

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0478 van 18 augustus 2015
in de zaak 2010/0183/A/3/0161

In zake:

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jo GOETHALS
kantoor houdende te 8850 Ardooie, Brugstraat 39
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 januari 2010, strekt tot de gedeeltelijke vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 17 december 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] van 24 februari 2009 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard. De deputatie heeft aan de verzoekende partij de gedeeltelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een bedrijfsgebouw en het regulariseren van de bestaande toestand.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 juni 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jo GOETHALS die verschijnt voor de verzoekende partij is gehoord.

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

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. FEITEN

Op 11 mei 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “verbouwen van een bedrijfsgebouw en het regulariseren van de bestaande toestand”. De aanvraag omvat meerdere componenten, in hoofdzaak regularisaties, in functie van een bestaande bedrijfsexploitatie (machinebouw).

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo’s.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Omgeving VTI’ (GRUP ‘Omgeving VTI’), dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 1 september 2005, in het bijzonder deels binnen een zone voor multifunctioneel bebouwingslint en deels binnen een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid.

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 19 juni 2007 een gunstig advies uit.

Infrabel brengt op 26 juli 2007 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad [REDACTED] brengt op 5 juli 2007 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 24 februari 2009 aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor een deel van de gevraagde handelingen, en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Van de werken waarvoor een regularisatie aangevraagd wordt kan de datum van uitvoering zeer moeilijk achterhaald worden. Op het ogenblik van uitvoering van de werken waren een aantal heel waarschijnlijk vergunbaar. Op het tijdstip van indiening van de aanvraag tot regulariseren, zijnde 11 mei 2007, was het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

'Omgeving VTI', BD 1 september 2005, echter van toepassing. De aanvraag moet dan ook aan dit grup getoetst worden.

maken 2 woningen van 1: de werken zijn gelegen in het 'multifunctioneel bebouwingslint'. Artikel 1.1.1. 'Hoofdbestemming' bepaalt "woongelegenheden met uitsluiting van meergezinswoningen"

Er werd van 1 woning 2 woongelegenheden gemaakt met 1 gemeenschappelijke inkom. Deze werken kunnen NIET geregulariseerd worden.

plaatsen van houten afsluitingen: de werken zijn gelegen in 1) 'multifunctioneel bebouwingslint' en 2) de grens tussen 'multifunctioneel bebouwingslint' en 'zone voor ambachtelijke bedrijvigheid-deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf'. Er is geen bezwaar tegen het plaatsen van de afsluiting achter het woongebouw aan de [REDACTED]

Er is geen bezwaar tegen het plaatsen van de afsluiting tegen de achterperceelsgrens met het buurgebouw want de afmetingen zijn niet buitensporig, de afsluiting contrasteert niet fel met de omgeving en de afsluiting is duurzaam. Wel is ter hoogte van deze afsluiting geen landschappelijke inkleding zoals opgelegd door de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf.

maken garage van WC en wasplaats en wijzigen dakvorm: de werken zijn gelegen in 'multifunctioneel bebouwingslint-deelzone bedrijfsondersteunende activiteiten' de garage is te beschouwen als bedrijfsondersteunend. De verlaging van het gabariet is gunstig voor het aanpalende perceel omdat het niet hinderlijk is gelet op de plaatsing door TALO (nabuur rechts) van een afsluiting. De regularisatie kan vergund worden.

Wijzigen van het dak van de garage: motivering zie punt 3.

De regularisatie kan vergund worden.

Maken toonzaal van autobergplaats motivering zie punt 3.

De regularisatie kan vergund worden.

wijzigen dak oude fabriek en bekleden met geprofileerde staalplaat: de werken zijn gelegen in 'multifunctioneel bebouwingslint-deelzone bedrijfsondersteunende activiteiten'. Het gebouw staat ingeplant op ca 21 m van de rooilijn van de [REDACTED] en ca 6 m van de linker perceelsgrens.

De gebouwen moeten bedrijfsondersteunend zijn en mogen niet voor 'productieactiviteiten' gebruikt worden.

Als de werken dateren van voor de inwerkingtreding van het grup (wat kan aangenomen worden) kan het huidige gebruik blijven. Als de werken dateren van NA de inwerkingtreding van het grup (wat niet waarschijnlijk is) dan mogen in de gebouwen geen productieactiviteiten plaatsvinden.

De regularisatie kan vergund worden

afbraak van een gebouw: de werken zijn gelegen in 'multifunctioneel bebouwingslint-deelzone bedrijfsondersteunende activiteiten. Het gebouw stond naast het ander 4 besproken gebouw. Door de sloping wordt een betere circulatie voorzien. De regularisatie kan vergund worden.

plaatsen van een cabanne op minder dan 4 m van de grenslijn: de werken zijn gelegen in het 'multifunctioneel bebouwingslint'. De constructie heeft een beperkt gabariet. De activiteiten op en de inrichting van het naastliggende terrein laten een dergelijke inplanting toe. De regularisatie kan vergund worden.

aanleggen en verharderen van een bosweg: de werken zijn gelegen in de 'zone voor ambachtelijke bedrijvigheid-deelzone landschappelijke integratie/behoud van bestaande boomaanplant'.

Artikel 3.2.2. 'Inrichting van de niet bebouwde ruimte gelegen binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf, mogen volledig verhard worden. Buiten de deelzones 'landschappelijke integratie (breedte 5 m - 10 m ten overstaan van het spoorwegdomein)' en 'behoud boomaanplant' kan de verharding geregulariseerd worden. Binnen deze deelzone kan de regularisatie van de verharding NIET geregulariseerd worden aangezien de aanleg intensiek in strijd is met de bestemming aangegeven in de deelzone.

aanleggen en verharderen van een weg in een weide : zie punt 7. De regularisatie kan vergund worden.

afsluiten van een afvoer: is geen stedenbouwaangelegenheid.

plaatsen van verlichtingspalen de werken zijn gelegen in de 'zone voor ambachtelijke bedrijvigheid-deelzone landschappelijke inkleding en deelzone behoud boomaanplant'. De verlichtingspalen staan verspreid op de site of langs de wederrechtelijke aangebrachte wegenis. De lichtpunten zijn ingeplant in zones voor landschappelijke inkleding of in zone behoud boomaanplant. De palen dienen opgericht te worden buiten deze specifieke 'groenzones'. De verlichtingspalen zijn op zijn minst zeer onoordeelkundig geplaatst. De regularisatie kan niet vergund worden.

plaatsen van een tuinhuis en een veranda en 12. inrichten van een conciërgewoning: de werken zijn gelegen in de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid. De echtgenote en de kinderen van de zaakvoerder wonen in de woning [REDACTED] en zijn er gedomicilieerd. Deze woning maakt integraal deel uit van het bedrijf. De zaakvoerder woont officieel in [REDACTED], maar verblijft heel waarschijnlijk in [REDACTED] (volgens de gegevens van onze dienst 'burgerlijke stand en bevolking' is hij nog steeds gehuwd en als zaakvoerder zal hij wel dicht bij zijn bedrijf willen verblijven). Daaruit kan geconcludeerd worden dat er bij het bedrijf reeds een bedrijfswoning is - binnen het plangebied (zoals bepaald door artikel 3.1.2.-Nevenstemming) - zodat deze conciërgewoning niet kan vergund worden. De veranda en het tuinhuis maken een integraal deel uit van de conciërgewoning. De regularisatie voor conciërgewoning, tuinhuis en veranda kan niet vergund worden.

zie hierboven.

plaatsen van een bureelruimte achter het bedrijfsgebouw : de werken zijn gelegen in de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid. Het betreft een gebouw van 15,32 m x 6,17 m x 2,70 m, aansluitend aan het vergund bedrijfsgebouw 3. Het gebouw is volledig geïntegreerd in het gebouwcomplex. De regularisatie kan vergund worden.

Te plaatsen bergruimte voor klein materiaal : de werken zijn gelegen in de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid.

Het is een gebouw van 3 m x 1,50 m x 6,20 m aangebouwd tegen bedrijfsgebouw 2 en hoger uitstekend maar niet hoger dan gabariet van bedrijfsgebouw 3. Het gebouw past binnen het gebouwencomplex, zowel wat betreft gabariet als materiaalgebruik. De regularisatie kan vergund worden.

bouwen van een hangaar (bedrijfsgebouw 4): de werken zijn gelegen in de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid-deelzone landschappelijke inkleding'. Het gebouw van 28,11 m x 14,43 m is ingeplant op 5,26m/8,29m ten overstaan van de oostelijke perceelsgrens en 6,22m/8,80m van de noordelijke perceelsgrens (met spoorwegdomein). Het gebouw is zodanig ingeplant zodat de voorgeschreven breedte van de landschappelijke inkleding langs de spoorweg (breedte 10 m) niet kan geregulariseerd worden. De regularisatie kan niet vergund worden.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de werken slechts gedeeltelijk kunnen vergund worden. De overige werken worden uit de vergunning uitgesloten.

Beschikkend gedeelte

De stedenbouwkundige vergunning voor:

2. plaatsen houten afsluiting
3. maken garage van WC en wasplaats en wijzigen dakvorm
- 3bis. wijzigen van het dak van de 2^{de} garage
- 3ter. maken toonzaal van autobergplaats
4. wijzigen dak oude fabriek en bekleden met geprofileerde staalplaat
5. afbraak van een gebouw
6. plaatsen van een cabanne op minder dan 1 m van de grenslijn
7. aanleggen en verharden van een bosweg doch NIET voor het gedeelte binnen de 'deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant'
8. aanleggen en verharden van een weg in een weide doch NIET voor het gedeelte binnen de 'indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf'

13. plaatsen van een bureelruimte achter het bedrijfsgebouw
13bis. te plaatsen bergruimte voor klein materiaal
kan verleend worden.

De stedenbouwkundige vergunning voor:

1. maken 2 woningen van 1
7. aanleg en verharding van een bosweg voor het gedeelte binnen de 'deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant'
8. aanleggen en verharding van een weg in een weide voor het gedeelte binnen de 'indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf'
10. plaatsen van verlichtingspalen
11. plaatsen van een tuinhuis en een veranda
12. inrichten van een conciërgewoning
14. bouw van een hangaar,
kan NIET verleend worden.
..."

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 2 april 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 16 juli 2009 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen met de volgende motivering:

"...

3. Inhoudelijke bespreking

a. Juridische grondslag en beoordeling

De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in Izegem, in de Gentseheerweg 105-107, meer bepaald binnen de contour van het gemeentelijk grup "Omgeving VTI dd 01.09.05.

Het betreft een volledige zone, meer bepaald voor ambachtelijke bedrijvigheid, een korrel palend links en rechts aan agrarisch gebied, ten zuiden is er een multifunctioneel bebouwingslint, in het noorden een spoorweg naast de vaart, met belangrijke natuurwaarden.

Het **ontwerp** voorziet in het regulariseren van een hele rits werken, in de beslissing in eerste aanleg worden deze genummerd van 1 tem 14, waarbij ook 3bis, 3 ter en 13bis voorkomen. Het beroep beperkt zich tot de volgende werken, waar in het bijzonder beroep tegen aangetekend wordt:

- 7 de aanleg en verharding van de bosweg voor het gedeelte binnen de deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant
- 8 het aanleggen en verharding van een weg in een weide voor het gedeelte binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf
- 10 het plaatsen van verlichtingspalen
- 11 het plaatsen van een tuinhuis en veranda
- 12 het inrichten van een conciërgewoning
- 14 de bouw van een hangar

Het komt erop neer dat beroep wordt ingesteld tegen alle werken die in eerste aanleg uitgesloten werden, met uitzondering van het maken van twee woningen van 1. Dit laatste

is juridisch sowieso niet mogelijk omdat de deelzone, met name het multifunctioneel bebouwingslint, enkel eengezinswoningen toelaat.

Het **aanvraagdossier** bestaat uit een duidelijk plan, al ware het nog duidelijker geweest een lijst toe te voegen op het plan met te regulariseren elementen, genummerd, met numerieke aanduiding op de plannen zelf. Nu is het even zoeken wat allemaal precies ter regularisatie voorgelegd wordt.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening** inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

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. Dit is in deze het geval, het voorliggend project heeft immers een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

Aangezien de aanvraag gelegen is in een BPA, dient deze dan ook op de eerste plaats getoetst te worden aan de voorschriften van dit plan. Het beroep wordt systematisch en punt per punt op deze wijze onderzocht.

7 de aanleg en verharding van de bosweg voor het gedeelte binnen de deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant

Dit is juridisch niet uitgesloten, en kan begrepen worden in de ontsluiting en het onderhoud van deze zone. De verharding is in steenslag, een soort grind, waterdoorlatend en dus ook ruimtelijk aanvaardbaar.

8 het aanleggen en verharden van een weg in een weide voor het gedeelte binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf

Het plan van aanleg stelt voor deze zone dat de ligging van deze zone indicatief is (zie stippellijn).

Het is dus juridisch mogelijk de zone te versmallen van 9,5 naar 4,6m. Anderzijds is de zone bestemd voor groenaanplant onder de vorm van een dicht groenscherm, waar de weg enigszins afbreuk aan doet, dit kan niet ontkend worden, ook al is de weg in grind voorzien. Het is aangewezen een tweede strook groen te voorzien aan de andere zijde van de weg die parallel loopt met de spoorweg, en dit van bocht tot bocht, dus niet doorlopend in de verharding rond de loods. Dit kan als **voorwaarde** opgelegd worden:

Een bijkomende groenstrook wordt voorzien in het eerstvolgende plantseizoen na de vergunningsdatum. De strook zal minstens 5m breed zijn en minstens 20% wintergroen zijn, gelijkmatig verdeeld, en bestaan uit streekeigen hoogstammigen met lage heesters.

Deze strook komt aan de andere kant van de bedieningsweg in steenslag, van bocht tot bocht, ongeveer 75m lang dus.

10 het plaatsen van verlichtingspalen

Dit is juridisch niet uitgesloten. Het plaatsen van verlichting in groene zones kan visueel van belang zijn, en ook functioneel de veiligheid ten goede komen. Het is moeilijk te stellen dat deze verlichting, in een ambachtelijke zone, niet oordeelkundig geplaatst is.

Het is mogelijk de verlichtingspalen te vergunnen.

11 het plaatsen van een tuinhuis en veranda

12 het inrichten van een conciërgewoning

Beroeper deelt mee dat de echtgenote van de bedrijfsleider met het gezin effectief in de woning die momenteel wederrechtelijk geïncorporeerd is in de bedrijfsruimtes woont (zie bedrijfsgebouw 3).

De woning langs de Gentseheerweg werd vroeger bewoond door de ouders van de zaakvoerder, die momenteel evenwel overleden zijn.

Deze elementen, de woning, tuinhuis en veranda, kunnen samen beschouwd worden, ze horen immers functioneel en ruimtelijk samen. De aanvraag werd in eerste aanleg geweigerd omdat er bij het bedrijf reeds een bedrijfswoning zou horen die gelegen is in het plangebied. Beroeper stelt dat dit niet het geval is, stellende dat geen woning aanwezig is binnen de contour van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid.

Beroeper heeft gelijk dat de woning op plan aangeduid als woning b (Gentseheerweg nr. 117) gelegen is binnen de deelzone "multifunctioneel bebouwingslint" en dus niet binnen de deelzone voor ambachtelijke bedrijvigheid. Anderzijds blijkt uit de aanleg van de wegenis dat de woning wel degelijk hoort bij het bedrijf. De bedieningsweg vanuit de Gentseheerweg passeert langs deze woning, waarbij het bedrijfsgebouw 2 en in feite ook het bedrijfsgebouw 4 via deze woning, passerend langs de voordeur van woning nr. 117, bediend worden. Het gaat niet op te stellen dat de bediening van bedrijfsgebouw 4 via de aangelegde steenslagverharding door het bos en de landschappelijke integratiezone gebeuren. De weg door het bos is immers, zoals beroeper aangeeft, vooral bedoeld voor onderhoud van de groenzone. De steenslagverharding is tevens niet bedoeld om veel transport te regelen. Het omvormen van de kantoren tot woning zal tevens voor gevolg hebben dat deze zijde van het gebouw, met de veranda en de tuinberging, residentiëler zal worden, wat de bereikbaarheid van het bedrijfsgebouw 3 bijkomend bemoeilijkt.

Een blik op de plannen leert dat de woning nr. 177 deel uitmaakt van de ambachtelijke site, en bijgevolg als bedrijfswoning beschouwd moet worden, wat bevestigd wordt door boven gevoerde redenering qua toegankelijkheid van de site. Ook het gegeven dat de ouders van beroeper in deze woning woonden, wijst op de functionele samenhang van deze woning met de bedrijfssite.

De redenering van beroeper die stelt dat het CBS in feite het verbod oplegt om meer dan 1 werknemer te laten wonen binnen het GRUP klopt, dit is ook de bedoeling van het GRUP.

Binnen de zone voor bedrijvigheid is volgens het GRUP slechts 1 bedrijfswoning toegelaten, mits deze geïntegreerd is binnen de bedrijfsgebouwen, onder voorwaarde dat binnen onderhavig plangebied reeds geen bedrijfswoning is opgericht ten behoeve van de desbetreffende ambachtelijke bedrijvigheid.

Het plangebied moet begrepen worden als omschreven door de contour van het GRUP, dat immers een plan is. Een deelzone is geen plangebied, maar een zone binnen dit gebied.

Binnen het plangebied komt een bedrijfswoning voor, met name nr. 117, historisch verbonden met de ambachtelijke zone, vroeger bewoond door de ouders.

Het creëren van een tweede bedrijfswoning is niet mogelijk.

Het is niet mogelijk de vergunning tot omvormen van kantoren tot bedrijfswoning te verlenen.

14 de bouw van een hangar

Deze hangar komt tot op 6,22m afstand van de achterste perceelsgrens, waar volgens het grup een groenbuffer, waar ruimtelijk mogelijk, een breedte moet hebben van 10m, want palend aan de spoorwegbedding.

Het is duidelijk dat het in deze vooreerst om een regularisatie gaat, vermoedelijk ter goeder trouw gebouwd, en de hangar, met name bedrijfsgebouw nr. 4, voor de opmaak van het GRUP perfect te regulariseren was.

Nu kan dit in feite ook, omdat de groenbuffer enkel waar ruimtelijk mogelijk 10m breed moet zijn. Bovendien kan in het kader van het regulariseren van de bedieningsweg langsheen de spoorweg een voorwaarde tot bijkomend groen opgelegd worden, wat ook deze plaatselijke versmalling van de buffer aanvaardbaarder maakt.

Het is mogelijk de hangar te regulariseren.

b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het betreft een voorstel tot regularisatie van een groot aantal elementen, evenwel alle gelegen binnen de contour van het recente GRUP. Bij de opmaak van het plan van aanleg werden een groot aantal ruimtelijke elementen vastgelegd, waarbij de aanvraag hierboven getoetst werd aan de bepalingen terzake. Ruimtelijk stellen zich weinig problemen, al kunnen twee elementen vermeld worden, teneinde een volledig beeld van de aanvraag te krijgen.

*Vooreerst is het duidelijk dat een belangrijke ontsluiting gebeurt langsheen de bestaande woning 117. Het is bijgevolg ook ruimtelijk aangewezen dat deze **woning betrokken blijft bij de ambachtelijke bedrijvigheid.***

*Op de tweede plaats voorziet het GRUP een duidelijke zone rondom voor landschappelijke integratie. Het voorzien van wegenis doorheen het bos en vrij kort tegen de achterste perceelsgrens is ruimtelijk niet evident. Beide aspecten werden boven voldoende beschreven, waarbij het aangewezen is een **voorwaarde op te leggen inzake bijkomende groenaanleg** ter hoogte van de achterste perceelsgrens, langsheen de spoorweg en het kanaal.*

*Een ruimtelijk probleem stelt zich inzake **houten tuinafsluitingen**. De legende geeft een aanduiding voor 'bestaande afsluitingen', op het plan zelf wordt aangegeven dat het een houten afsluiting met een hoogte van 170cm betreft. Opvallend is het ontbreken van elke foto hieromtrent, terwijl toch 12 foto's de aanvraag illustreren. In feite ware het aangewezen dat van elk te regulariseren element een foto bij de aanvraag gevoegd zou zijn. Niet dus van de afsluiting, enkel foto 's 11 en 12 komen in de buurt, evenwel in de verkeerde zichtrichting.*

In eerste, aanleg wordt onderscheid gemaakt tussen houten afsluitingen in het multifunctioneel bebouwingslint enerzijds, en deze op de grens tussen dit lint en de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid anderzijds. De plannen geven evenwel een afsluiting aan rondom het gehele terrein, ook rechts en links bijvoorbeeld waar de zone paalt aan een agrarisch gebied.

De hoedanigheid van deze afsluitingen is nauwelijks omschreven, ook de historiek ervan is niet gekend, foto's zijn er niet.

Gezien het ontbreken van voldoende gegevens om de aanvraag op dit punt te beoordelen, gezien ook de ruimtelijke onverenigbaarheid met de aanpalende agrarische omgeving, en tenslotte gezien het gegeven dat groene afsluitingen te verkiezen zijn boven houten panelen, zeker palend aan tuinen of agrarisch gebied, is het aangewezen puntje 2, het regulariseren van houten afsluitingen, uit te sluiten uit de vergunning.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, mits het opleggen van een voorwaarde inzake groenaanleg, zoals ook boven reeds beschreven, en mits het uitsluiten van twee elementen, met name de omvorming van kantoren tot bedrijfswoning, en de regularisatie van de afsluitingen.

c. Conclusie en voorstel

Het betreft in totaal 17 elementen waarvoor een regularisatie aangevraagd wordt, en dit binnen de contouren van een recent gemeentelijk RUP, met duidelijke deelzones ook.

Binnen de zone voor bedrijvigheid is volgens het GRUP slechts 1 bedrijfswoning toegelaten, mits deze geïntegreerd is binnen de bedrijfsgebouwen, onder voorwaarde dat binnen onderhavig plangebied reeds geen bedrijfswoning is opgericht ten behoeve van de desbetreffende ambachtelijke bedrijvigheid. Het plangebied moet begrepen worden als omschreven door de contour van het GRUP, dat immers een plan is. Een deelzone is geen plangebied, maar een zone binnen dit gebied. Binnen het plangebied komt een bedrijfswoning voor, met name nr. 117, historisch en ruimtelijk verbonden met de ambachtelijke zone, vroeger ook bewoond door de ouders van beroeper.

Het creëren van een tweede bedrijfswoning (puntje 11 en 12) door het omvormen van kantoren tot woning is niet mogelijk.

*Ook ruimtelijk is het aangewezen dat de woning nr. 117 betrokken blijft bij de ambachtelijke zone. Het is niet mogelijk de vergunning tot **omvormen van kantoren tot bedrijfswoning** te verlenen.*

*Gezien het ontbreken van voldoende gegevens om de aanvraag op dit punt te beoordelen, gezien ook de ruimtelijke onverenigbaarheid met de aanpalende agrarische omgeving, en tenslotte gezien het gegeven dat groene afsluitingen te verkiezen zijn boven houten panelen, zeker palend aan tuinen of agrarisch gebied, is het aangewezen puntje 2, het regulariseren van **houten afsluitingen**, uit te sluiten uit de vergunning.*

*Besloten kan worden dat het mogelijk is de vergunning te verlenen, evenwel **met uitsluiting van***

- | | |
|----|---|
| 2 | <i>het plaatsen van houten afsluitingen</i> |
| 11 | <i>het plaatsen van een tuinhuis en veranda</i> |
| 12 | <i>het inrichten van een conciërgewoning</i> |

*Indien de Bestendige Deputatie zou overwegen de vergunning te verlenen is volgende voorwaarde **aangewezen**:*

Een bijkomende groenstrook wordt voorzien in het eerstvolgende plantseizoen na de vergunningsdatum. De strook zal minstens 5m breed zijn en minstens 20% wintergroen, en bestaan uit streekeigen hoogstammen aangevuld met lage heesters. Deze strook komt parallel met de spoorweg, aan de andere kant van de bedieningsweg dan het reeds voorgestelde groenscherm, en dit van bocht tot bocht, ongeveer 75m lang dus.

...”

Na de hoorzitting van 14 juli 2009 beslist de verwerende partij op 17 december 2009 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning gedeeltelijk te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Inhoudelijke bespreking

a. Juridische grondslag en beoordeling

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Izegem, in de Gentseheerweg 105-107, meer bepaald binnen de contour van het gemeentelijk grup "Omgeving VTI dd 01.09.05.

Het betreft een volledige zone, meer bepaald voor ambachtelijke bedrijvigheid, een korrel palend links en rechts aan agrarisch gebied, ten zuiden is er een multifunctioneel bebouwingslint, in het noorden een spoorweg naast de vaart, met belangrijke natuurwaarden.

Het ontwerp voorziet in het regulariseren van een hele rits werken, in de beslissing in eerste aanleg worden deze genummerd van 1 tem 14, waarbij ook 3bis, 3 ter en 13bis voorkomen. Het beroep beperkt zich tot de volgende werken, waar in het bijzonder beroep tegen aangetekend wordt:

7 de aanleg en verharding van de bosweg voor het gedeelte binnen de deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant

8 het aanleggen en verharderen van een weg in een weide voor het gedeelte binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf

10 het plaatsen van verlichtingspalen

11 het plaatsen van een tuinhuis en veranda

12 het inrichten van een conciërgewoning

14 de bouw van een hangar

Het komt erop neer dat beroep wordt ingesteld tegen alle werken die in eerste aanleg uitgesloten werden, met uitzondering van het maken van twee woningen van 1. Dit laatste is juridisch sowieso niet mogelijk omdat de deelzone, met name het multifunctioneel bebouwingslint, enkel eengezinswoningen toelaat.

Het aanvraagdossier bestaat uit een duidelijk plan, al ware het nog duidelijker geweest een lijst toe te voegen op het plan met te regulariseren elementen, genummerd, met numerieke aanduiding op de plannen zelf. Nu is het even zoeken wat allemaal precies ter regularisatie voorgelegd wordt.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

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. Dit is in deze het geval, het voorliggend project heeft immers een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

Aangezien de aanvraag gelegen is in een BPA ,dient deze dan ook op de eerste plaats getoetst te worden aan de voorschriften van dit plan.

7 de aanleg en verharding van de bosweg voor het gedeelte binnen de deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant

Met het schepencollege dient vastgesteld dat binnen deze deelzone de regularisatie van de verharding niet kan geregulariseerd worden aangezien de aanleg in strijd is met de bestemming aangegeven in de deelzone.

8 het aanleggen en verharden van een weg in een weide voor het gedeelte binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf

Deze weg is functioneel niet strikt nodig en ruimtelijk niet aangewezen. Tevens is de weg in strijd met de bestemming van de deelzone.

10 het plaatsen van verlichtingspalen

Dit is juridisch niet uitgesloten. Het plaatsen van verlichting in groene zones kan visueel van belang zijn, en ook functioneel de veiligheid ten goede komen. Het is moeilijk te stellen dat deze verlichting, in een ambachtelijke zone, niet oordeelkundig geplaatst is. De vergunning kan dan ook verleend worden voor dit deelaspect.

11 het plaatsen van een tuinhuis en veranda

12 het inrichten van een conciërgewoning

Beroeper deelt mee dat de echtgenote van de bedrijfsleider met het gezin effectief in de woning die momenteel wederrechtelijk geïncorporeerd is in de bedrijfsruimtes woont (zie bedrijfsgebouw 3).

De woning langs de [REDACTED] werd vroeger bewoond door de ouders van de zaakvoerder, die momenteel evenwel overleden zijn.

Deze elementen, de woning, tuinhuis en veranda, kunnen samen beschouwd worden, ze horen immers functioneel en ruimtelijk samen. De aanvraag werd in eerste aanleg geweigerd omdat er bij het bedrijf reeds een bedrijfswoning zou horen die gelegen is in het plangebied. Beroeper stelt dat dit niet het geval is, stellende dat geen woning aanwezig is binnen de contour van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid.

Beroeper heeft gelijk dat de woning op plan aangeduid als woning b ([REDACTED]) gelegen is binnen de deelzone "multifunctioneel bebouwingslint 'en dus niet binnen de deelzone voor ambachtelijke bedrijvigheid. Anderzijds blijkt uit de aanleg van de wegenis dat de woning wel degelijk hoort bij het bedrijf. De bedieningsweg vanuit de [REDACTED] passeert langs deze woning, waarbij het bedrijfsgebouw 2 en in feite ook het bedrijfsgebouw 4 via deze woning, passerend langs de voordeur van woning [REDACTED], bedient worden. Het gaat niet op te stellen dat de bediening van bedrijfsgebouw 4 via de aangelegde steenslagverharding door het bos en de landschappelijke integratiezone gebeuren. De weg door het bos is immers, zoals beroeper aangeeft, vooral bedoeld voor onderhoud van de groenzone. De steenslagverharding is tevens niet bedoeld om veel transport te regelen.

Het omvormen van de kantoren tot woning zal tevens voor gevolg hebben dat deze zijde het gebouw, met de veranda en de tuinberging, residentiëler zal worden, wat de bereikbaarheid van het bedrijfsgebouw 3 bijkomend bemoeilijkt.

Een blik op de plannen leert dat de woning [REDACTED] deel uitmaakt van de ambachtelijke site, en bijgevolg als bedrijfswoning beschouwd moet worden, wat bevestigd wordt door boven gevoerde redenering qua toegankelijkheid van de site. Ook het gegeven dat de ouders van beroeper in deze woning woonden, wijst op de functionele samenhang van deze woning met de bedrijfssite.

De redenering van beroeper die stelt dat het CBS in feite het verbod oplegt om meer dan 1 werknemer te laten wonen binnen het GRUP klopt, dit is ook de bedoeling van het GRUP.

Binnen de zone voor bedrijvigheid is volgens het GRUP slechts 1 bedrijfswoning toegelaten, mits deze geïntegreerd is binnen de bedrijfsgebouwen, onder voorwaarde dat binnen onderhavig plangebied reeds geen bedrijfswoning is opgericht ten behoeve van de desbetreffende ambachtelijke bedrijvigheid.

Het plangebied moet begrepen worden als omschreven door de contour van het GRUP, dat immers een plan is. Een deelzone is geen plangebied, maar een zone binnen dit

gebied. Binnen het plangebied komt een bedrijfswoning voor, met name [REDACTED], historisch verbonden met de ambachtelijke zone, vroeger bewoond door de ouders. Het creëren van een tweede bedrijfswoning is niet mogelijk. Het is niet mogelijk de vergunning tot omvormen van kantoren tot bedrijfswoning te verlenen.

14 de bouw van een hangar

Deze hangar komt tot op 6,22m afstand van de achterste perceelsgrens, waar volgens het grup een groenbuffer, waar ruimtelijk mogelijk, een breedte moet hebben van 10m, want palend aan de spoorwegbedding.

Het is duidelijk dat het in deze vooreerst om een regularisatie gaat, vermoedelijk ter goeder trouw gebouwd, en de hangar, met name bedrijfsgebouw nr. 4, voor de opmaak van het GRUP perfect te regulariseren was.

Nu kan dit in feite ook, omdat de groenbuffer enkel waar ruimtelijk mogelijk 10m breed moet zijn. Bovendien kan in het kader van het regulariseren van de bedieningsweg langsheen de spoorweg een voorwaarde tot bijkomend groen opgelegd worden, wat ook deze plaatselijke versmalling van de buffer aanvaardbaarder maakt.

Het is mogelijk de hangar te regulariseren, met uitzondering van de aangelegde betonverharding.

b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het betreft een voorstel tot regularisatie van een groot aantal elementen, evenwel alle gelegen binnen de contour van het recente GRUP. Bij de opmaak van het plan van aanleg werden een groot aantal ruimtelijke elementen vastgelegd, waarbij de aanvraag hierboven getoetst werd aan de bepalingen terzake. Ruimtelijk stellen zich weinig problemen, al kunnen twee elementen vermeld worden, teneinde een volledig beeld van de aanvraag te krijgen.

Vooreerst is het duidelijk dat een belangrijke ontsluiting gebeurt langsheen de bestaande woning [REDACTED]. Het is bijgevolg ook ruimtelijk aangewezen dat deze woning betrokken blijft bij de ambachtelijke bedrijvigheid.

Op de tweede plaats voorziet het GRUP een duidelijke zone rondom voor landschappelijke integratie. Het voorzien van wegenis doorheen het bos en vrij kort tegen de achterste perceelsgrens is ruimtelijk niet evident en functioneel niet strikt nodig.

C. Conclusie

Het betreft in totaal 17 elementen waarvoor een regularisatie aangevraagd wordt, en dit binnen de contouren van een recent gemeentelijk RUP, met duidelijke deelzones ook.

De beslissing van het schepencollege waarin de aanvraag gedeeltelijk vergund wordt, kan uitgebreid worden met vergunning voor het plaatsen van de verlichtingspalen en het bouwen van een hangaar met uitzondering van de aangelegde betonverharding.

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door mter. Jo Goethals ns. [REDACTED], tegen de beslissing dd. 24 februari 2009 van het college van burgemeester en schepenen te [REDACTED] houdende gedeeltelijke vergunning tot het verbouwen van een bedrijfsgebouw en regulariseren van de bestaande toestand, gelegen [REDACTED], kadastraal bekend [REDACTED], wordt **ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond** verklaard. De gedeeltelijke vergunning van het schepencollege wordt uitgebreid met vergunning voor het plaatsen van de verlichtingspalen en het bouwen van een hangaar met uitzondering van de aangelegde betonverharding.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Voorwerp van het beroep

De verzoekende partij vordert in de aanhef van haar verzoekschrift de vernietiging van de bestreden beslissing voor zover “de vergunning wordt geweigerd voor:

- “7. *Aanleg en verharding van de bosweg voor het gedeelte binnen de deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant;*
- 8. *Het aanleggen en verharden van een weg in een weide voor het gedeelte binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf;*
- 11. *Het plaatsen van een tuinhuis en veranda*
- 12. *Het inrichten van een conciërgewoning*
- 14. *De betonverharding bij de hangaar”*

Beoordeling door de Raad

1.

Een stedenbouwkundige vergunning is in beginsel één en ondeelbaar waardoor een vergunningsbeslissing niet gedeeltelijk kan worden vernietigd.

Van dit beginsel kan slechts bij wijze van uitzondering worden afgeweken wanneer vaststaat dat het gedeelte dat het voorwerp uitmaakt van het verzoek tot gedeeltelijke vernietiging, afgesplitst kan worden van de rest van de vergunning en dat het vergunningverlenend bestuursorgaan dezelfde beslissing zou genomen hebben ongeacht het feit of het betrokken gedeelte al dan niet mee deel uitmaakte van de aanvraag.

Er anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat de Raad zich in de plaats zou stellen van de vergunningverlenende overheid en zich niet zou beperken tot zijn vernietigingsbevoegdheid, aangezien het niet vernietigd gedeelte hoe dan ook zou blijven bestaan.

De aanvraag wordt in de bestreden beslissing omschreven als de regularisatie van “*een hele rits werken*”, genummerd van “*1 tem 14, waarbij ook 3bis, 3 ter en 13bis voorkomen*”. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem heeft in het beschikkende gedeelte van zijn beslissing het volgende bepaald:

“ ...

De stedenbouwkundige vergunning voor:

- 6. *plaatsen houten afsluiting*
- 7. *maken garage van WC en wasplaats en wijzigen dakvorm*
- 3bis. *wijzigen van het dak van de 2^{de} garage*
- 3ter. *maken toonzaal van autobergplaats*
- 8. *wijzigen dak oude fabriek en bekleden met geprofileerde staalplaat*
- 9. *afbraak van een gebouw*
- 6. *plaatsen van een cabanne op minder dan 1 m van de grenslijn*
- 7. *aanleggen en verharden van een bosweg doch NIET voor het gedeelte binnen de 'deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant'*
- 8. *aanleggen en verharden van een weg in een weide doch NIET voor het gedeelte binnen de 'indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf'*
- 13. *plaatsen van een bureelruimte achter het bedrijfsgebouw*

13bis. *te plaatsen bergruimte voor klein materiaal kan verleend worden.*

De stedenbouwkundige vergunning voor:

1. *maken 2 woningen van 1*
7. *aanleg en verharderen van een bosweg voor het gedeelte binnen de 'deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant'*
8. *aanleggen en verharderen van een weg in een weide voor het gedeelte binnen de 'indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf'*
13. *plaatsen van verlichtingspalen*
14. *plaatsen van een tuinhuis en een veranda*
15. *inrichten van een conciërgewoning*
14. *bouw van een hangaar,*
kan NIET verleend worden.
...

2.

In de thans bestreden beslissing wordt vastgesteld dat het (administratief) beroep zich beperkt tot *"alle werken die in eerste aanleg uitgesloten werden, met uitzondering van het maken van twee woningen van 1"*. De verwerende partij verleent een *"gedeeltelijke vergunning"* waarbij de in eerste aanleg vergunde werken worden *"uitgebreid met (een) vergunning voor het plaatsen van de verlichtingspalen en het bouwen van een hangaar met uitzondering van de aangelegde betonverharding"*.

Zowel in eerste aanleg als in graad van administratief beroep werden de diverse hoger vermelde componenten als van de vergunningsaanvraag afsplitsbare onderdelen beschouwd, en kan er in principe geen bezwaar zijn tegen een eventuele gedeeltelijke vernietiging van de bestreden beslissing. Het beroep van de verzoekende partij waarbij de gedeeltelijke vernietiging wordt gevorderd van de beslissing van de verwerende partij van 17 december 2009, met name in zoverre de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd, is ontvankelijk.

3.

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

"...

- *Art. 3.1.2, 3.1.4., 3.1.5 en 3.2.2. Het gemeentelijk RUP "Omgeving VTI" goedgekeurd door de deputatie op 1 september 2005 (hierna het GRUP);*
- *Art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;*
- *Het algemeen motiveringsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

..."

De verzoekende partij overweegt:

1. Vooraf

Met wat volgt zal verzoekster aantonen dat het bestreden besluit onwettig is waar er een regularisatievergunning geweigerd wordt voor :

- ❖ *De aanleg en verharding van de bosweg voor het gedeelte binnen de deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant;*
- ❖ *Het aanleggen en verharderen van een weg in een weide voor het gedeelte binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf*
- ❖ *Het plaatsen van een tuinhuis en veranda en het inrichten van een conciërgewoning*
- ❖ *De weigering van de betonverharding bij de hangaar*

Elk van deze punten wordt hierna apart besproken, waarbij telkens verwezen zal worden naar de van toepassing zijnde bepalingen van het GRUP.

2. De aanleg en verharding van de bosweg voor het gedeelte binnen de deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant

2.1. *Om na te gaan of de aanleg en de verharding van de bosweg gelegen binnen de deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant regulariseerbaar/vergunbaar is, is het passend eerst de van toepassing zijnde bepalingen weer te geven. Eerst de bestemmingvoorschriften, daarna de inrichtingvoorschriften:*

De bestemmingsvoorschriften luiden:

“3.1.5 Deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant

De bestaande boomaanplant binnen onderhavige deelzone dient te worden behouden. Indien een boom om redenen toch worden gekapt, dient hij te worden vervangen door een andere boom.”

De toelichting luidt als volgt:

“3.1.5 Deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant. Bedoeling is om de bestaande boomaanplant te behouden en in te schakelen in de groene inkadering van de bedrijfsactiviteiten van de [REDACTED] in zijn omgeving, in het bijzonder naar de westelijk gelegen open ruimte en de kanaalstrook toe.

Redenen om een boom te kappen kunnen zondermeer zijn: de gezondheidstoestand van de boom, houtwinning, indien de boom omwille van zijn toestand een gevaar betekent, ... In dit geval moet voor elke gekapte boom een nieuwe boom in de plaats komen.”

De inrichtingsvoorschriften luiden:

“3.2.2 Inrichting van de niet bebouwde ruimte

De niet-bebouwde perceelsdelen, eveneens niet gelegen binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf; mogen volledig verhard worden.”

De toelichting daarbij luidt:

“3.2.2 Inrichting van de niet bebouwde ruimte

Verhardingen ten behoeve van stapelplaatsen, rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, bad- en losplaatsen, weegbrug, ... zijn toegelaten.”

2.2. *De vergunning werd in eerste instantie door het CBS van [REDACTED] geweigerd omdat het CBS de mening was toegedaan dat art. 3.2.2. dit niet mogelijk zou maken. Het CBS meende, middels een a contrario redenering, dat in de deelzone voor het behoud van de bestaande boomaanplant geen verharding zou mogen voorkomen.*

Verzoekster toonde aan dat deze redenering faalt. Het RUP voorziet duidelijk, naast de algemene hoofdbestemming "ambachtelijk gebied "in afzonderlijke deelgebieden: "indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie", "deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant" en "deelzone met nabestemming multifunctioneel bebouwingslint”.

De inrichtingsvoorschriften zijn evenzeer niet voor interpretatie vatbaar voor wat betreft de inrichting van de niet bebouwde ruimte: "de niet-bebouwde perceelsdelen, eveneens niet gelegen binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf mogen volledig verhard worden".

Er mag dus principieel volledig verhard worden, behoudens in de "indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie". De "indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie" moet duidelijk onderscheiden worden van die andere deelzone met name "deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant, zodat in die laatste deelzone er wel degelijk verharding toegestaan is, voor zover uiteraard verenigbaar met de functie "behoud van bestaande boomaanplant”.

De bosweg is dus perfect vergunbaar. Deze bosweg staat immers ook in functie van het onderhoud van het bos, Door de verharde weg is het mogelijk om, zonder de ondergrond al te zeer te schaden, op een verantwoorde wijze het snoeisel weg te halen,

2.3. *De provinciale administratie volgde het standpunt van verzoekster en adviseerde te vergunnen:*

"Dit is juridisch niet uitgesloten, en kan begrepen worden in de ontsluiting en het onderhoud van deze zone, De verharding is in steenslag, een soort grind, waterdoorlatend en dus ook ruimtelijk aanvaardbaar."

De deputatie overweegt evenwel, zonder bijzondere motivering:

“Met het schepencollege dient vastgesteld dat binnen deze deelzone de regularisatie van de verharding niet kan geregulariseerd worden aangezien de aanleg in strijd is met de bestemming aangegeven in de deelzone."

Verzoekster heeft er het raden naar waarom de deputatie in strijd met haar eigen administratie de mening is toegedaan dat het een en ander niet vergunbaar is, terwijl verzoekster nochtans, op grond van de bepalingen van het RUP heeft aangetoond dat de bosweg precies wel vergunbaar is.

Wegens gebrek aan afdoende motivering is art. 2 en 3 formele motiveringswet duidelijk geschonden, minstens de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel in samenhang gelezen met het redelijkheidbeginsel gelet op het belang van de vergunning

voor verzoekster. Ook het gelijkheidsbeginsel is geschonden omdat elke rechtsonderhorige het recht heeft op een gelijke wijze zijn vergunning (of de weigering ervan) gemotiveerd te zien.

3. *Het aanleggen en verharden van een weg in een weide voor het gedeelte binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf*

3.1. *Om na te gaan of de aanleg en de verharding van de weg gelegen binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf vergunbaar is, is het passend eerst de van toepassing zijnde bepalingen weer te geven. Eerst de bestemmingvoorschriften, daarna de inrichtingvoorschriften.*

De bestemmingsvoorschriften:

*“3.1.4 Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf
Onderhavige deelzone, indicatief aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor groenaanplant onder de vorm van een dicht groenscherm.”*

De toelichting daarbij luidt:

*3.1.4 Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf
De ligging van deze deelzone is indicatief. Dit wil zeggen dat deze grafisch slechts bij wijze van aanduiding is weergegeven. De ligging kan beperkt in de ruimte verschoven worden. Bedoeling is om de bedrijfssites visueel te integreren in de open ruimte. Hierdoor wordt vermeden dat deze bestaande open ruimte verder zou aangetast worden, en krijgen de open ruimtes, waarvan de centrale open ruimte in het GRS als te behouden openruimte venster gecatalogeerd, hierdoor een groene afranding en zichtgeleiding. De bedrijfssites worden ook naar het jaagpad langs het kanaal Roeselare-Leie toe landschappelijk ingekleed door middel van groen. De beeldvorming langs het kanaal kan hierdoor op een eenduidige, groen wijze worden versterkt.*

De inrichtingsvoorschriften luiden:

*3.2.2 Inrichting van de niet bebouwde ruimte
De niet-bebouwde perceelsdelen, eveneens niet gelegen binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf, mogen volledig verhard worden.*

*3.2.4. Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf
Teneinde een landschappelijke integratie te bekomen van de bedrijfssite, dient binnen onderhavige deelzone, op het grafisch plan indicatief aangeduid, een groenbuffer aangeplant. Deze groenbuffer moet beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig groen. Binnen deze groenbuffer is elke vorm van stapelen verboden.*

Binnen deze groenbuffer zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden, met uitzondering van die plaatsen waar een onderbreking noodzakelijk is voor het betreden van de site en/of de bedrijfsgebouwen. Deze groenaanplant dient vakkundig te gebeuren, zodat een afdoende buffering wordt bekomen.

Ook de afmetingen dienen afdoende te zijn om een goede landschappelijke integratie te bekomen. De groenbuffer dient, waar ruimtelijk mogelijk, een breedte

te hebben van 5,00 meter. Deze palend aan de spoorwegbedding dienen, waar ruimtelijke mogelijk, een breedte te hebben van 10,00 meter. Ze dient gerealiseerd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van de eerste bouwwerken binnen onderhavige bestemmingszone. Ze dient ook zorgvuldig en vakkundig in stand gehouden te worden, zodat ze ten allen tijde haar functie kan vervullen. De stedenbouwkundige vergunning tot het oprichten van constructies en verhardingen wordt dan ook gekoppeld aan de voorwaarde tot realisatie van deze indicatieve deelzone.

De toelichting daarbij luidt:

3.2.4 Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf

De ligging van deze deelzone is indicatief. Dit wil zeggen dat deze grafisch slechts bij wijze van aanduiding is weergegeven. De ligging kan beperkt in de ruimte verschoven worden (...)

3.2.2 Inrichting van de niet bebouwde ruimte

Verhardingen ten behoeve van stapelplaatsen, rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, bad- en losplaatsen, weegbrug, ... zijn toegelaten.

3.2. *De provinciale administratie volgde het standpunt van verzoekster en adviseerde (zij het met een voorwaarde) te vergunnen:*

Het plan van aanleg stelt voor deze zone dat de ligging van deze zone indicatief is (zie stippellijn). Het is dus juridisch mogelijk de zone te versmallen van 9,5 naar 4,6m. Anderzijds is de zone bestemd voor groenaanplant onder de vorm van een dicht groenscherm, waar de weg enigszins afbreuk aan doet, dit kan niet ontkend worden, ook al is de weg in grind voorzien.

Het is aangewezen een tweede strook groen te voorzien aan de andere zijde van de weg die parallel loopt met de spoorweg, en dit van bocht tot bocht, dus niet doorlopend in de verharding rond de loods. Dit kan als voorwaarde opgelegd worden:

Een bijkomende groenstrook wordt voorzien in het eerstvolgende plantseizoen na de vergunningsdatum. De strook zal minstens 5m breed zijn en minstens 20% wintergroen zijn, gelijkmatig verdeeld, en bestaan uit streekeigen hoogstammigen met lage heesters.

Deze strook komt aan de andere kant van de bedieningsweg in steenslag, van bocht tot bocht, ongeveer 75m lang dus.

De deputatie overweegt evenwel, opnieuw zonder bijzondere motivering:

Deze weg is functioneel niet strikt nodig en ruimtelijk niet aangewezen. Tevens is de weg in strijd met de bestemming van de deelzone.

3.3. *De vergunning werd ook door het CBS geweigerd. Nochtans heeft verzoekster aangetoond, dat er wel degelijk planologisch geen probleem is.*

Het is inderdaad zo dat in de deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijfzone zelf geen verharding kan. Er wordt evenwel uitdrukkelijk gestipuleerd dat de breedte van deze zone slechts indicatief, richtinggevend is.

Het gaat hem dan over de breedte. Met andere woorden de weg zelf ligt helemaal niet in deze zone, nu er naast deze weg de mogelijk bestaat om een groenscherm aan te leggen. Verzoekster kan zich dan ook vinden de vergunning van de weg mits er een groenscherm wordt opgetrokken langs deze weg. De breedte van het groenscherm is niet geregeld. De zone voor landschappelijke integratie start dus langs de weg in de richting van de grens van het perceel. Door de zone breder voor te stellen dan bedoeld schendt, de deputatie art. 3.1.4.

Dat de weg functioneel niet nodig is, is geen argument bij de afweging van de ruimtelijke impact. Deze weg is voor het bedrijf, onder meer in urgentiesituaties relevant en dient dus aanwezig te blijven. Om die reden werd om de vergunning ervan verzocht.

3.4. *Verzoekster heeft er dus opnieuw het raden naar waarom de deputatie in strijd met haar eigen administratie de mening is toegedaan dat het een en ander niet vergunbaar is, terwijl verzoekster nochtans, op grond van de bepalingen van het RUP heeft aangetoond dat de weg precies wel vergunbaar is.*

Wegens gebrek aan afdoende motivering is art. 2 en 3 formele motiveringswet duidelijk geschonden, minstens de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel in samenhang gelezen met het redelijkheidbeginsel gelet op het belang van de vergunning voor verzoekster. Ook het gelijkheidsbeginsel is geschonden omdat elke rechtsonderhorige het recht heeft op een gelijke wijze zijn vergunning (of de weigering ervan) gemotiveerd te zien.

4. *Het plaatsen van een tuinhuis en veranda en het inrichten van een conciërgewoning*

4.1. *Om na te gaan of de aanleg en de verharding van de weg gelegen binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf vergunbaar is, is het ook hier passend eerst de van toepassing zijnde bepalingen weer te geven.*

3.1.2 Nevenbestemming

De noodzakelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering zijn eveneens toegelaten in nevenbestemming.

Binnen onderhavige zone is de (1) bedrijfswoning of conciërgewoning met een maximale grondoppervlakte van 200 m² toegelaten, mits deze geïntegreerd is in de bedrijfsgebouwen, onder voorwaarde dat binnen onderhavig plangebied reeds geen bedrijfswoning is opgericht ten behoeve van de desbetreffende ambachtelijke bedrijvigheid.

4.2. *De aanvraag werd op dit punt door het CBS geweigerd omdat er bij het bedrijf reeds een bedrijfswoning zou horen die gelegen is in het plangebied.*

Verzoekster kon de redenering van het CBS kan niet bijtrede. In het GRUP wordt nergens expliciet gedefinieerd wat onder "onderhavig plangebied" (zoals beschreven in 3.1.2.) wordt bepaald.

Er moet dan ook uitgegaan worden van de meest logische uitlegging, met andere woorden dat onder plangebied wordt begrepen "de zone 3. voor ambachtelijke bedrijvigheid". In deze zone heeft mijn verzoekster maar een bedrijfswoning, hetzij deze woning, met tuinhuis en veranda waarvoor een regularisatievergunning is aangevraagd.

In hoofdorde blijft verzoekster bij haar stelling dat verzoekster nog een of meerdere woningen in eigendom mag hebben die gelegen zijn in de "zone nr. 1 multifunctioneel bebouwingslint". Het doet er niet toe dat deze woningen al dan niet bewoond worden door een familielid die ook nog in de zaak werkt.

De redenering van het CBS doortrekkende zou betekenen dat het GRUP het verbod oplegt om meer dan een werknemer (en zijn gezin) te laten wonen binnen het grondgebied van de stad Izegem die geregeld wordt door het "GRUP omgeving VTI".

Het is overigens zo dat de echtgenote van de bedrijfsleider met het gezin effectief in de woning wonen die geïncorporeerd is in de bedrijfsruimtes. De woning langs de Gentseheerweg, die gelegen is in de zone voor multifunctioneel bebouwingslint, werd vroeger bewoond door de ouders van de huidige zaakvoerder, doch op heden is dit niet meer het geval, gezien de ouders van de zaakvoerder overleden zijn.

De redenering van het CBS volgende zou dit betekenen dat de woning gelegen aan de Gentseheerweg niet los zou kunnen/mogen verhuurd/verkocht worden van het bedrijf. Dit kan uiteraard niet. Dergelijke redenering zou de facto op een volledige immobilisatie van het goed leiden, hetgeen in strijd is met art. 16 G.W.

Deze redenering snijdt bovendien geen hout nu zij in gaat tegen de elementaire principes inzake mobiliteit zoals deze vandaag de dag gelden, principe die overigens uitdrukkelijk in het GRUP is opgenomen, met name waar gestipuleerd wordt dat zo compact mogelijk moet gebouwd worden teneinde de schaarse ruimte maximaal te benutten. Het is uiteraard van belang om zo veel mogelijk mensen in de onmiddellijke omgeving van hun werkplek te laten wonen, precies om het verkeer, dat zelfs in kleinstedelijke gebieden aanzienlijk is, te beperken.

4.3. *Nochtans hebben zowel de provinciale administratie als de deputatie verzoekster niet gevolgd. Ook hun motivering, die overeenkomt met deze van het CBS, kan verzoekster niet bijtreden.*

Vooreerst moet verzoekster opmerken dat de toegang tot de bedrijfsruimte / conciërgewoning wel degelijk via een aparte oprit kan die niet de oprit is via het bos, noch deze via de woning gelegen langs de [REDACTED] die gelegen is in "zone Dr. 1 multifunctioneel bebouwingslint".

4.4. *Overigens, wat er ook van zij, zelfs al zouden de deputatie en de provinciale administratie gelijk hebben dat het plangebied het gehele GRUP betreft, quod non, dan nog werd de regularisatievergunning ten onrechte geweigerd. De woning gelegen aan de [REDACTED] is immers geen bedrijfswoning. De deputatie miskent immers de definitie van een bedrijfswoning, hetzij een woning behorende tot, of in functie van het bedrijf. Gelet op het feit dat het GRUP zelf niet in een definitie voorziet, kan een algemene definitie volstaan.*

Het begrip "bedrijfsgebouw" is uiteraard niet virtueel. De woning moet ook daadwerkelijk in die zin gebruikt worden. Zowel de administratie als de deputatie wisten nochtans heel goed dat de woning leegstond. Dat de woning eertijds toebehoorde aan een bestuurder in privé - eigendom doet niet of dat deze woning actueel leeg staat.

Er kan bij analogie verwezen worden naar het antwoord van de Vlaamse minister-president op een parlementaire vraag dd. 29 januari 2009 in verband met bedrijfswoningen in de landbouwsector:

"Een bedrijfswoning kan enkel toegestaan worden in het kader van een volwaardig in hoofdberoep uitgebaat landbouwbedrijf: Hierbij moeten de bedrijfsgebouwen opgericht, ingericht en in gebruik genomen zijn. Een tweede bedrijfswoning kan slechts wanneer het een dubbelvolwaardig bedrijf betreft; uitgebaat door twee bedrijfsleiders waarbij daarenboven, wanneer dit in het kader van een generatiewissel gebeurt, een voldoende lange beroepsloopbaan (min. 15 jaar) van beide bedrijfsleiders inhoudt. Indien aan deze eis niet wordt voldaan, is er nog steeds de mogelijkheid om de bestaande bedrijfswoning uit te breiden tot een maximaal totaalvolume van 1250 m²."

In casu staat de woning langs de [REDACTED] leeg. Ze wordt dus niet gebruikt als bedrijfswoning, ze is gewoonweg geen bedrijfswoning gelet op het feit dat ze niet in functie staat van de ambachtelijke bedrijvigheid! De bestuurder woont samen met zijn moeder en familie in de conciërgewoning waarvoor een vergunning is aangevraagd. Er is dus niet eens sprake van twee bedrijfswoningen op het plangebied zoals - verkeerdelijk - geïnterpreteerd door de administratie en de deputatie.

Daarenboven toont verzoekster ook aan dat de kwestieuze woning gelegen langs de [REDACTED] niet te maken heeft met het vermogen van verzoekster. Deze woning is in privé - eigendom van de gedelegeerde bestuurder die in [REDACTED] woont, en bovendien apart gekadastraerd op [REDACTED]. De gedelegeerde bestuurder heeft overigens binnen de grenzen van het GRUP meerdere woningen in eigendom. Betekent dit dan dat al deze woningen niet mogen bewoond worden?

4.5. *Mocht per impossibile geoordeeld worden dat het standpunt van de deputatie en de administratie, als zou het GRUP effectief verbieden dat er binnen de grenzen van het GRUP geen tweede woning in eigendom mag zijn van een bestuurder van een van de bedrijven, dan komt het verzoekster voor dat het GRUP op dat punt (verplichting van 1 bedrijfswoning per plangebied) ongrondwettig is en dienvolgens buiten toepassing moet worden verklaard op grond van art. 159 G.W., minstens grondwettelijk moet geïnterpreteerd worden. Deze interpretatie gaat immers in tegen het RSV p. 450 waar een zuinig ruimtegebruik wordt vooropgesteld waarbij gemeenschappelijke voorzieningen worden gekoppeld. Bovendien komt een dergelijk beleid neer op machtsafwending gelet op het feit dat deze bepaling niets van doen heeft met de goede ruimtelijke ordening doch eerder het eigendomsrecht ergo een burgerlijk recht regelt, hetgeen niet tot de bevoegdheid van de gewesten behoort, minstens niet tot de bevoegdheid van de gemeenten dan wel de deputatie.*

5. De weigering van de betonverharding bij de hangaar

De deputatie heeft weliswaar de hangaar zelf vergund, de betonstrook er achter, aan de kant van de spoorweg werd evenwel niet vergund. Hoger werden onder nummer 3. reeds de relevante bepalingen aangehaald.

Gelet op het feit dat deze loods gelegen is langs de spoorweg valt niet in te zien waarom net ten aanzien van de spoorweg een visuele buffer zou moeten aangelegd worden. In elk geval heeft de deputatie ter zake niet afdoende gemotiveerd, hetgeen de beslissing op dit punt ook onzorgvuldig maakt.

6. Tot besluit

*Uit hetgeen hierboven is uiteengezet blijkt dan ook dat de van toepassing zijnde bepalingen kennelijk zijn geschonden zodat de vergunning voor de gevraagde punten onterecht werd geweigerd.
...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

1. Inzake de weigering van de aanleg en de verharding van de bosweg voor het gedeelte binnen de "deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant".

1. Verwerende partij wordt verweten - in tegenstelling tot de eigen provinciale administratie - te hebben geoordeeld dat de aanleg en de verharding van de bosweg binnen de deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant in strijd is met het gemeentelijk RUP. Hierdoor zou het gemeentelijk RUP zijn geschonden alsmede de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.

2. Verzoekende partij voert artikel 3.2.2 van de inrichtingsvoorschriften aan dat het volgende stelt :

"de niet-bebouwde perceelsdelen, eveneens niet gelegen binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf, mogen volledig verhard worden."

Op basis van deze voorschrift leidt verzoekende partij of dat er principieel volledig verhard mag worden, "behoudens" in de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie". Hierbij maakt verzoekende partij een duidelijk onderscheid met de andere deelzone waar de weg is gelegen, namelijk "deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant". Aangezien artikel 3.2.2 de verharding in deze laatste zone niet uitdrukkelijk uitsluit, besluit verzoekende partij dat de bosweg perfect vergunbaar is.

3. Deze redenering gaat echter regelrecht in tegen de doelstelling van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

De aanvraag is gelegen binnen de "zone voor ambachtelijke bedrijvigheid", die opgedeeld is in twee deelzones: "deelzone voor behoud bestaande boomaanplant" en "indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf".

De bosweg in kwestie is gelegen in "de deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant". De bestemmingsvoorschrift van deze deelzone luidt als volgt (3.1.5) :

"De bestaande boomaanplant binnen onderhavige deelzone dient te worden behouden. Indien een boom om redenen toch worden gekapt, dient hij te worden vervangen door een andere boom."

De toelichting bij het voorschrift, die een richtinggevende interpretatie geeft van het bestemmingsvoorschrift (zie algemene bepalingen van het RUP : 0.3) luidt als volgt:

"3.1.5. Deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant

Bedoeling is om de bestaande boomaanplant te behouden en in te schakelen in de groene inkadering van de bedrijfsactiviteiten van de [REDACTED] in zijn omgeving, in het bijzonder naar de westelijk gelegen open ruimte en de kanaalstrook toe.

Redenen om een boom te kappen kunnen zondermeer zijn : de gezondheidstoestand van de boom, houtwinning, indien de boom omwille van zijn toestand een gevaar betekent,... In dit geval moet voor elke gekapte boom een nieuwe boom in de plaats komen."

Op basis van deze voorschriften kan men moeilijk afleiden dat de verharding binnen deze zone verenigbaar is met de bestemming van het RUP. De deputatie sloot zich dan ook terecht aan bij het standpunt van het schepencollege dat stelt dat de verharding binnen deze deelzone niet kan geregulariseerd worden "aangezien de aanleg intrinsiek in strijd is met de bestemming aangegeven binnen deze deelzone."

Maar er is meer, de toelichting bij het inrichtingsvoorschrift (3.2.2 inrichting van niet-bebouwde ruimte) waaruit verzoekende partij meent te moeten afleiden dat verharding verenigbaar is met de bestemming "deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant" omschrijft de verharding als volgt :

"Verhardingen ten behoeve van stapelplaatsen, rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug, zijn toegelaten,"

Deze door het RUP beoogde verhardingen kunnen onmogelijk verenigbaar worden geacht met de bestemmingsvoorschrift tot behoud van bestaande boomaanplant.

Bovendien kan niet worden ingezien waarom verharding WEL wordt uitgesloten in "de deelzone voor landschappelijke integratie", en NIET in "deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant", TERWIJL in laatstgenoemde zone er specifieke voorschriften gelden tot behoud van de bestaande beplanting.

Rekening houdend met de ratio legis, moet worden besloten dat de bosweg wel degelijk in strijd is met het RUP.

4. *Het feit dat de deputatie het standpunt van de provinciale administratie niet is bijgetreden, betekent niet zomaar dat de motiveringsplicht zou zijn geschonden.*

Immers het verslag van de provinciale administratie moet worden aanzien als een voorbereidende handeling, op basis waarvan de deputatie een beslissing neemt. Deze handeling is een louter advies/voorstel gericht aan de deputatie die haar op geen enkele wijze bindt. Het komt dan ook toe aan de deputatie om autonoom te oordelen of het advies van de provinciale administratie al dan niet wordt gevolgd. (ondermeer omwille van bijkomende elementen aangehaald op de hoorzitting) Aangezien het verslag van de provinciale administratie slechts een voorbereidende handeling is die op zich geen rechtsgevolgen teweegbrengt, valt zij niet onder het toepassingsgebied van de uitdrukkelijke motiveringswet. (Opdebeek I en Coolsaet A., Formele motivering van bestuurshandelingen, Die Keure, Brugge, p.52, nr. 62) In dat opzicht hoeft een beslissing die afwijkt van een voorbereidende handeling niet formeel te motiveren waarom hiervan wordt afgeweken. Het volstaat dat de beslissing de juiste feitelijke en juridische elementen aangeeft waarom de bosweg niet kon worden vergund. Door uitdrukkelijk het standpunt van het schepencollege bij te treden is de materiële en formele motiveringsplicht hoegenaamd niet geschonden, laat staan het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en gelijkheidsbeginsel.

5. *Het eerste onderdeel van het middel is ongegrond.*

II. Inzake de weigering voor het aanleggen en verharden van een weg in een weide voor het gedeelte binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf.

6. Verwerende partij wordt verweten ten onrechte te hebben geoordeeld dat de weg in strijd was met de bestemming van de deelzone. Nochtans geeft verzoekende partij toe dat het RUP de verharding in deze deelzone uitdrukkelijk uitsluit. (zie randnummer 2) Het feit dat deze deelzone indicatief is, met name dat de ligging ervan beperkt in de ruimte kan worden verschoven, verleent verzoekende partij niet zomaar het recht om de ligging ervan naar eigen goeddunken te verschuiven. Bovendien leert een blik op het plan dat de aanwezige bebouwing op het terrein op een andere wijze kunnen worden bereikt. In die optiek oordeelde de deputatie dan ook terecht dat de huidige weg niet functioneel nodig is.

7. Zoals hoger reeds gewezen impliceert het feit dat de beslissing afwijkt van het verslag van de provinciale administratie niet dat de uitdrukkelijke motiveringswet is geschonden.

8. Het tweede onderdeel van het middel is ongegrond.

III. Het weigeren voor het plaatsen van een tuinhuis en veranda en het inrichten van een conciërgewoning.

De kwestieuze woning is momenteel wederrechtelijk geïntegreerd in bedrijfsgebouw 3, terwijl aan de [REDACTED] reeds een bedrijfswoning aanwezig is. Verzoekende partij stelt dat er nog geen bedrijfswoning vergund is binnen de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en meent hieruit te moeten afleiden dat binnen deze zone de conciërgewoning in aanmerking kan komen om vergund te worden als bedrijfswoning.

Dit standpunt kan niet worden bijgetreden. Immers, naast de juridische belemmering zijn er ook ruimtelijke bezwaren om de conciërgewoning te kunnen regulariseren. Zoals de bestreden beslissing het stelt "blijkt uit de aanleg van de wegenis dat de woning wel degelijk hoort bij het bedrijf. De bedieningsweg vanuit de [REDACTED] passeert langs deze woning, waarbij het bedrijfsgebouw 2 en in feite ook het bedrijfsgebouw 4 via deze woning, passerend langs de voordeur van woning [REDACTED], bedien(d) worden." M.a.w., de woning maakt met de achterliggende bedrijfsgebouwen een ruimtelijk geheel uit. Het feit dat de woning nu leeg staat en zelfs apart gekadastraerd is, impliceert niet dat zij juridisch haar karakter als bedrijfswoning zou verliezen. Het is slechts bij wijze van een stedenbouwkundige vergunning, dat een "desaffectatie" als bedrijfswoning kan plaatsvinden. (artikel 2 §2 BVR 14.04.2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is).

9. Het derde onderdeel van het middel is ongegrond.

IV. Inzake de weigering van de betonverharding bij de hangar.

12. Verwerende partij wordt verweten de uitsluiting van de betonverharding onvoldoende te hebben gemotiveerd. Een blik op de plannen leert dat de betonverharding in kwestie in het verlengde ligt van de uitgesloten 'bosweg' en de 'weideweg'. In die optiek kon de beoordeling van de betonverharding niet afgesplitst worden van de bosweg en de weideweg, aangezien het er een en ondeelbaar geheel uitmaakt.

13. Het vierde onderdeel van het middel is ongegrond.

...

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota het volgende:

“ ...

Omtrent de aanleg en verharding van de bosweg voor het gedeelte binnen de deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant

1. De verwerende partij beweert dat de interpretatie die de verzoekende partij aan artikel 3.2.2. van de inrichtingsvoorschriften gaf, regelrecht zou ingaan tegen de doelstelling van de stedenbouwkundige voorschriften van het kwestieuze ruimtelijk uitvoeringsplan. Meer in het bijzonder beweert de verwerende partij dat de aanleg van een grindweg in deze zone intrinsiek in strijd zou zijn met de bestemming van de deelzone voor het behoud van bestaande boomaanplant.

2. De verzoekende partij gaat niet akkoord met de repliek van de verwerende partij en wenst ter zake nogmaals het standpunt van de provinciale administratie, dat de verwerende partij niet bijtreedt, te parafraseren:

...

Voor de duidelijkheid is het passend ook de voorschriften nog eens te parafraseren:

...

3. De kwestieuze bosweg is gelegen in de zone nr. 3 voor ambachtelijke bedrijvigheid. De zone voor ambachtelijke bedrijvigheid is opgesplitst in drie deelzones, met name de deelzone voor het behoud van bestaande boomaanplant, de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie en tenslotte de deelzone voor de nabestemming van het multifunctioneel bouwlint.

De inrichtingsvoorschriften, zoals bepaald onder 3.2.2. van het ruimtelijk uitvoeringsplan, gelden voor de volledige zone nr. 3 voor ambachtelijke bedrijvigheid. Met andere woorden, het inrichtingsvoorschriften gelden voor elk van de (drie) deelzones, waarvan in casu slechts twee deelzones van toepassing zijn.

Welnu, als in het inrichtingsvoorschrift uitdrukkelijk wordt bepaald dat de niet-bebouwde percelen volledig mogen worden verhard, voor zover ze niet gelegen zijn in de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie, dan betekent dat uiteraard dat alle percelen die niet gelegen zijn in de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie wel degelijk mogen worden verhard.

4. Anders dan de verwerende partij wil doen geloven is het wel degelijk zo dat een verharding in de deelzone voor het behoud van bestaande boomaanplant verantwoord is en spoort met de bestemming van deze deelzone. De bestemmingsvoorschriften laten immers houtkap toe, bovendien moeten de bomen ook gesnoeid en onderhouden worden. Dit alles heeft als gevolg dat men met het gepaste materiaal tot bij de bomen moet kunnen geraken wat impliceert dat er een verharde weg noodzakelijk is ter ontsluiting van de bestaande boomaanplant.

De provinciale administratie stelde dan ook terecht dat een bosweg in het bos juridisch niet is uitgesloten, en kan begrepen worden in de ontsluiting en het onderhoud van deze zone.

5. De verwerende partij ziet niet in waarom een verharding wel wordt uitgesloten in de deelzone voor landschappelijke integratie en niet in de deelzone voor het behoud van bestaande boomaanplant terwijl in die laatste zone specifieke voorschriften gelden tot het behoud van bestaande beplantingen.

Deze repliek kan uiteraard niet aanvaard worden. Vooreerst dient in deze de opportuniteit van de bepaling niet in vraag gesteld worden. De tekst is immers klaar en duidelijk nu de verharding uitsluitend is uitgesloten voor de deelzone voor landschappelijke integratie en niet voor deelzone voor het behoud van bestaande boomaanplant.

Bovendien is er wel degelijk een rationele verklaring waarom in de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie geen verharding is toegelaten, terwijl deze in de deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant wel is toegelaten. De indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie is immers een bufferzone waarin een groenscherm moet worden aangelegd. Het is evident dat het groenscherm zo compact mogelijk moet worden beplant ten einde de bufferfunctie maximaal te kunnen garanderen. Er is daarbij uitdrukkelijk voorzien dat deze zone kan verschillen naar gelang de concrete omstandigheid.

De zone voor bestaande boomaanplant is als zodanig geen bufferzone maar dient als groen element in het geheel. Het is dan ook niet vereist dat deze zone zo compact mogelijk wordt begroeid. Er wordt daarentegen wel uitdrukkelijk voorzien dat aanplanting moet blijven zoals ze is. De bomen mogen gerooid worden, voor zover er in de plaats van elke gerooide boom een andere boom komt. Er wordt dan ook geen verplichting opgelegd om deze zone dichter te beplanten.

Op het moment dat het ruimtelijk uitvoeringsplan is tot stand gekomen stonden er bomen in wat nu "deelzone voor het behoud van bestaande boomaanplant" heet. Ook de bosweg was toen reeds aanwezig. Had men bij de totstandkoming van het ruimtelijk uitvoeringsplan gewild dat de bosweg zou verdwijnen opdat er een grotere densiteit van begroeiing kon komen, dan had men dat uitdrukkelijk voorzien. Quod non.

De verwerende partij mag dan ook aan de van toepassing zijnde bepalingen geen ruimere betekenis, en moet deze letterlijk interpreteren.

De bestaande grindweg is niet in strijd met de bestemming zoals omschreven in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

6. *Ten onrechte meent de verwerende partij dat zij in haar beslissing geen aandacht hoefde te besteden aan een antwoord op het andersluidend advies van haar administratie.*

De verwerende partij mocht evenwel niet doen alsof dit advies niet bestond' quod est in casu. Ter zake kan ook nuttig verwezen worden naar de bijdrage van Opdebeek en Coolsaet:

"Maar ook dergelijke niet-bindende adviezen zijn belangrijke onderdelen van de procedure - anders zou de regelgeving zullen niet voorschrijven - en de overheid mag dus niet doen alsof deze adviezen niet bestaan. Soms schrijft de toepasselijke regelgeving dan ook voor dat de overheid maar kan afwijken van een advies via een formele gemotiveerde beslissing. Maar ook wanneer de specifieke regelgeving hierover niets vermeld, is er uiteraard de Wet Motivering Bestuurshandelingen. Wanneer de overheid zich niet aansluit bij het advies, neemt zij een niet voor de hand liggende beslissing en moet in de formele motivering worden vermeld om welke redenen het advies niet wordt gevolgd.

De motivering mag niet beperkt blijven tot een louter tegenspreken van het advies, maar moet duidelijk maken waarom de beslissende overheid meent de argumenten waarop het advies steunt niet te kunnen volgen."

Anders dan de verwerende partij beweert, moest zij dus wel degelijk uitdrukkelijk motiveren waarom zij afweek van het advies van haar administratie.

Omtrent het aanleggen en verharden van een weg in een weide voor het gedeelte binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf

*1. Zoals verzoekende partij reeds in het inleidend verzoekschrift heeft uiteengezet is de kwestieuze weg niet gelegen in de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf, nu deze zone slechts indicatief is en kan aangepast worden naargelang de plaatselijke omstandigheid. De provinciale administratie adviseert dan ook terecht als volgt:
...*

2. In het bestreden besluit volgde de verwerende partij dit standpunt evenwel niet en verwierp het beroep met de volgende even korte, alles niets zeggende overweging:

"Deze weg is functioneel niet strikt nodig en ruimtelijk niet aangewezen. Tevens is de weg in strijd met de bestemming van de deelzone."

In de antwoordnota zet de verwerende partij vooreerst uiteen dat de verzoekende partij toegeeft dat een verharding in de deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf uitgesloten is. Zij voegt eraan toe dat het feit dat deze deelzone indicatief is, met name dat de ligging ervan beperkt in de ruimte kan worden verschoven, aan de verzoekende partij niet zomaar het recht zou geven om de ligging ervan naar eigen goeddunken te verschuiven. Zij onderstreept ten slotte dat het feit dat de beslissing niet uitlegt waarom van het advies wordt afgeweken geen schending inhoudt van de formele motiveringsplicht.

3. Vooreerst wenst de verzoekende partij nogmaals te onderstrepen dat de kwestieuze weg niet gelegen is in de deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf zodat de aanwezigheid van de weg wel degelijk verenigbaar is met de bestemming.

De ligging van de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf is, zoals gezegd, indicatief. In de voorschriften staat uitdrukkelijk te lezen dat binnen deze zone een groene buffer moet worden aangeplant. Nergens blijkt uit het ruimtelijk uitvoeringsplan dat de weg, die reeds op het ogenblik van de totstandkoming van dit plan ter plekke aanwezig was, moet verwijderd worden.

Ten onrechte meent de verwerende partij dat de functionaliteit van de weg, in die zin dat hij niet strikt noodzakelijk zou zijn voor het bereiken van bepaalde gebouwen, een argument kan zijn.

Ter zake moet ook worden opgemerkt dat de verwerende partij, in tegenstrijd met de motivering in het bestreden besluit, in haar antwoordnota niet langer voorhoudt dat de weg in tegenstrijd is met de bestemming van de deelzone. De verwerende partij houdt het nu bij het standpunt dat men niet naar goeddunken de deelzone kan verschuiven.

4. Bij het beoordelen van de kwestieuze vergunningsaanvraag moet de vergunningverlenende overheid, rekening houdende met de onmiddellijke omgeving en de

voorschriften van het recht tot uitvoeringsplan, beoordelen of hetgeen gevraagd wordt at dan niet aanvaardbaar is.

Uit de voorschriften van het uitvoeringsplan kan niet anders afgeleid worden dan dat de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf geen andere finaliteit heeft dan de visuele afscherming van de bedrijfssite van de onmiddellijke omgeving, en wel in die zin dat het bedrijf daardoor geïntegreerd wordt in de onmiddellijke omgeving.

Welnu enkel het visuele aspect kan derhalve aldus in rekening gebracht worden om te beoordelen welke precies ter plekke de breedte van het groenscherm moet zijn.

De kwestieuze weg is gelegen aan de noordzijde van het terrein, aan de grens met de spoorweg. Er valt dan ook niet in te zien waarom, langs de kant van de spoorweg, er in een maximaal groenscherm van 10 m zou moeten voorzien worden. Dit is overigens ook in tegenstrijd met de eigen motivering van de verwerende partij omtrent de hangaar.

De weigering van de vergunning om de redenen zoals deze zijn opgenomen in het bestreden besluit is dan ook duidelijk onwettig.

5. *In het bestreden besluit valt opnieuw niet te lezen waarom de verwerende partij het standpunt van de administratie niet is bijgetreden. Anders dan de verwerende partij beweert, en zoals reeds hoger aangetoond, was zij wel degelijk gehouden om ter zake een pertinente motivering naar voor te brengen. Alleen al om deze redenen is het bestreden besluit onwettig.*

Omtrent het weigeren van een vergunning voor het plaatsen van een tuinhuis in veranda en het inrichten van een conciërgewoning

1. *De verzoekende partij blijft bij haar standpunt dat het bestreden besluit onwettig is waar het de plaatsing van een tuinhuis en veranda en het inrichten van een conciërgewoning niet vergund heeft.*

2. *De verwerende partij volhardt in haar standpunt en wijst erop dat er aan de Gentseheerweg reeds een bedrijfswoning aanwezig is, omdat deze woning een ruimtelijk geheel zou uitmaken met achterliggende bedrijfsgebouwen, zodat er geen twee bedrijfswoningen binnen de afbakening van het ruimtelijk uitvoeringsplan toegelaten kunnen worden.*

De verwerende partij wijst er bovendien op dat de woning langs de [REDACTED] slechts haar statuut van bedrijfswoning kan verliezen als daarvoor een vergunning op grond van artikel 2, §2 BVR 14 april 2000 wordt verleend

3. *Van belang is hier te weten wat onder het begrip "bedrijfswoning" wordt begrepen. In de van toepassing zijnde reglementeringen wordt dit begrip niet gedefinieerd. Het komt er dus op aan om, gelet op de context waarin het begrip gebruikt wordt, na te gaan wat precies de draagwijdte ervan is.*

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) komt dit begrip tweemaal voor, met name in artikel 4.3.5, §4 VCRO en in artikel 4.3.6. VCRO.

Telkens heeft dit begrip betrekking op een woning bij een bedrijf, waarbij het bedrijf zone eigen is aan de woning zonevreemd. De ratio legis van het begrip "bedrijfswoning" en de

decretale gevolgen ervan, of de beperkingen van het aantal bedrijfswoningen in ruimtelijke uitvoeringsplannen, ligt hem in de beperking van het aantal zonevreemde woningen.

Nergens zal men een ruimtelijk uitvoeringsplan opstellen waarbij men het aantal zone-eigen "bedrijfswoningen" zal beperken bij de zonevreemde bedrijven. Dat is ook logisch, wanneer een woning zone-eigen is dan dienen voor deze woning geen bijzondere voorschriften, noch beperkingen te gelden. Een dergelijke bepaling zou overigens ook een contradictie vormen met de "grondkleur".

In casu staat de woning langs de [REDACTED] zone - eigen. In die zin kan deze woning dan ook nooit beschouwd worden als een "bedrijfswoning" in de zin zoals deze in de VCRO wordt bedoeld. Het begrip "bedrijfswoning" is - in het stedenbouwwrecht - dus geen synoniem van "woning van een bedrijfsleider".

Het is dan ook volstrekt irrelevant of de woning langs de [REDACTED] ooit bewoond werd door een bedrijfsleider van de verzoekende partij of een familielid ervan. Met een ruimtelijk uitvoeringsplan kan een overheid immers niet verbieden dat verschillende bedrijfsleiders van een bepaalde onderneming zone-eigen wonen binnen de afbakening van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Anders oordelen zou betekenen dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden. Immers, wanneer de zaakvoerder van verzoekende partij, of een familielid ervan een woning had gehad aan de overzijde van de straat, buiten het plangebied, evenzeer zone - eigen, dan zou er volgens de verwerende partij wel een vergunning kunnen verleend worden. Er is geen pertinente reden, in het licht van het doel van de bepaling, voor handen waarom er in onderhavig geval geen vergunning kan gegeven worden, en in deze andere hypothese wel.

De begrippen "plangebied" en "bedrijfswoning" worden dan ook slechts op een grondwettige wijze geïnterpreteerd wanneer daarmee enerzijds de "ambachtszone" wordt bedoeld en anderzijds de zonevreemde woning die gebouwd werd in functie van het bedrijf, quod non in casu.

Vermits er geen sprake is van een bedrijfswoning is de zaakvoerder van verzoekende partij -nogmaals, deze woning heeft niets met het vermogen van de verzoekende partij te maken (stuk 10) - niet verplicht een vergunning voor "desaffectatie" aan te vragen.

Omtrent de weigering van de betonnen verharding bij de hangaar

De verwerende partij stelt dat de betrokken betonnen verharding in het verlengde ligt van de uitgesloten bosweg en weideweg, zodat de beoordeling van de betonnen verharding niet kon afgesplitst worden van de bosweg en de weideweg aangezien dit een één en ondeelbaar geheel uitmaakt.

Ook hier kan de verzoekende partij de verwerende partij niet volgen.

De verwerende partij heeft immers uitdrukkelijk gemotiveerd dat de hangaar op zich vergunbaar is, bovendien er aan toevoegende dat in het kader van het regulariseren van de bedieningsweg langsheen de spoorweg een voorwaarde tot bijkomend groen kan opgelegd worden wat ook de versmalling van de buffer aanvaardbaar maakt. Als de hangaar vergunbaar is, waarom de verharding ervoor dan niet?

Bovendien geldt ook hier dat de verwerende partij niet heeft gemotiveerd waarom zij afweek van het advies van haar administratie.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Onder punt IV werd reeds aangegeven dat het voorwerp van de vordering is beperkt tot de gedeeltelijke weigering van het aangevraagde. In dit verband haalt de verzoekende partij bij het eerste randnummer aan dat haar enig middel bestaat uit de volgende “punten”:

“
...

- ❖ *De aanleg en verharding van de bosweg voor het gedeelte binnen de deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant;*
- ❖ *Het aanleggen en verharderen van een weg in een weide voor het gedeelte binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf*
- ❖ *Het plaatsen van een tuinhuis en veranda en het inrichten van een conciërgewoning*
- ❖ *De weigering van de betonverharding bij de hangaar*

...”

Deze punten corresponderen respectievelijk met de volgende in de bestreden beslissing genummerde weigeringscomponenten: “7” (eerste onderdeel), “8” (tweede onderdeel), “11” en “12” (derde onderdeel) en “14” (vierde onderdeel).

2.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP), dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 1 september 2005, in het bijzonder deels binnen een (voorste) “zone voor multifunctioneel bebouwingslint” en deels binnen een (achtergelegen) “zone voor ambachtelijke bedrijvigheid”.

De Raad beschikt slechts over de voorschriften van artikel 3 “zone voor ambachtelijke bedrijvigheid”, opgedeeld in bestemmings-, inrichtings- en beheersvoorschriften met telkens een toelichting. Volgens het grafisch plan bevat deze zone in voorkomend geval twee deelzones, met name een “deelzone voor behoud bestaande boomaanplant” en een “indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf”.

Uit de vaststelling in het bestreden besluit dat “*bij de opmaak van het plan van aanleg (...) een groot aantal ruimtelijke elementen (werden) vastgelegd, waarbij de aanvraag (...) werd getoetst aan de bepalingen terzake*”, blijkt dat deze voorschriften - minstens deels - kunnen worden geacht de aandachtspunten voor de beoordeling aan de goede ruimtelijke ordening weer te geven in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO.

3.

Het aangevraagde heeft betrekking op een ambachtelijk bedrijf (machinebouw) waarbij de vermelde weigeringscomponenten telkens een regularisatie betreffen. Volgens de plannen is het terrein ten opzichte van de Gentseheerweg aan de linkerzijde van het terrein onder meer bebouwd met een “woning a (■)” met daarachter een “bedrijfsgebouw 1 (■)”. Aan de rechterzijde situeert zich onder meer een “woning b (■)” met achterliggend een “bedrijfsgebouw 2” palend aan “bedrijfsgebouw 3” waarvan een deel werd omgevormd naar “conciërge-woning” met tuinhuis en veranda, en daarachter een “bedrijfsgebouw 4” met “aangelegde betonverharding”.

Het terrein, en de hierop voorziene bebouwing, zijn toegankelijk vanop de ■ middels 3 afzonderlijke toegangswegen. De eerste bedieningsweg (steenslagverharding en asfalt) loopt vooraan de linkerzijde van het terrein naast de woning a, langs het bedrijfsgebouw 1, doorheen de

deelzone voor de bestaande boomplant en parallel met de achterste perceelsgrens tot aan het bedrijfsgebouw 4. De tweede bedieningsweg (beton en asfalt) situeert zich rechts van de woning b en loopt eveneens tot aan het bedrijfsgebouw 4 langs de rechterzijde van het bedrijfsgebouw 2. De derde bedieningsweg (steenslagverharding) is gelegen tussen deze twee bedieningswegen, zijnde de woning a en b, en geeft uit op de zijde van het bedrijfsgebouw 3 waar de conciërgewoning zich bevindt.

4.

In het eerste onderdeel wordt de beoordeling omtrent “de aanleg en verharding van de bosweg voor het gedeelte binnen de deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant” betwist.

4.1

Het bestemmingsvoorschrift artikel 3.1.5 ‘Deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant’ van het GRUP ‘Omgeving VTI’ bepaalt:

“De bestaande boomaanplant binnen onderhavige deelzone dient te worden behouden. Indien een boom om redenen toch worden gekapt, dient hij te worden vervangen door een andere boom.”

De toelichting bij dit voorschrift stelt:

“Bedoeling is om de bestaande boomaanplant te behouden en in te schakelen in de groene inkadering van de bedrijfsactiviteiten van de [REDACTED] in zijn omgeving, in het bijzonder naar de westelijk gelegen open ruimte en de kanaalstrook toe. Redenen om een boom te kappen kunnen zondermeer zijn: de gezondheidstoestand van de boom, houtwinning, indien de boom omwille van zijn toestand een gevaar betekent, ... In dit geval moet voor elke gekapte boom een nieuwe boom in de plaats komen.”

Het inrichtingsvoorschrift artikel 3.2.2 ‘Inrichting van de niet bebouwde ruimte’ van hetzelfde GRUP luidt:

“De niet-bebouwde perceelsdelen, eveneens niet gelegen binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf, mogen volledig verhard worden.”

De toelichting bij dit voorschrift stelt:

“Verhardingen ten behoeve van stapelplaatsen, rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, bad- en losplaatsen, weegbrug, ... zijn toegelaten.”

4.2

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt overwogen dat de aanleg en verharding van de bosweg voor het gedeelte binnen de deelzone voor behoud van bestaande boomaanplant juridisch niet is uitgesloten en kan begrepen worden in de ontsluiting en het onderhoud van deze zone, en dat de verharding ruimtelijk aanvaardbaar is.

In de bestreden beslissing wordt, zich aansluitend bij het “schepencollege” en met weergave van de motivering in eerste aanleg, in essentie overwogen dat de verharding niet kan worden geregulariseerd aangezien deze in strijd is met de “bestemming aangegeven in de deelzone” op grond van het hierboven vermeld artikel 3.2.2 GRUP ‘Omgeving VTI’.

Uit de onder het vorig subbrandnummer vermelde voorschriften en hun toelichtingen volgt dat binnen de betreffende deelzone verhardingen, niet-exhaustief opgesomd, mogen worden voorzien

(inrichting) mits de bestaande boomaanplant wordt behouden met het oog op een groene inkadering van het bedrijf van de tussenkomende partij (bestemming).

Er kan en wordt niet betwist dat de bestaande boomaanplant op zich blijft behouden, doch binnen de betreffende deelzone slechts een verharde bosweg werd aangelegd.

Uit het voorgaande volgt dat in de bestreden beslissing, in tegenstelling tot in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, ten onrechte de te regulariseren verharding, voor zover gelegen binnen de deelzone voor behoud van de boomaanplant, strijdig wordt geacht met de “bestemming aangegeven in de deelzone”.

Het eerste onderdeel van het enig middel is gegrond.

5.

In het tweede onderdeel wordt de beoordeling omtrent “het aanleggen en verharden van een weg in een weide voor het gedeelte binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf” betwist.

5.1

Het bestemmingsvoorschrift artikel 3.1.4 ‘Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf’ van het GRUP ‘Omgeving VTI’ bepaalt:

“Onderhavige deelzone, indicatief aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor groenaanplant onder de vorm van een dicht groenscherm.”

De toelichting bij dit voorschrift stelt:

“De ligging van deze deelzone is indicatief. Dit wil zeggen dat deze grafisch slechts bij wijze van aanduiding is weergegeven. De ligging kan beperkt in de ruimte verschoven worden. Bedoeling is om de bedrijfssites visueel te integreren in de open ruimte. Hierdoor wordt vermeden dat deze bestaande open ruimte verder zou aangetast worden, en krijgen de open ruimtes, waarvan de centrale open ruimte in het GRS als te behouden openruimte venster gecatalogeerd, hierdoor een groene afranding en zichtgeleiding. De bedrijfssites worden ook naar het jaagpad langs het kanaal [REDACTED] toe landschappelijk ingekleed door middel van groen. De beeldvorming langs het kanaal kan hierdoor op een éénduidige, groen wijze worden versterkt.”

Het inrichtingsvoorschrift artikel 3.2.4 ‘Indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf’ van hetzelfde GRUP luidt:

“Teneinde een landschappelijke integratie te bekomen van de bedrijfssite, dient binnen onderhavige deelzone, op het grafisch plan indicatief aangeduid, een groenbuffer aangeplant. Deze groenbuffer moet beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig groen. Binnen deze groenbuffer is elke vorm van stapelen verboden. Binnen deze groenbuffer zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden, met uitzondering van die plaatsen waar een onderbreking noodzakelijk is voor het betreden van de site en/of de bedrijfsgebouwen. Deze groenaanplant dient vakkundig te gebeuren, zodat een afdoende buffering wordt bekomen. Ook de afmetingen dienen afdoende te zijn om een goede landschappelijke integratie te bekomen. De groenbuffer dient, waar ruimtelijk mogelijk, een breedte te hebben van 5,00 meter. Deze palend aan de spoorwegbedding dienen, waar ruimtelijke mogelijk, een breedte te hebben van 10,00 meter. Ze dient gerealiseerd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van de eerste bouwwerken binnen onderhavige bestemmingszone. Ze dient ook zorgvuldig en vakkundig in stand gehouden te worden, zodat ze ten allen tijde haar functie kan vervullen. De stedenbouwkundige vergunning tot het oprichten van constructies en verhardingen wordt dan ook gekoppeld aan de voorwaarde tot realisatie van deze indicatieve deelzone.”

De toelichting bij dit voorschrift stelt:

“De ligging van deze deelzone is indicatief. Dit wil zeggen dat deze grafisch slechts bij wijze van aanduiding is weergegeven. De ligging kan beperkt in de ruimte verschoven worden.

De diverse bedrijfssites dienen zich op een kwalitatieve manier te integreren in de omgeving, in het bijzonder in de structurerende groene open ruimtes en naar het kanaal [REDACTED] toe.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijven worden binnen onderhavig GRUP bepaald, en ruimtelijk waar wenselijk afgebakend door onderhavige deelzone, alwaar door middel van groenaanplant een groene landschappelijke inkleding wordt bekomen van de bedrijfssite naar de structurerende open ruimte toe. Deze indicatieve zones dienen eveneens om de uiterste grenzen van de bedrijfssites vast te leggen, en te beletten dat deze activiteit de open ruimte verder zou aantasten.

Deze groenbuffer moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- een hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 20 % van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen en/of naalddhout).

Deze bufferzone dient om:

- o Het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen*
- o Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving*
- o Te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting...) uitbreidt naar aanpalende percelen*

Deze bufferzone dient richtinggevend een minimale breedte te hebben van 5,00 meter.

Deze palend aan de spoorwegbedding dienen een breedte te hebben van 10,00 meter. In concreto is dit enkel voor het bedrijf van [REDACTED] van toepassing. Enkel indien dit om duidelijk aantoonbare en aanvaardbare redenen plaatselijk niet mogelijk is (bijvoorbeeld omdat de bestaande bebouwing te dicht bij de perceelsgrens is ingeplant), kan van deze richtinggevende breedte worden afgeweken.

De hoogte van deze groenbuffer wordt afgestemd op de hoogte van de te bufferen constructies.”

5.2

Er wordt niet betwist dat een verharding, zoals de gevraagde weg, binnen de indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie is uitgesloten. De bestemming van deze deelzone behelst de creatie van een groenbuffer waarvan de ligging van deze deelzone beperkt in de ruimte kan verschoven worden. De mogelijke inrichting omvat een verbod voor alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer, tenzij een onderbreking noodzakelijk is voor het betreden van de site en/of de bedrijfsgebouwen.

Volgens de toelichting bij het inrichtingsvoorschrift 3.2.4 moet deze deelzone een richtinggevende breedte hebben van 10 meter, waarbij van deze richtinggevende breedte kan worden afgeweken “enkel indien dit om duidelijk aantoonbare en aanvaardbare redenen plaatselijk niet mogelijk is (bijvoorbeeld omdat de bestaande bebouwing te dicht bij de perceelsgrens is ingeplant)”. Gezien het indicatieve karakter, dit wil zeggen richtinggevende breedte (10 meter voor het bedrijf van de verzoekende partij), van de betrokken deelzone diende de verwerende partij in de bestreden beslissing concreet aan te geven waarom de kwestieuze weg al dan niet gelegen is binnen de contouren van de beperkt in ruimte te verschuiven deelzone.

Dit onderzoek blijkt evenwel niet uit de overwegingen in de bestreden beslissing. Er wordt ter zake slechts overwogen dat de weg functioneel niet strikt nodig is, hernomen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en tevens strijdig is met de bestemming van de deelzone. De overweging in de antwoordnota dat de aanwezige bebouwing op het terrein op een andere wijze zou kunnen worden bereikt, is post factum zodat hiermee geen rekening kan worden gehouden.

Het tweede onderdeel van dit enig middel is gegrond.

6.

In het derde onderdeel wordt de beoordeling omtrent “het plaatsen van een tuinhuis en veranda en het inrichten van een conciërgewoning” betwist.

6.1

Inzake de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid bepaalt het bestemmingsvoorschrift artikel 3.1.2 ‘Nevenbestemming’ van het GRUP ‘Omgeving VTI’:

“De noodzakelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering zijn eveneens toegelaten in nevenbestemming. Binnen onderhavige zone is de (1) bedrijfswoning of conciërgewoning met een maximale grondoppervlakte van 200 m2 toegelaten, mits deze geïntegreerd is in de bedrijfsgebouwen, onder voorwaarde dat binnen onderhavig plangebied reeds geen bedrijfswoning is opgericht ten behoeve van de desbetreffende ambachtelijke bedrijvigheid.”

De toelichting bij dit voorschrift stelt:

“Onder noodzakelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering wordt ondermeer verstaan kantoren, tentoonstellingsruimten, EHBO, sociale uitrustingen, milieutechnische installaties, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen en groenbufferstroken zijn eveneens toegelaten, voorzover zij ondergeschikt zijn aan de bestaande nijverheid.

Het is dan ook niet toegelaten zuiver commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, onder te brengen binnen onderhavige bestemmingszone.

Nieuw op te richten bedrijfswoningen dienen één geheel te vormen met de bedrijfspanden. Het oprichten van een alleenstaande woning, los van de bedrijfsgebouwen binnen de gebieden voor ambachtelijk bedrijvigheid is dus niet langer toegelaten, dit om zuinig en compact ruimtegebruik te bewerkstelligen.”

Uit het voorgaande blijkt dat het voormeld inrichtingsvoorschrift enkel een invulling geeft aan het beoordelingscriterium “zuinig en compact ruimtegebruik” waarmee wordt gedoeld op de inrichting van de nieuwe bedrijfswoning binnenin de bestaande bedrijfsgebouwen.

Met de term “ondermeer” in de toelichting bij het beheersvoorschrift 3.3.1 ‘Beoordelingscriteria’, waarin onder meer “zuinig en compact ruimtegebruik” vermeld, wordt aangegeven dat de in dit beheersvoorschrift vermelde beoordelingscriteria niet-exhaustief zijn. Deze toelichting geeft tevens aan dat een stedenbouwkundige aanvraag kan worden geweigerd op grond van “het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling”.

De mobiliteit rondom de gebouwen op het terrein, waaromtrent het hierboven aangehaald inrichtingsvoorschrift geen regeling bevat, kan derhalve als relevant voor een “duurzame ontwikkeling” worden aangemerkt en een decisief weigeringsmotief vormen.

6.2

In de bestreden beslissing wordt inzake de mobiliteit onder de titel “a. Juridische grondslag en beoordeling” bij de inrichting van de conciërgewoning met veranda en tuinhuis enerzijds overwogen dat de bedieningsweg vanuit de [REDACTED] passeert langs woning b ([REDACTED]), waarbij het bedrijfsgebouw 2 en in feite ook het bedrijfsgebouw 4 via deze woning, passerend langs de voordeur van deze woning, bediend worden, dat het niet opgaat te stellen dat de “bediening” van bedrijfsgebouw 4 via de aangelegde steenslagverharding door het bos en de landschappelijke integratiezone gebeuren, dat de weg door het bos, zoals beroeper aangeeft, vooral bedoeld is voor onderhoud van de groenzone, en dat de steenslagverharding niet bedoeld is om veel “transport” te regelen. Anderzijds wordt nog bijkomend vermeld dat het omvormen van de kantoren tot woning voor gevolg zal

hebben dat de zijde van het bedrijfsgebouw 3, met de veranda en tuinberging, residentiëler zal worden, wat de “bereikbaarheid” van het bedrijfsgebouw 3 bijkomend bemoeilijkt. In de bestreden beslissing wordt onder de titel “a. Juridische grondslag en beoordeling” overwogen dat een belangrijke “ontsluiting” gebeurt langsheen de bestaande woning [REDACTED], zodat het ruimtelijk aangewezen is dat deze woning betrokken blijft bij de ambachtelijke bedrijvigheid.

De verzoekende partij plaatst hier in haar verzoekschrift slechts tegenover dat de toegang tot de bedrijfsruimte / conciërgewoning wel degelijk via een aparte oprit kan, zijnde noch de oprit via het bos, noch deze via de woning gelegen langs de [REDACTED] in de zone multifunctioneel bebouwingslint. Zij doelt hiermee op het bestaan van een derde bedieningsweg (steenslagverharding), zoals vermeld onder het randnummer 3. Uit de voorgaande paragraaf blijkt dat de verwerende partij deze bedieningsweg, voor zover wordt overwogen dat deze steenslagverharding niet is bedoeld voor “transport”, bij haar beoordeling heeft betrokken. Het louter wijzen op de aanwezigheid van een derde bedieningsweg volstaat evenmin om de overige overwegingen te weerleggen. De verzoekende partij toont dan ook niet aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op foutieve dan wel onredelijke wijze de mobiliteit op het betrokken terrein heeft beoordeeld.

Eerder is aangegeven dat een weigering op grond van het mobiliteitscriterium als onderdeel van de duurzame ontwikkeling de bestreden beslissing op dit punt kan dragen. De kritiek van de verzoekende partij op de door de verwerende partij gegeven invulling aan de begrippen “plangebied” en “bedrijfswoning”, zijnde de verplichting van 1 bedrijfswoning per plangebied voortvloeiend uit het hierboven aangehaald inrichtingsvoorschrift, betreft dan ook kritiek op een overtollig motief.

Het derde onderdeel is ongegrond.

7.

In het vierde onderdeel wordt de beoordeling omtrent “*de weigering van de betonverharding bij de hangaar*” betwist.

7.1

Inzake de toepasselijke voorschriften van het GRUP ‘Omgeving VTI’ verwijst de verzoekende partij naar haar randnummer 3 in het verzoekschrift, waaruit blijkt dat zij met dit onderdeel de verenigbaarheid met het bestemmingsvoorschrift artikel 3.1.4 en artikel 3.2.4 met betrekking tot indicatieve deelzone voor landschappelijke integratie van het bedrijf, viseert.

Onder het randnummer 4 van de beoordeling is aangegeven dat de samenlezing van deze voorschriften in casu een onderzoek vereist naar de richtinggevende breedte (10 meter) van de groenbuffer, zijnde beperkt in de ruimte te verschuiven. In de toelichting werd hierbij geconcretiseerd:

“ ...

Deze bufferzone dient richtinggevend een minimale breedte te hebben van 5,00 meter.

Deze palend aan de spoorwegbedding dienen een breedte te hebben van 10,00 meter. In concreto is dit enkel voor het bedrijf van [REDACTED] van toepassing. Enkel indien dit om duidelijk aantoonbare en aanvaardbare redenen plaatselijk niet mogelijk is (bijvoorbeeld omdat de bestaande bebouwing te dicht bij de perceelsgrens is ingeplant), kan van deze richtinggevende breedte worden afgeweken.

...”

7.2

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat de “hangar” tot op 6,22m afstand van de achterste perceelsgrens komt, waar volgens het GRUP een groenbuffer, waar ruimtelijk mogelijk, een breedte moet hebben van 10m want palend aan de spoorwegbedding, dat de hangar

(bedrijfsgebouw nr. 4) voor de opmaak van het GRUP perfect te regulariseren is omdat de groenbuffer enkel waar ruimtelijk mogelijk 10m breed moet zijn, dat in het kader van het regulariseren van de “bedieningsweg” langsheen de spoorweg een voorwaarde tot bijkomend groen opgelegd kan worden, wat ook deze plaatselijke versmalling van de buffer aanvaardbaarder maakt.

In de antwoordnota verduidelijkt de verwerende partij dat “de beoordeling van de betonverharding niet afgesplitst (kan) worden van de bosweg en de weideweg, aangezien het er één en ondeelbaar geheel (mee)uitmaakt”. Daargelaten de vraag of deze vaststelling correct is, is onder de randnummers 2 en 3, respectievelijk betrekking hebbende op de “bosweg” en de “weideweg”, evenwel aangegeven dat de motivering in de bestreden beslissing op deze punten faalt. Uit het voorgaande volgt dat in de bestreden beslissing de uitsluiting van de betonverharding niet afdoende is gemotiveerd in de zin van de toepasselijke voorschriften.

Het vierde onderdeel is gegrond.

8.

Het eerste, tweede en vierde onderdeel enerzijds en het derde onderdeel anderzijds zijn, zoals hierboven beoordeeld, respectievelijk gegrond en ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk verklaard, zoals vermeld onder punt IV.
2. Het beroep is deels gegrond en deels ongegrond, zoals vermeld onder punt V.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 december 2009, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning gedeeltelijk wordt geweigerd voor het verbouwen van een bedrijfsgebouw en het regulariseren van de bestaande toestand op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED], met uitsluiting van de weigering voor het plaatsen van een tuinhuis en veranda en het inrichten van een conciërgewoning.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest en dit in zoverre het voorliggende beroep gegrond wordt verklaard.
5. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER