

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0039 van 7 februari 2012
in de zaak 2010/0712/A/2/0650

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen :*

1. 
2. 
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan WINDELS
kantoor houdende te 8820 Torhout, Karel de Ghelderelaan 5
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 28 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 1 juli 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem van 22 februari 2010 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een nieuwe woning.

Het betreft een perceel gelegen te  en met kadastrale omschrijving 

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 december 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Johan WINDELS die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn 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.

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

III. TUSSENKOMST

■■■■ vragen met een op 15 september 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 19 januari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst aangemerkt kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 7 november 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een nieuwbouw ééngezinswoning”*.

Het perceel is door een verkoop in 1992 gesplitst van de kadastrale percelen ■■■■, waarop een woning met garage staat in functie van een autohandel.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, gelegen in zone voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Volgens de bestreden beslissing is het perceel niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De tussenkomende partij deelt in haar stukkenbundel evenwel een verkavelingsvergunning (VK 376/92 – 5/31040/2234) van 20 oktober 1992 mee. Ook in het aanvraagdossier, en meer bepaald op de ingediende bouwplannen, wordt melding gemaakt en voorstelling gegeven van een verkavelingsplan waarop het perceel van de tussenkomende partijen en de private toegangsweg uitdrukkelijk worden aangeduid.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 3 maart 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem brengt op 18 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit voor de woning bij het aannemersbedrijf.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 5 februari 2010 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Met de inplanting van de bedrijfswoning kan niet akkoord gegaan worden.

De bestaande loods maakt deel uit van een groter gebouw en gebouwencomplex waarin op 10 mei 1993 reeds het bouwen van een bedrijfswoning werd vergund. Uit het inplantingsplan, noch uit de motiveringsnota kan opgemaakt worden wat de bestemming is van de aanpalende gebouwen en in het bijzonder van het deel van de loods waarin reeds een bedrijfswoning aanwezig is. Aangezien er geen naam van de eigenaar (s) bij de bebouwing op het perceel [REDACTED] vermeld is, lijkt het erop dat de aanvrager ook eigenaar is van dit perceel.

Alleen indien aangetoond wordt dat de bedrijfsgebouwen werden afgesplitst waardoor een deel van de loods eigendom werd van een andere eigenaar (de aanvrager?) en bedrijf, kan eventueel de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning overwogen worden. Deze moet echter één compact geheel vormen met het bedrijfsgebouw en mag niet, zoals in de aanvraag voorzien, volledig afzonderlijk gebouwd worden. Zoals nu voorgesteld, is de woning bovendien perfect afsplitsbaar van het bedrijfsgebouw

... ”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem weigert op 22 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 29 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 14 mei 2010 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de beslissing wordt overgelaten aan de wijsheid van de verwerende partij. Hij geeft een aantal argumenten ter overweging mee, zoals verder blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing.

Na de partijen te hebben gehoord op 8 juni 2010, beslist de verwerende partij op 1 juli 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“
...

3 VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22. Codex)

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 14 mei 2010. De conclusie luidt als volgt : Het ontwerp voorziet in het bouwen van een uiterst bescheiden bedrijfswoning bij een aannemersbedrijf te Veldegem, aan de [REDACTED]. Opvallend is de ligging in tweede, of derde bouwdiepte, bereikbaar via een private weg. De loods van ongeveer 20m bij 25m werd afgesplitst van de voorliggende autohandel, die ook over een bedrijfswoning beschikt. De gemachtigde ambtenaar gaf aan dat een eventuele bedrijfswoning een compact geheel moet vormen met het bedrijfsgebouw, en niet afsplitsbaar mag zijn zoals nu het geval. Door beroeper wordt nu aangetoond dat het geheel effectief opgesplitst werd, maar ook dat het moeilijk is om een woning te bouwen die een geheel vormt met de loods.

Afweging dient dus gemaakt tussen volgende elementen:

- 1-de voorgestelde woning is bescheiden en op zichzelf niet storend voor de omgeving*
- 2-de woning staat volledig los van het bedrijf en is hierdoor afsplitsbaar*
- 3-het is moeilijk een woning te integreren in het bestaand gebouw*
- 4-toegevoegd moet worden dat het bouwen van een bedrijfswoning op deze plek in tweede bouwdiepte ruimte voor bedrijvigheid wegneemt, ook uitbreiding wordt hierdoor gehypothekeerd*

Beroeper woont momenteel te [REDACTED].

Het is de vraag wat met deze woning en achterliggende bergingen zal gebeuren indien een nieuwe bedrijfswoning gebouwd wordt in Veldegem. Heeft hij dan twee woningen?

Een hoorzitting lijkt nuttig. De beslissing wordt overgelaten aan de wijsheid van de Deputatie.

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert zijn standpunt als volgt :

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Veldegem, deelgemeente van Zedelgem. De afgesplitste loods (beroeper is aannemer) is ongeveer 20m bij 25m en bereikbaar via een private weg.

Het aanvraagdossier bestaat uit grote plannen veelal op schaal 1/50. Beroeper en architect kunnen gewezen worden op het gegeven dat het decreet sinds lang ook schaal 1/100 toelaat.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een uiterst bescheiden bedrijfswoning bij een aannemersbedrijf. Het voorstel is sober en functioneel, 1 laag hoog met plat dak, slechts 110m2 groot. Opvallend is de ligging in tweede, of derde bouwdiepte, bereikbaar via een private weg.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

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.

Volgens art. 4.3.6 van de Codex kan een bedrijfswoning van max.1000m³ bij een bedrijf worden verleend. Voorliggende woning voldoet aan deze voorwaarde en is juridisch mogelijk, gezien ook de ligging in een industriegebied. Ruimtelijk dient het voorstel afgewogen te worden.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een industriegebied, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Beroeper deelt mee in zijn beroepschrift dat de loods zich nu op een perceel bevindt dat gesplitst werd door verkoop van het perceel voorliggend, dat in bezit is van [REDACTED], een autohandelaar. Het geheel waar huidig perceel van werd afgesplitst beschikt reeds over een bedrijfswoning, alsook een garage voor onderhoud van wagens. Beroeper besluit dat de twee percelen behoren aan verschillende eigenaars en bijgevolg niet samen bekeken moeten worden. Deze stelling kan gevolgd worden.

In het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt opgemerkt dat de bestaande loods wel degelijk ruimtelijk deel uitmaakt van een groter gebouw en complex waarin op 10.05.93 reeds het bouwen van een bedrijfswoning vergund werd. In het negatieve advies wordt aangegeven dat het onduidelijk is of beide delen van het oorspronkelijk deel wel degelijk aan verschillende eigenaars behoren. Dit wordt nu evenwel aangetoond door beroeper, door het voorleggen van de verkoopsakten van resp. [REDACTED] (beroeper-aannemer) voor lot [REDACTED] en [REDACTED], en van [REDACTED] (autohandelaar) voor lot [REDACTED] worden aangegeven.

De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat enkel indien aangetoond wordt dat de bedrijfsgebouwen afgesplitst werden eventueel de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning overwogen kan worden. Hierbij wordt aangegeven dat deze dan wel een compact geheel moet vormen met het bedrijfsgebouw, en niet afsplitsbaar mag zijn zoals nu het geval, wat stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is.

Opgemerkt moet worden dat de afsplitsbaarheid niet zo voor de hand ligt, gezien de gerichtheid van de woning met de voordeur naar het bedrijf, en de toegang van de loods rakelings langs de voorgevel. De argumenten van beroeper kunnen bijgetreden worden voor wat betreft de stelling dat het moeilijk is om een woning te integreren of te laten aansluiten op de loods. De loods moet toegankelijk blijven, heeft een gevel met openingen, en er is nood aan verharde oppervlakte.

Bovendien kan gesteld worden dat de voorgestelde woning bescheiden is en op zichzelf niet storend voor de omgeving.

4D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een uiterst bescheiden bedrijfswoning bij een aannemersbedrijf te Veldegem, aan [REDACTED]. Opvallend is de ligging in tweede, of derde bouwdiepte, bereikbaar via een private weg. De loods van ongeveer 20m bij 25m werd afgesplitst van de voorliggende autohandel, die ook over een bedrijfswoning beschikt.

De gemachtigde ambtenaar gaf aan dat een eventuele bedrijfswoning een compact geheel moet vormen met het bedrijfsgebouw, en niet afsplitsbaar mag zijn zoals nu het geval.

Opgemerkt moet worden dat de afsplitsbaarheid niet zo voor de hand ligt, gezien de gerichtheid van de woning met de voordeur naar het bedrijf, en de toegang van de loods rakelings langs de voorgevel. De argumenten van beroeper kunnen bijgetreden worden voor wat betreft de stelling dat het moeilijk is om een woning te integreren of te laten aansluiten op de loods. De loods moet toegankelijk blijven, heeft een gevel met openingen, en er is nood aan verharde oppervlakte.

Bovendien kan gesteld worden dat de voorgestelde woning bescheiden is en op zichzelf niet storend voor de omgeving.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is door de verwerende partij betekend aan de verzoekende partij bij aangetekende brief van 5 juli 2010.

Het beroep, ingesteld bij aangetekende brief van 28 juli 2010, is bijgevolg tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen stellen dat de verzoekende partij haar persoonlijk belang niet aantoon, doch terzake louter verwijst naar een wettekst.

Beoordeling door de Raad

Op de openbare terechtzitting van 13 december 2011 doet de tussenkomende partijen afstand van deze exceptie.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt bovendien op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet enkel van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad de vordering tot vernietiging in te leiden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Tweede middel

Standpunt van de partijen

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan, van artikel 7.2.2.0 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972, van artikel 1.1.4 en artikel 4.3.1 VCRO en van de formele motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt dat een alleenstaande woning niet in aanmerking kan komen voor vergunning als bedrijfswoning. Zij verwijst naar de omzendbrief van 8 juli 1997 waarin wordt gesteld dat een niet geïntegreerde woning, minstens een niet constructief aan het bedrijf gekoppelde woning nooit is toegelaten daar het inrichtingsbesluit spreekt over 'huisvesting' en niet over 'wonen'.

De verzoekende partij stelt verder dat het aanbouwen van de woning wel mogelijk is aangezien de woning rechts aan de loods kon gebouwd worden.

De inplanting van de alleenstaande woning is bovendien volgens de verzoekende partij geenszins wenselijk vanuit ruimtelijk perspectief. De woning palmt industriegrond in, die verloren gaat voor een zone-eigen bestemming. De strook die in het groen is ingekleurd op het plan gaat definitief als industriegrond verloren, hoewel het toch gaat om een strook van 800 m². Het bestreden besluit houdt geen rekening met de impact op de toekomstige ruimtelijke behoeften (artikel 1.1.4 VCRO).

Tot slot stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij geen of nauwelijks aandacht besteedt aan de goede ruimtelijke ordening. De onmiddellijke omgeving is niet eens omschreven in de bestreden beslissing. De enige beoordeling van de deputatie bestaat erin te stellen dat het een bescheiden woning betreft die niet storend is voor de omgeving. De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij niet afdoende gemotiveerd nu de onmiddellijke omgeving niet bij de beoordeling betrokken werd.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

De tussenkomen partijen wijzen op het feit dat de integratie of aanhechting van de woning aan de bestaande loods niet zomaar voor de hand ligt gezien de gerichtheid van de woning met de voordeur naar het bedrijf en de toegang van de loods rakelings langs de voorgevel. De bestreden beslissing motiveert ook dat het onmogelijk is om de woning direct te integreren of te laten aansluiten op de loods, aangezien de loods toegankelijk moet blijven, een gevel met openingen heeft en er nood is aan verharde oppervlakte. Verder wijzen de tussenkomen partijen op de bescheidenheid van de constructie die op zich zeker niet storend is in de omgeving.

In de toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan haar inleidend verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in de uiteenzetting van haar middel de schending inroept van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. Uit de uiteenzetting van haar middel blijkt evenwel dat zij de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kent, doch deze bekritiseert op feitelijke en juridische correctheid en onredelijke beoordeling. De verzoekende partij heeft dus blijkbaar geen schade ondervonden van enige schending van een formele motiveringsplicht, zodat dit middel, voor zover het gesteund is op de schending van de formele motiveringsplicht, niet dienstig kan worden ingeroepen. De door de verzoekende partij ingeroepen argumentatie verstaat de Raad als een ingeroepen schending van de materiële motiveringsplicht.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat de bestreden beslissing gedragen wordt door rechtens aanvaardbare motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten. Deze motieven kunnen blijken hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitengaring slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

Bovendien moet die overheid de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

De Raad mag in de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is wel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

2.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van het actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Het behoort daarentegen wel tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, *in casu* de zone voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning, al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg en een goede ruimtelijke ordening.

3.

Er bestaat klaarblijkelijk geen discussie over het feit dat het betrokken perceel van de tussenkomende partijen gelegen is een zone voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.

Als rechtsgrond voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning verwijst de bestreden beslissing naar artikel 4.3.6 VCRO waar gesteld wordt dat een bedrijfswoning van ten hoogste 1000m³ kan worden opgericht.

De verzoekende partij bekritiseert het legaliteitsmotief van artikel 4.3.6 VCRO niet. Aangezien dit motief volstaat om de bestaanbaarheid met de bestemming van het gewestplan te verantwoorden is het overbodig het middelonderdeel inzake de schending van artikel 7.2.2.0 van het K.B. van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen (het inrichtingsbesluit) te onderzoeken, dat trouwens uitsluitend spreekt over de 'huisvesting' van het bewakingspersoneel. In het bestreden besluit is er bovendien geen enkel motief terug te vinden dat handelt over de huisvesting van het bewakingspersoneel. Het bestreden besluit aanvaardt dat de tussenkomende partij de woning als bedrijfswoning wenst op te richten en op de hoorzitting is gebleken dat de vroegere woonst zal verkocht worden. De verzoekende partij brengt geen afdoende gegevens naar voor die dit gegeven tegenspreken.

4.

De verzoekende partij roept tevens de schending in van artikel 1.1.4 VCRO en artikel 4.3.1 VCRO om te stellen dat de verwerende partij onvoldoende aandacht heeft gegeven aan de goede plaatselijke ordening door de onmiddellijke omgeving niet afdoende bij haar beoordeling te betrekken.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening moet het vergunningverlenend bestuur in de eerste plaats rekening houden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling, waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt fungeert, dient in concreto te gebeuren.

Afhankelijk van de aard en de omvang van de aanvraag, en in zoverre zulks bij de beoordeling van de aanvraag daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is evenwel van minder doorslaggevende aard en kan er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving en de naastliggende percelen in het bijzonder, die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten.

Vooreerst stelt de Raad vast dat in de bestreden beslissing vermeld wordt dat de aanvraag niet gelegen is in een goedgekeurde verkaveling, terwijl de tussenkomende partijen in hun stukkenbundel een afschrift voegen van een verkavelingsvergunning [REDACTED], verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem op 20 oktober 1992. In het aanvraagdossier bevindt zich tevens een plan met weergave van het verkavelingsplan en aanduiding van het perceel van de tussenkomende partijen en de private toegangsweg die naar dit perceel leidt.

De Raad stelt verder vast dat het perceel van de tussenkomende partijen uit een groter geheel werd afgesplitst door verkoop, eveneens in de loop van 1992.

Voor zover het perceel van de tussenkomende partijen gelegen is een goedgekeurde verkaveling, is er geen rekening gehouden met de toepasselijke verkavelingsvoorschriften, minstens kan uit de bestreden beslissing niet afgeleid worden of de verwerende partij het project getoetst heeft aan de verkavelingsvoorschriften. In dit opzicht is de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd.

5.

Slechts voor zover de verkavelingsvoorschriften de criteria van de goede ruimtelijke ordening niet zouden weergeven overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO of in de veronderstelling dat de verkaveling van 1992 niet meer geldig zou zijn, diende de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in concreto beoordeeld te worden.

Met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing de onmiddellijke omgeving niet omschrijft. De verwerende partij heeft enkel oog voor de historiek van het perceel, voor de loods waarbij de woning wordt voorzien en voor de toegang via een lange private weg. Het hypothekeren van eventuele uitbreidingen van de loods, het verder in beslag nemen van ruimte voor bedrijvigheid en het bouwen in de tweede of zelfs derde bouwperiode - zoals aangegeven door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar - komt in de beslissing niet aan bod. Met de enkele zin dat *“bovendien kan gesteld worden dat de voorgestelde woning bescheiden is en op zichzelf niet storend voor de omgeving”* wordt het verhaal van de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij besloten. In de beschrijving van de aanvraag wordt louter gesteld dat de ligging *“in tweede, of derde bouwperiode”* opvallend is, zonder dat de impact hiervan wordt onderzocht op de omliggende percelen.

Dergelijke summiere, niet gemotiveerde beschouwing kan niet worden aanzien als een concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor de omgeving. Er valt niet in te zien waarom de bescheidenheid van de voorgestelde woning (waarvan de diepte 16 meter bedraagt) op zich tot de conclusie kan leiden dat zij niet storend is voor de omgeving, noch biedt zij enig antwoord op de vaststelling over het bouwen in de zoveelste bouwperiode.

Uit de luchtfoto's van het administratief dossier blijkt nochtans dat de omgeving doet blijken van een grote bebouwingsgraad en het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, omgeven wordt door verschillende bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. De bestreden beslissing maakt, door louter te stellen dat de woning bescheiden is en niet storend voor de omgeving, geen concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor de percelen die onmiddellijk palen aan datgene waarop de aanvraag betrekking heeft. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft de verwerende partij kennelijk uitsluitend oog gehad voor de belangen en de noden van de tussenkomende partijen, zonder hierbij de omgeving te betrekken.

De Raad dient vast te stellen dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom het project vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening aanvaard kan worden. De Raad kan nergens een beoordeling vinden van de goede ruimtelijke ordening, en er werd niet onderzocht of het project inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing hoe dan ook artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2 VCRO evenals de materiële motiveringsplicht schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming zou zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en deels gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 juli 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een nieuwe woning, op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 februari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS