indelingsplan, dat het volume en de inplanting van de loods niet wijzigt, als een aanpassing van het plan, overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO kan beschouwd worden. De verzoekende partij toont in ieder geval niet aan dat dergelijke verduidelijkende planindeling kennelijk een schending van de rechten van derden met zich kan brengen of afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij toont het tegendeel alleszins niet aan.

Het middel wordt verworpen.

A. Zesde middel

In haar toelichtende nota zet de verzoekende partij uiteen dat de loods en de woning inmiddels zijn opgetrokken. De gunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen legt als voorwaarde op dat *“de onbebouwde delen van het perceel mogen slechts opgehoogd worden tot het strikt noodzakelijk niveau in functie van de toegankelijkheid van de woning en loods. Er mag geenszins een nadeel ontstaan t.o.v. de aanpalende eigenaars. De nodige maatregelen moeten genomen worden om wateroverlast naar aanpalenden te voorkomen.”*

Volgens de verzoekende partij is er in de praktijk tot 40 cm verhoogd boven het bestaand actueel grondniveau en is er geen enkele zekerheid dat er geen wateroverlast op haar terrein bij de zuidelijke perceelsgrens zal voordoen. Er is dus niet voldaan aan voormelde voorwaarde.

Omtrent de profielen en doorsneden stelt de verzoekende partij dat op de hoorzitting enkel een horizontale oost-west doorsnede werd behelst vanuit de rechterperceelgrens. De gemeentelijke stedenbouwkundige dienst stelde dat dit wellicht correct is, maar volstreekte zekerheid over de hanteerbaarheid van het op de hoorzitting voorgesteld “toegestaan profiel” en toelaatbaarheid is er niet. De verzoekende partij wijst er op dat zij op het ogenblik van het indienen van haar verzoekschrift niet over deze nieuwe feiten kon beschikken en de vage bewering van de ambtenaar van de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst een nieuw gegeven is.

Tot slot voert de verzoekende partij bijkomend nog de schending aan van de voorschriften inzake dimensionering en bezetting van het BPA. Er is een duidelijke en onredelijke overschrijding van de bindende dimensionering op de aangeduide plaats.

2.

De tussenkomenende partijen stellen dat de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de stedenbouwkundige vergunning geen impact heeft op de (on)wettigheid ervan.

Beoordeling door de Raad

De Raad merkt op dat een middel in beginsel in het inleidend verzoekschrift moet worden ontwikkeld en dit om de rechten van verdediging van de andere partijen te vrijwaren. Zelfs in de veronderstelling (wat de verzoekende partij niet aanvoert noch aantoont) dat dit middel de openbare orde zou raken, geldt ook het principe dat dergelijk middel in het inleidend verzoekschrift moet ontwikkeld worden, tenzij de grondslag ervan pas nadien aan het licht is gekomen. De verzoekende partij toont niet aan waarom het onmogelijk was dit middel al in het inleidend verzoekschrift aan te voeren.

De door de verzoekende partij opgeworpen nieuwe middelen betreffen bovendien de wijze van uitvoering van de vergunningsbeslissing, waarvan het toezicht een handhavingsaspect uitmaakt dat niet behoort tot de decretaal bepaalde controlebevoegdheid van de Raad.

Voor zover de verzoekende partij in haar toelichtende nota kritiek levert op de werking van de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst is de aangevoerde kritiek niet gericht tegen een in laatste aanleg verleende vergunningsbeslissing en is de Raad evenmin bevoegd.

Het zesde middel wordt verworpen.

VIII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Kurt ZWAENEPOEL en mevrouw Celien KEMEL is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 december 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH