

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0045
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0150-A

Verzoekende partijen	1. de heer Arsène DE PAUW 2. de heer Rudy GEERS vertegenwoordigd door advocaat Jo BLOCKEEL, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9300 Aalst, Bethunelaan 46
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de heer Lieven WAUMAN vertegenwoordigd door advocaat Eva DE WITTE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 oktober 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 augustus 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 9 mei 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een magazijn op het perceel gelegen te 9080 Lochristi, Zaffelare-Dorp 71A met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nummer 37S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 februari 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 22 mei 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 december 2018.

Advocaat Jo BLOCHEEL, die voor de verzoekende partijen verschijnt, mevrouw Leen LIPPEVELDE, die voor de verwerende partij verschijnt, en advocaat Eva DE WITTE, die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 8 september 2016 beslist de verwerende partij om aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor het bouwen van een magazijn op het perceel te Lochristi, Zaffelare-Dorp 71 A, kadastraal gekend afdeling 2, sectie F, nummer 37S. Met die beslissing wordt het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 26 april 2016 verworpen.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977, gedeeltelijk in woongebied, gedeeltelijk in agrarisch gebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het algemeen plan van aanleg, definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Lochristi van 17 augustus 1993 en goedgekeurd met een ministerieel besluit van 30 juni 1994 (vervolgens: APA), meer bepaald in een 'kernwoonzone' en een 'agrarische zone type 2'.

2.

De tussenkomende partij dient op 17 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een gewijzigde aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een magazijn op voornoemd perceel.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 21 maart 2017 tot en met 19 april 2017 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 3 mei 2017 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi weigert op 9 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert:

“ ...

Toetsing

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het APA. Het magazijn wordt deels opgericht in agrarisch gebied, terwijl de activiteiten niets met de landbouw te maken hebben. De aanvrager tekent de grens van de kernwoonzone op 60m. De kernwoonzone ligt echter duidelijk in het verlengde van de

landelijke woonzone aan de westzijde. De landelijke woonzones worden algemeen beschouwd als zijnde 50 meter diep. Gezien de kernwoonzone hier duidelijk in het verlengde loopt is er geen reden om aan te nemen dat deze hier een andere breedte zou hebben dan de 50m, zoals ook op het gewestplan voorzien. De aanname dat de woonlinten 50 meter diep zijn, wordt al jaren gehanteerd. Zo is er ook in andere vrij recente dossiers in de onmiddellijke omgeving bij de beoordeling uitgegaan van een 50 meter diepe woonzone en agrarisch gebied voorbij de 50 meter lijn (zie beoordeling vergunning verbouwing pastorie in 2005 en attest van 2006 voor herbouw woning nr 75). De zienswijze van de deputatie (zie weigeringsbeslissing dd 08/09/2016) dat de kernwoonzone hier en enkel hier een diepte zou hebben van 60m wordt niet bijgetreden.

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt een uitbreiding van een bestaand bedrijf in verwarmingstechnieken, sanitair en airconditioning. De uitbreiding betekent een meer dan een verdubbeling van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. De gewenste omvang aan bedrijfsruimte is niet meer in verhouding tot de eigen woonkavel en de aanpalende woonzone. Het bedrijf is gesitueerd op een woonkavel in de kernwoonzone, een zonering waar het wonen primeert. De plannen houden echter geen rekening met de aanpalende woonkavels. De nieuwbouw met overwegend een hoogte van 5m wordt tegen de perceelsgrens gebouwd, zonder enige groenbuffering naar de aanpalende woonkavels toe. Het gedeelte van het perceel in de kernwoonzone wordt volledig ingenomen door hoge bedrijfsgebouwen, waarbij de weinige overblijvende grondoppervlakte quasi volledig verhard is.

Volgende de plannen zou het in agrarisch gebied gelegen en recent opgetrokken magazijn van 200 m² (zonder vergunning gebouwd) nu wel verwijderd worden. Er kan echter geen rekening gehouden worden met de aanwezigheid van een wederrechtelijk opgerichte constructie (loods van 200m²) die nu zal gesloopt worden. De aanvraag dient nog steeds behandeld te worden als de uitbreiding van een bestaand bedrijf met 218m² wat op dergelijk perceel in een zonering waar het wonen primeert niet kan aanvaard worden zoals hierboven reeds werd aangehaald.

De constructie is 5m hoog en wordt tegenaan de perceelsgrens van voorliggende woonkavels gebouwd. Ter hoogte van de perceelsgrens van de huisnummers 63, 65 en 67 wordt wel een lagere aanbouwhoogte voorzien van 2,45m over een breedte van 3m. Maar zelfs met deze afbouw blijft het een gebouw van 5m hoog dat in 2^{de} bouwzone en te dicht bij de perceelsgrens opgericht wordt. Door de inplanting op de perceelsgrens kan het gebouw ook niet gebufferd worden naar de woningen toe door een groenscherm. Het gebouw zal door zijn hoogte en de inplanting op de perceelsgrens de woonkwaliteit van de voorliggende woonkavels schaden.

Voor de bouw van het magazijn dient ook een boom gerooid te worden. De aanvrager voorziet een heraanplant op een andere locatie op hetzelfde terrein.

Uit bovenstaande toetsing dient te worden geconcludeerd dat de voorliggende aanvraag de goede ruimtelijke ordening schaadt.”

...”

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 22 mei 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 19 juni 2017 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan het APA Lochristi. Het perceel van de aanvraag ligt deels in een kernwoonzone en deels in een agrarische zone type 2.

Volgens het bestemmingsplan van het APA bedraagt de diepte van de kernwoonzone 60m, gemeten vanaf de rooilijn.

Dit wordt bevestigd door de minister in zijn besluit van 17 juni 2008 houdende inwilliging van het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar tegen de beslissing van 23 augustus 2007 van de deputatie houdende het voorwaardelijk verlenen van een vergunning voor het verbouwen van een magazijn tot woning en garage en het gedeeltelijk slopen van een bijgebouw op onderhavig perceel:

“Overwegende dat de gemeente Lochristi een algemeen plan van aanleg heeft; dat dit algemeen plan van aanleg, vastgesteld bij ministerieel besluit van 30 juni 1994, het terrein vooraan situeert in een kernwoonzone van ongeveer 60 meter diep en achteraan in een agrarische zone type 2.”

Het nieuw op te richten magazijn bevindt zich volledig binnen de kernwoonzone. De aanvraag dient derhalve getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van de kernwoonzone (artikel 4):

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met voormelde stedenbouwkundige voorschriften.

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een magazijn voor opslag van materiaal en materieel (aanvrager is loodgieter).

De nieuwe loods wordt ingeplant achter de linksaanpalende woningen Zaffelare-Dorp nrs. 65-69, tot op de perceelsgrens met deze eigendommen. De loods wordt aangebouwd aan een magazijn en bergingen, welke zich bevinden op de voorliggende percelen.

De loods heeft een oppervlakte van 218m² en is 5m hoog onder plat dak, ter hoogte van de eigendommen Zaffelare-Dorp nrs. 63, 65 en 67 wordt de kroonlijsthoogte over een diepte van 3m verlaagd tot 2,45m.

Het huidige ontwerp verschilt van het vorige ontwerp (dat werd geweigerd door deputatie bij besluit van 8 september 2016) enkel op het vlak van de kroonlijsthoogte, welke toen 6m bedroeg.

Functioneel is het gevraagde ontegensprekelijk inpasbaar in de onmiddellijke omgeving. Het perceel van de aanvraag bevindt zich in het dicht bebouwde centrum van deelgemeente Zaffelare, op een boogscheut van de kerk. De onmiddellijke omgeving wordt er gekenmerkt door een- en meergezinswoningen, handelszaken, horeca, kantoren en zelfstandige beroepen. Zo bevindt zich rechts van het perceel een café met achterliggende feestzaal, ongeveer ingeplant tot op eenzelfde diepte als het gevraagde magazijn. Het achterliggende agrarisch gebied wordt getypeerd door de aanwezigheid van verscheidene serrecomplexen.

*De beslissing van deputatie van 8 september 2016 werd als volgt gemotiveerd:
(...)*

Door het verlagen van de kroonlijsthoogte wordt de hinder voor de aanpalenden (visuele hinder, afname van zonlicht en slagschaduw) weliswaar tot een verwaarloosbaar niveau herleid, het weigeringsmotief dat het gedeelte van het perceel gelegen binnen het woongebied onvoldoende groot in oppervlakte is om de gevraagde loods te kunnen dragen, blijft gelden. Het magazijn wordt nog steeds ingeplant tot op de perceelsgrens zonder enige vorm van groenbuffering en het gedeelte binnen de woonzone wordt volledig bebouwd en verhard. De motivering die tot de beslissing van 8 september 2016 heeft geleid, is grotendeels nog steeds van toepassing. De ruimtelijke draagkracht van het terrein en de omgeving wordt nog steeds overschreden.

Het argument van appellant dat geen rekening wordt gehouden met de feitelijke omgevingskenmerken, kan niet worden gevolgd. Een buffering dient niet enkel om visuele hinder te vermijden maar ook om mogelijke hinder inherent aan de bedrijfsactiviteiten te beperken. Het betreft hier –uitgaande van de oppervlakte van de bestaande loods en het nieuw op te richten magazijn- geen klein loodgietersbedrijf. Een buffering tussen de woningen aan de straat en de achterliggende bedrijvigheid is stedenbouwkundig wenselijk. Ten opzichte van de voorliggende straat en woningen bevindt het magazijn zich bovendien in een tweede bouwzone.

...

Na de hoorzitting van 4 juli 2017 beslist de verwerende partij op 30 augustus 2017 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan het APA Lochristi. Het perceel van de aanvraag ligt deels in een kernwoonzone en deels in een agrarische zone type 2.

Volgens het bestemmingsplan van het APA bedraagt de diepte van de kernwoonzone 60m, gemeten vanaf de rooilijn.

Dit wordt bevestigd door de minister in zijn besluit van 17 juni 2008 houdende inwilliging van het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar tegen de beslissing van 23 augustus 2007 van de deputatie houdende het voorwaardelijk verlenen van een vergunning voor het verbouwen van een magazijn tot woning en garage en het gedeeltelijk slopen van een bijgebouw op onderhavig perceel:

“Overwegende dat de gemeente Lochristi een algemeen plan van aanleg heeft; dat dit algemeen plan van aanleg, vastgesteld bij ministerieel besluit van 30 juni 1994, het terrein vooraan situeert in een kernwoonzone van ongeveer 60 meter diep en achteraan in een agrarische zone type 2.”

Het nieuw op te richten magazijn bevindt zich volledig binnen de kernwoonzone. De aanvraag dient derhalve getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van de kernwoonzone (artikel 4):

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met voormelde stedenbouwkundige voorschriften.

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een magazijn voor opslag van materiaal en materieel (aanvrager is loodgieter).

De nieuwe loods wordt ingeplant achter de linksaanpalende woningen Zaffelare-Dorp nrs. 65-69, tot op de perceelsgrens met deze eigendommen. De loods wordt aangebouwd aan een magazijn en bergingen, welke zich bevinden op de voorliggende percelen.

De loods heeft een oppervlakte van 218m² en is 5m hoog onder plat dak, ter hoogte van de eigendommen Zaffelare-Dorp nrs. 63, 65 en 67 wordt de kroonlijsthoogte over een diepte van 3m verlaagd tot 2,45m.

Het huidige ontwerp verschilt van het vorige ontwerp (dat werd geweigerd door deputatie bij besluit van 8 september 2016) enkel op het vlak van de kroonlijsthoogte, welke toen 6m bedroeg.

Functioneel is het gevraagde ontegensprekelijk inpasbaar in de onmiddellijke omgeving. Het perceel van de aanvraag bevindt zich in het dens bebouwde centrum van deelgemeente Zaffelare, op een boogscheut van de kerk. De onmiddellijke omgeving wordt er gekenmerkt door een- en meergezinswoningen, handelszaken, horeca, kantoren en zelfstandige beroepen. Zo bevindt zich rechts van het perceel een café met achterliggende feestzaal, ongeveer ingeplant tot op eenzelfde diepte als het gevraagde magazijn. Het achterliggende agrarisch gebied wordt getypeerd door de aanwezigheid van verscheidene serrecomplexen.

De beslissing van deputatie van 8 september 2016 werd als volgt gemotiveerd:

(...)

Door het verlagen van de kroonlijsthoogte wordt de hinder voor de aanpalenden (visuele hinder, afname van zonlicht en slagschaduw) tot een verwaarloosbaar niveau herleid.

Het argument van appellant dat geen rekening wordt gehouden met de feitelijke omgevingskenmerken, kan worden gevolgd.

Appellant kaart aan dat het magazijn functioneel inpasbaar is en verwijst hiervoor naar de voorgaande beslissing van deputatie. Appellant verwijst in het bijzonder naar het aanpalend perceel met feestzaal met gelijkaardige bouwdiepte. Verder haalt appellant aan dat het magazijn onmiddellijk aansluit op het bestaande magazijn, een lagere kroonlijsthoogte heeft en het achterliggend agrarisch gebied gekenmerkt wordt door bebouwing (serrebedrijf).

Aangaande de hinder naar de voorliggende woonkavels toe motiveert appellant als volgt:

- op de aanpalende kavel nr 69 is eveneens een omvangrijk bijgebouw aanwezig, met een hoogte van 5m. Het op te richten gebouw zal niet zichtbaar zijn voor de bewoners van nr 69 en ook geen (zon)licht wegnemen.*
- op de kavels nrs 67 en 65 zijn bergingen opgericht tot op de perceelsgrens, deze kavels bestaan uit woningen met diepe tuinen die geen zicht hebben op het perceel van de aanvraag door de aanwezigheid van de bergingen en hoogstammig groen. Het magazijn wordt ter hoogte van de bergingen beperkt in hoogte zodat het amper zichtbaar zal zijn voor deze bewoners, uit de schaduwstudie blijkt daarenboven dat er geen enkele schaduwwerking zal zijn op de tuinen van deze aanpalenden.*

De argumentatie van de aanvrager wordt gevolgd.

Het ontwerp houdt rekening met de bemerkingen geformuleerd naar aanleiding van de vorige aanvraag.

De aanvrager is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

*De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.
...*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - BELANG

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen verantwoorden hun belang bij het beroep als volgt:

“ ...

De woningen van Verzoekende Partijen palen met de achtergrens aan de eigendom van de aanvrager van de vergunning. De drie naast elkaar liggende woningen zijn op symmetrische wijze geconcentreerd zodat er een “evenwicht” tussen de woningen en het achterliggend gebied ontstaat.

Ingevolgde de gevraagde werken zal een opslagloods/magazijn worden gebouwd tot op de perceelgrens van Verzoekende Partijen, waarbij zal worden aangebouwd tegen de gebouwen van Verzoekende Partijen. Hierbij zal een boom gerooid worden. Het bouwwerk zal worden opgetrokken in agrarisch gebied en dus in strijd met de bestemmingsvoorschriften (zie verder) hetgeen een onaanvaardbare hinder tot gevolg heeft waaraan Verzoekende Partijen zich niet dienden te verwachten.

De aanvraag voorziet het bouwen van een loods (...). Hierbij wordt aangebouwd tegen een bijgebouw van Eerste Verzoekende Partij (...) en een magazijn van Tweede Verzoekende Partij (...):

[...]

Belang in hoofde van Eerste Verzoekende Partij

Uit volgende 3d-visualisatie (STUK 12) blijkt zeer duidelijk de (onder meer visuele) impact van het aangevraagde bedrijfsmagazijn voor Eerste Verzoekende Partij:

- i) Zicht vanuit de leefruimte op het achterliggend gebied VOOR het bouwen van aangevraagde gebouw:
[...]*
- ii) 3d-visualisatie van zicht van Eerste Verzoekende Partij vanuit leefruimte NA bouwen van aangevraagde gebouw, de bestaande sparren vormen geenszins*

een buffer die het zicht op het aangevraagde gebouw zouden milderen – zoals beweerd door Belanghebbende Partij en aanvaard door Verwerende Partij in de Bestreden Beslissing:

[...]

- iii) 3d-visualisatie van zicht van Eerste Verzoekende Partij vanuit leefruimte NA bouwen van aangevraagde gebouw, ingeval sparren – die niet eeuwig zullen blijven staan – zouden gerooid worden:*

[...]

Wanneer er een vergelijking wordt gemaakt met het bestaande zicht op het achterliggend agrarisch gebied, zal de Bestreden Beslissing - naast het feit dat dit een inbreuk vormt op de bestemmingsvoorschriften – zeer belangrijke hinder en onaanvaardbare nadelen veroorzaken in de beleving van de Verzoekende partijen. Met andere woorden, de privacy zal ernstig geschonden worden, waar dit momenteel niet het geval is.

Naast de overbezetting van het terrein, zal gelet op de grootte en hoogte van de bebouwing, het aanbouwen van het magazijn tot op de achterliggende perceelsgrens van Verzoekende Partijen, gelet op het niet-respecteren van het principieel verbod om een bedrijfsgebouw in agrarisch gebied te bouwen, het miskennen van deze regels rechtstreekse hinder en nadelen tot gevolg hebben.

(...)

Belang in hoofde van Tweede Verzoekende Partij

In aanvulling op de hoger uiteengezette hinder en/of nadelen dewelke op zich reeds volstaat om het belang in hoofde van Tweede Verzoekende Partij aan te nemen kan wat Tweede Verzoekende Partij betreft, het belang nog verder worden geconcretiseerd door te wijzen op volgende elementen:

- i) In het magazijn van Tweede Verzoekende Partij bevindt zich een raam dat zich daar al sinds tientallen jaren bevindt en dat Tweede Verzoekende Partij licht verschaft in deze ruimte;*
- ii) De aanwezigheid van dit raam blijkt uit de plannen van de aanvrager;*
- iii) Ingevolge de aanvraag zou tegen dit raam worden aangebouwd en zou dit raam bijgevolg worden dichtgebouwd.*

...”

2.

De tussenkomen partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

De exceptie luidt:

“ ...

Zoals reeds herhaaldelijk is bevestigd in de vaste rechtspraak van uw raad, volstaat louter nabuurschap niet om het rechtens vereiste belang te verschaffen (...).

Welnu, zoals ook blijkt uit de visualisaties (stuk 5) zal de nieuw op te richten loods volledig aansluiten bij de bergingen die zijn opgericht tegen de achterste perceelsgrens van de eigendommen van verzoekende partijen. Het gebrek aan visuele hinder, hinder door afname bezonning of schaduw werd dan ook door de PSA terecht aangegeven:

‘door het verlagen van de kroonlijsthoogte wordt de hinder voor de aanpalenden (visuele hinder, afname van zonlicht en slagschaduw) weliswaar tot een verwaarloosbaar niveau herleid’

Merk ook op dat het gebouw functioneel als inpasbaar wordt beschouwd, dit gelet op de ligging in het centrum van Zaffelare. Ook de verzoekende partijen geven hieromtrent dan ook (terecht) geen enkel hinderaspect aan.

Omtrent het gebrek aan belang van de eerste verzoekende partij (dat op zich enkel is geënt op de beweerdde visuele hinder en privacy-hinder), kan daarenboven nog het volgende worden aangegeven :

- De visuele hinder werd reeds door de PSA als verwaarloosbaar aanzien?*
- De verzoekende partij beschikt in de tuin over sparren die het zicht op de nieuwbouwloods (en op zich ook op het huidige achterliggende gebied (dit is de tuin van de heer Wauman!) wegnemen.*
- De berging op het perceel met nummer 65 – 67 heeft een hoogte van 3,15 m. De nieuw te bouwen loods zal ter hoogte van het perceel met nummer 65-67 grotendeels deze hoogte aanhouden en dit over de volledige breedte van de loods. Daarenboven zal het deel van de loods dat wel tot 5 m hoog wordt gebouwd, slechts op een afstand van 3 m van de perceelsgrens deze hoogte aannemen. Kortom, hierdoor zal ook de tuinberging die een totale diepte heeft van 7 m deze nieuwbouwloods grotendeels aan het oog onttrekken. Er staat zondermeer vast dat er vanop het gelijkvloers en de tuin geen zicht is op deze loods (wat blijkt uit het feit dat de verzoekende partij enkel foto's voorlegt vanop de eerste verdieping).*
- Er kan niet worden ingezien waarom er enige inbreuk op de privacy zou zijn (zoals eerste verzoekende partij beweert maar niet toelicht). Er worden immers geen ramen voorzien in de loods.*
- Merk tot slot op dat de eerste verzoekende partij ook de situatie ter plaatse niet volledig correct uiteenzet. De heer De Pauw is eigenaar en bewoner van de woning met nr. 65. De woning met het nummer 67 wordt door hem verhuurd (en dus niet bewoond).*

Wat de tweede verzoekende partij betreft, dient opgemerkt dat hier zelfs geenszins enige visuele hinder kan weerhouden worden nu de nieuw op te richten loods dezelfde hoogte heeft als het magazijn dat op het terrein van verzoekende partijen aanwezig is. Hierdoor is de nieuw te bouwen loods zelfs vanop de eerste verdieping, niet zichtbaar.

Tweede verzoekende partij dient zich dan ook (noodgedwongen) te beroepen op het bestaan van een raam dat door de nieuwbouw zal worden dichtgebouwd. Tweede verzoekende partij stelt dat dit raam reeds ‘tientallen jaren aanwezig is’, maar bewijzen dit niet. Dit wordt trouwens met klem betwist door de heer Wauman. Waar verzoekenende partij wijst op het feit dat dit raam licht verschaft in de betrokken ruimte, dient opgemerkt dat dit een raam betreft in een bestaand magazijn en dus geenszins in de woning van tweede verzoekende partij. Tweede verzoekende partij laten voor het overige na aan te tonen welke belangrijke impact het dichtbouwen van dit raam dan wel zou hebben.

De beide verzoekende partijen beschikken dan ook naar het oordeel van de tussenkomende partij niet over het rechtens vereiste belang om deze procedure op te starten.

De verzoekende partijen wijzen ook nog op het feit dat de loods volgens hen in het agrarisch gebied (en dus in strijd met de bestemming) zal worden gebouwd. Dit uitgangspunt is niet alleen foutief. Daarenboven volstaat ook deze opmerking niet in het kader van het belang van verzoekende partijen :

(...)

Het verzoek tot nietigverklaring dient dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen, dit bij gebrek aan belang.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbende derden beroep te kunnen instellen, aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de bestreden vergunning bestaat.

De verzoekende partijen dienen zich aan als eigenaars en bewoners van de woningen nummers 65, 67 en 69. Het vergunde magazijn wordt tegen de achterste perceelsgrens opgericht.

De eerste verzoekende partij visualiseert aan de hand van in het verzoekschrift opgenomen foto's en simulaties het uitzicht dat zij vanuit haar leefruimte op het magazijn zal hebben. Dat is voldoende. De beoordeling in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de visuele hinder “verwaarloosbaar” is, doet niet van die conclusie afzien. Dat de aanwezige sparren op het perceel van de eerste verzoekende partij het zicht volledig zouden wegnemen, zoals de tussenkomende partij beweert, wordt niet aangenomen.

Het vergunde magazijn wordt tegen de loods achteraan het perceel van de tweede verzoekende partij gebouwd. Dat is voldoende. Dat de loods van de tweede verzoekende partij achteraan een raam heeft, blijkt uit de aanvraag zelf. Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, houdt het belangvereiste niet in dat er een “belangrijke” impact moet zijn.

De tussenkomende partij overtuigt er niet van dat de verzoekende partijen geen of niet meer dan verwaarloosbare hinder of nadelen dreigen te ondergaan.

2.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen ontleen een eerste middel aan de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de artikelen 2 en 15 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening

en van de stedenbouw, van artikel 17 van het APA, artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, artikel 11.4.1 van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en van het motiveringsbeginsel, het rechtzekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

In een eerste middelonderdeel voeren de verzoekende partijen het volgende aan:

“..."

In de beslissing d.d. 8 september 2016 van Verwerende Partij m.b.t. de eerste aanvraag werd nog gesteld:

(...)

De Verwerende Partij leek zich in de beslissing m.b.t. de voorloper van de voorliggende aanvraag nog bewust te zijn van het feit dat haar beoordeling in feite en in rechte onjuist was. Het is immers zeer duidelijk dat de grenslijn kernwoonzone-Agrarische zone type 2 nergens een knik maakt of een opvallende en “zeer lokale” uitsprong...

Verwerende Partij trachtte een en ander nog te verzachten door te stellen dat “deze afstand van 60 m kan enkel op deze plek ingeroepen worden” en verder “Dit standpunt in verband met de diepte van de kernwoonzone kan dan ook enkel ingeroepen worden voor deze plek, en geldt niet als precedent: voor de rest van de gemeente geldt uiteraard de gangbare diepte van 50 m.”

(...) De Bestreden Beslissing bevat een foutieve voorstelling m.b.t. de diepte van de kernwoonzone

De toelichtingsnota bij de aanvraag stelt als volgt:

(...)

Vooreerst is het vrij duidelijk dat de aanvrager de bestaande activiteiten stelselmatig uitbreidt en dat de voorliggende aanvraag deel uitmaakt van deze uitbreiding. Zo wordt in het beroepschrift duidelijk gesteld:

(...)

Teneinde deze uitbreiding te kunnen realiseren, trok de aanvrager reeds een onvergund en illegaal bouwwerk op in het agrarisch gebied (de bouwwerkzaamheden werden stilgelegd maar het onafgewerkte gebouw is tot op heden wel in gebruik voor de opslag van materialen).

De aanvrager gaf in het beroepschrift tegen de weigeringsbeslissing 9 mei 2017 aan slechts bereid te zijn tot sloop over te gaan in de mate dat een vergunning voor een nieuwe loods wordt verkregen (beroepschrift p. 3)

Teneinde alsnog dit bijkomend magazijn te kunnen optrekken, werd door de aanvrager een volstrekt foutieve voorstelling gegeven van de grens kernwoonzone-agrarisch gebied.

In de Bestreden Beslissing werd de aanname van de aanvrager – zonder enige analyse, noch in feite noch in rechte – als volgt overgenomen:

(...)

Zoals hierna wordt toegelicht, is de aanname van Verwerende Partij zowel in feite als in rechte onjuist.

(...) De kernwoonzone is 50 meter diep : het APA wijkt ter hoogte van de bouwplaats NIET af van het gewestplan

i) Wat de bouwplaats betreft, houdt het APA geen afwijking van het gewestplan in

In de Bestreden Beslissing lijkt te worden uitgegaan van de veronderstelling dat uit het verordenend plan bij het APA zou blijken dat de grens kerwoonzone-Agrarische zone 2 op 60 meter i.p.v. op 50 meter zou liggen.

Dit blijkt evenwel niet uit de voorhanden zijnde documenten, in tegendeel.

In elk geval:

- *Verwerende Partij heeft geen onderzoek gedaan omtrent de ligging van de grenslijn;*
- *Het aanvraagdossier bevat dienaangaande geen informatie;*
- *de Bestreden Beslissing bevat geen in feite en in rechte juiste motivering;*
- *De Bestreden Beslissing weerlegt op geen enkele wijze de argumenten uiteengezet door Verzoekende Partijen noch deze opgenomen in de beslissing genomen in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen van Lochristi.*

ii) Algemeen principe: Het gewestplan – als hiërarchisch hoger plan – primeert op het later algemeen plan van aanleg dat er enkel de verdere detaillering van kan inhouden

Als algemeen principe geldt dat het (hoger) gewestplan primeert op de (lagere) gemeentelijke plannen van aanleg. Dit vloeit voort uit o.m. artikel 15 van de Stedenbouwwet zoals van toepassing op het ogenblik van de vaststelling van het APA Lochristi (zoals bevestigd in het latere Stedenbouwdecreet en op heden in de VCRO) en uit het algemeen beginsel van de hiërarchie der rechtsnormen.

In casu staat vast dat het eerder vastgestelde gewestplan “Gentse en Kanaalzone” van 1977 primeert op het later vastgestelde APA Lochristi (bekrachtigd bij MB van 30 juni 1994) dat zich naar het eerder vastgestelde hogere gewestplan diende te richten.

iii) Enkel onder strikte voorwaarden (“desnoods”) kan een APA van het hogere plan afwijken

Slechts in uitzonderlijke gevallen kon bij de vaststelling van een APA worden afgeweken van het gewestplan.

Artikel 15 van de Stedenbouwwet (zoals van toepassing op het ogenblik van de vaststelling van het APA Lochristi) schreef voor dat “Wanneer een streek- of gewestplan bestaat, richt het algemeen plan zich naar de aanwijzingen en bepalingen ervan en vult ze aan. Het kan er desnoods van afwijken.”

M.b.t. de invulling van de zinsnede “desnoods van afwijken” ontstond Raad van State-rechtspraak waarbij enkel onder strikte voorwaarden werd aanvaard dat kon worden afgeweken van het gewestplan, bv. achterhaalde bestemming in gewestplan; nieuwe, dwingende en precies lokaliseerbare planologische behoeften,

(...)

Wat het voorliggende APA Lochristi betreft, werd hieraan invulling gegeven doordat elke afwijking van het gewestplan uitdrukkelijk werd gemotiveerd in een speciaal hiervoor opgesteld document (STUK 15), genaamd:

(...)

Wanneer bijgevolg de wens en noodzaak voorlag om van het gewestplan af te wijken, werd dit in voormeld document “Wijzigingen t.o.v. het gewestplan” uitdrukkelijk aangeduid en genummerd op een bijhorend plan waarbij elke wijziging uitdrukkelijk werd gemotiveerd.

- iv) Het document “Wijzigingen t.o.v. het gewestplan” bevat geen motivering omtrent een wijziging die zou zijn aangebracht aan de diepte van de kernwoonzone, noch aan de diepte van de Agrarische zone noch ter hoogte van de pastorie, noch ter hoogte van de bouwplaats/woonplaats van Verzoekende Partijen

In het kader van de behandeling van het beroep werd door de aanvrager gesteld dat uit het plan bij het APA Lochristi duidelijk zou blijken dat het “de bedoeling” was om de kernwoonzone 10 meter verder te tekenen (dus op 60 m i.p.v. op 50 m). Hieromtrent werden geen stavende stukken toegevoegd door de aanvrager. Evenmin ging de Verwerende Partij tot een eigen onderzoek over.

In de Bestreden Beslissing werd enkel verwezen naar een Ministerieel Besluit van 17 juni 2008 (STUK 3) waarin dit evenzeer zonder onderzoek werd aangenomen. Bovendien had voormeld Ministerieel Besluit van 17 juni 2008 betrekking op een aanvraag waarvan de bouwplaats binnen de eerste 45 meter vanaf de rooilijn lag en was de ligging van de grenslijn aldus niet aan de orde in voormeld Ministerieel Besluit van 17 juni 2008.

In elk geval, zo een afwijking van het APA Lochristi t.o.v. het gewestplan wel de bedoeling zou zijn geweest, dan had dit gebleken uit i) het plan met nummering van de wijzigingen t.o.v. het gewestplan en ii) de toelichting bij de genummerde wijzigingen (zie STUK 15).

Uit voormeld document “Wijzigingen t.o.v. het gewestplan” blijkt geenszins dat – zoals beweerd door de aanvrager en klaarblijkelijk aanvaard in de Bestreden Beslissing - een wijziging diende te worden aangebracht wat betreft de breedte van de landelijke woonzone ter hoogte van de pastorie noch wat de naastgelegen woonzone (in het APA gedetailleerd tot kernwoonzone) betreft.

Waar een afwijking van het gewestplan wel de bedoeling was, werd dit – zoals wettelijk voorgeschreven – uitdrukkelijk gemotiveerd.

Bij wijze van voorbeeld kan worden toegelicht op welke wijze afwijkingen van het gewestplan worden verduidelijkt:
(...)

Rekening houdend met het beginsel dat het APA Lochristi in beginsel in overeenstemming diende te zijn met het gewestplan en slechts desnoods – en bijgevolg slechts mits concrete en uitgebreide motivering – van het gewestplan kon afwijken, staat vast dat de 50 meter grens, zoals ter hoogte van de bouwplaats voorzien op het gewestplan, diende te worden gerespecteerd door het APA Lochristi aangezien niet in een uitdrukkelijke en concrete motivering werd voorzien die tot een ander besluit leidt.

In de mate dat het grafisch plan bij het APA door de “dikte van de pen” klaarblijkelijk in hoofde van de aanvrager/beroepsindiener aanleiding gaf tot verwarring, zijn de hoger uiteengezette principes nochtans zeer duidelijk en niet voor interpretatie vatbaar.

- v) In concreto toepassing : er werd ter hoogte van de bouwplaats niet afgeweken van het Gewestplan wat de ligging van de grenslijn betreft

Aangezien het APA Lochristi – zoals hoger toegelicht als “lager plan” in overeenstemming dient te zijn met voormeld gewestplan aangezien het hiervan niet afwijkt ter hoogte van de bouwplaats - is de bouwplaats integraal gelegen in agrarisch gebied.

Uit het plan, dat onderdeel uitmaakt van het aanvraagdossier blijkt zeer duidelijk dat de nieuw te bouwen loods zou worden gebouwd buiten de 50 meter-grens na de rooilijn (volgens de eigen opmeting van de aanvrager of diens architect).

Waar de aanvrager stelt dat de grens met het agrarisch gebied slechts zou aanvangen 60 m vanaf de rooilijn is dit onjuist, gelet op het volgende:

a. De hiërarchie van de plannen:

Het APA dient, als hiërarchisch lager plan, in overeenstemming te zijn met het gewestplan. Dit gewestplan legt de grens van het agrarisch gebied in elk geval niet verder dan de bestaande bebouwing. Uit het hierna ingevoegd uittreksel blijkt dat de op het gewestplan getekende grens woongebied – agrarisch gebied ter hoogte van/door de achterliggende bestaande gebouwen loopt (en dus niet 10 meter verder).

[...]

b. Bovendien loopt de grens van het naastgelegen woongebied met landelijk karakter zonder onderbreking door (en dus in het verlengde van) daar waar het woongebied aanvangt. Aangezien voor de bestemming woongebied met landelijk karakter een bouwdiepte van 50 meter vanaf de rooilijn als een absoluut maximum wordt beschouwd (zie o.m. Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002) betekent dit ontegensprekelijk dat dit ook voor het woongebied geldt (aangezien zoals gesteld de grenslijn gewoon doorloopt).

c. In de weigeringsbeslissing d.d. 9 mei 2017 van het college van burgemeester en schepenen werd bevestigd dat de kernwoonzone duidelijk in het verlengde ligt van de landelijke woonzone aan de westzijde en dat deze 50-meter lijn steeds is gehanteerd geweest bij de beoordeling van andere dossiers, waaronder het dossier voor de verbouwing van de pastorie, zijnde de pastorie waaromtrent in de beroepsnota van de aanvrager wordt beweerd dat deze binnen de kernwoonzone zou gesitueerd zijn en deze kernwoonzone bijgevolg 60 meter diep zou zijn.

Er wordt op geen enkele wijze gemotiveerd op grond waarvan tot het besluit kan worden gekomen dat de kernwoonzone ter hoogte van de bouwplaats plots 60 meter diep zou zijn, quod non.

Er wordt niet betwist dat het APA zich dient te richten naar het gewestplan dat volgens het door de aanvrager zelf aangehaalde ministerieel besluit 50 meter diep is. Het feit dat het APA een meer “gedetailleerd plan” is, houdt precies in dat het de, op een hiërarchisch hoger niveau vastgelegde bestemming, verder detailleert.

Aangezien in casu in het specifiek daartoe opgemaakte document “Wijzigingen t.o.v. het gewestplan” (STUK 15) geen specifieke redenen/motivatatie worden gegeven op basis waarvan dient te worden aangenomen dat het APA Lochristi, ter hoogte van de bouwplaats

wat betreft de grens woongebied-agrarisch gebied zou afwijken van het gewestplan, dient de 50-meter grens te worden gehanteerd.

In casu liggen geen elementen voor op basis waarvan “zomaar” en zonder dat gedetailleerde plannen of onweerlegbare opmetingen, uitgevoerd door een landmeter, worden voorgelegd, tot het besluit zou moeten worden gekomen dat het wel eens om 60 meter zou kunnen gaan.

De aanvraag situeert zich in agrarisch gebied en is hiermee strijdig, zoals hierna toegelicht.

(...) De voorschriften van Agrarische zone type 2 zijn van toepassing en de aanvraag is hiermee strijdig

Nu vaststaat dat in de Bestreden Beslissing foutief tot het besluit werd gekomen dat de bouwplaats in de kernwoonzone zou zijn gelegen, komt eveneens vast te staan dat de Bestreden Beslissing de aanvraag niet heeft getoetst aan de juiste bestemmingsvoorschriften. In casu zijn bijgevolg niet de bestemmingsvoorschriften voor de kernwoonzone maar deze voor de Agrarische zone type 2 van toepassing dewelke stellen: (...)

Om evidente redenen is de aangevraagde loods in strijd met voormelde in casu toepasselijke voorschriften:

- i) De aangevraagde loods staat volledig los van de bestaande loods en wordt niet ingeplant achter de bedrijfswoning maar achter de eigendom van Verzoekende Partijen en wordt bijgevolg voorzien in strijd met de voorschriften artikel 17.2,B, 4);*
- ii) De afstand t.o.v. de kavelgrenzen en de afstands/hoopteregel wordt bovendien niet gerespecteerd aangezien de loods zou worden aangebouwd tegen de gebouwen in eigendom van bezwaarindieners. Overeenkomstig het aanvraagdossier wordt een kroonlijsthoogte voorzien van 5 meter hetgeen in toepassing van de 45%-regel betekent dat – zelfs ingeval het aangevraagde in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, quod non – in elk geval minimaal 5 meter afstand zou moeten worden gehouden van de perceelsgrens van bezwaarindieners. De aanvraag voorziet in strijd met deze duidelijke voorschriften in een aanbouw.*

De Bestreden Beslissing bevat geen motivering omtrent de bestaanbaarheid van de bestreden constructie met de bestemming Agrarische zone type 2.

...

2.

De verwerende partij citeert in haar antwoord op het middelonderdeel haar expliciet in de bestreden beslissing gegeven motivering. Zij steunt op een voorgaand, duidelijk en expliciet ministerieel besluit dat een diepte van zestig meter kernwoonzone op het bouwperceel vaststelt. Het APA is bindend, ook wat de planaanduidingen betreft.

De verwerende partij besluit dat zij een wettig oordeel gemaakt heeft en dat de aanvraag niet strijdt met de geldende bestemmingsvoorschriften.

3.

De tussenkomende partij repliceert op het eerste middelonderdeel:

“ ...

Uitgangspunt: het is zondermeer duidelijk dat de bouwplaats gelegen is in de kernwoonzone. In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partijen trachten aan te tonen, is dit wel degelijk onderzocht én gemotiveerd door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Verwerende partij heeft immers in deze beslissing gewezen op een reeds eerder besluit genomen door de Vlaamse minister (besluit dd. 17 juni 2008) waarin reeds was komen vast te staan dat het APA ter hoogte van de bouwplaats een diepte heeft van 60 m. De bestreden beslissing citeerde hierbij ook de betrokken passage uit het ministerieel besluit van 17 juni 2008. Merk op dat de verwerende partij zich hiebij integraal heeft aangesloten bij het verslag van de PSA dat eveneens stelde dat de bouwplaats in de kernwoonzone is gelegen.

Maar er is meer, de bestreden beslissing heeft tevens de argumentatie van de gemeente aangegeven in het bestreden besluit, alsook de argumentatie van de beroepsindiener, huidig tussenkomende partij. Tussenkomende partij heeft immers, in het kader van de beroepsprocedure ook stukken voorgelegd waaruit zondermeer blijkt dat de kernwoonzone 60 m diep is. Meer specifiek heeft de tussenkomende partij gewezen op het feit dat de gemeente Lochristi (als één van de weinige gemeentes trouwens) een APA heeft opgemaakt dat de bestemming van het perceel bepaalt. Daarnaast heeft de tussenkomende partij uiteengezet dat de vaststelling in het Ministerieel besluit ook strookt met een aantal eenvoudige vaststellingen die kunnen worden gemaakt op basis van een vergelijking van het gewestplan enerzijds en het APA van Lochristi anderzijds (stuk 8):

- Op het gewestplan is duidelijk te zien dat de vroegere pastorij alsook een deel van de oude magazijnen die destijds op de site aanwezig waren, zijn gelegen in het agrarisch gebied.
- Het plan van het APA daarentegen situeert de oude pastorij alsook de destijds op het bouwperceel bestaande magazijnen zondermeer binnen de kernwoonzone.

Ook deze vaststellingen staan beschreven in het bestreden besluit en werden zowel door de PSA als door de deputatie in rekening gebracht bij de beoordeling van het dossier. Kortom, er werd zondermeer terecht vastgesteld dat de kernwoonzone op het betrokken perceel tot een diepte van 60 m is voorzien.

De tussenkomende partij kan hierbij nog aangeven dat de nieuwe loods daarenboven op een afstand van minimum 2 m van de grens met het achterliggend agrarisch gebied zal worden opgericht. Hierdoor kan er niet de minste twijfel bestaan dat de betrokken loods wel degelijk wordt opgericht in de kernwoonzone.

Tussenkomende partij dient vast te stellen dat de verzoekende partijen geen enkel verweer (kunnen) voeren waaruit zou blijken dat bovenstaande vaststellingen (ook opgenomen in de bestreden beslissing) foutief zouden zijn.

- Verzoekende partijen wijzen in eerste instantie op de eerste beslissing van de deputatie omtrent het bouwen van een loods waarin ook reeds was aangegeven dat de kernwoonzone 60 m betrof. Het feit dat werd aangegeven dat dit niet zondermeer kon worden doorgetrokken naar andere percelen is voor de verzoekende partijen blijkbaar een teken dat de deputatie zich zou bewust zijn van haar eigen foutieve beoordeling. Tussenkomende partij kan niet inzien hoe dit een weerlegging kan vormen van de feitelijke vaststellingen.

- *Verzoekende partijen wijzen naar de uitbreidingen op het perceel van tussenkomende partij in het kader van zijn beroepsactiviteiten, deze houden logischerwijze geen ‘verlegging’ van de grens uit.*
- *Waar verzoekende partijen stellen dat de argumenten van de tussenkomende partij zondermeer werden overgenomen, dient nogmaals opgemerkt dat verzoekende partijen deze argumenten niet kunnen weerleggen. Daarenboven betreffen deze argumenten in eerste instantie een duidelijke beslissing van de minister omtrent de diepte van de kernwoonzone (objectief gegeven) alsook een aantal feitelijke vaststellingen (die dus niet betwist noch weerlegd worden). Ook het feit dat de bestreden beslissing de argumentatie van de tussenkomende partij volgt, is dan ook geen bewijs dat deze argumentatie foutief zou zijn.*

Kortom, wat de feitelijke vaststellingen en eerdere beslissingen betreft, kunnen verzoekende partijen niet weerleggen/ontkennen dat de kernwoonzone volgens het APA wel degelijk een diepte heeft van 60 m.

Vervolgens wordt door de verzoekende partij gesteld dat de kernwoonzone slechts 50 m diep kan zijn, nu het anders zou afwijken van de gewestplanbestemming (die hier slechts een woonzone van 50 m voorziet). Op zich vormt ook dit geen argument waaruit zou blijken dat de kernwoonzone slechts 50 m diep is.

Verzoekende partijen stellen verder dat in de bestreden beslissing geen onderzoek is gevoerd naar de grenslijn van het APA maar verliezen hierbij andermaal uit het oog dat verwerende partij onder verwijzing naar een eerdere beslissing van de minister én met vermelding van de argumenten (zowel van de gemeente die meent dat er sprake is van een diepte van 50 m als de argumenten van de tussenkomende partij cfr p 4 en 5 bestreden beslissing) van alle partijen, tot een beslissing is gekomen.

Verzoekende partijen menen vervolgens dat in de bestreden beslissing verder onderzoek noodzakelijk was omtrent het onderliggende gewestplan. Ook dit is niet correct. Immers, elk vergunningsverlenend bestuur is er toe gehouden het APA toe te passen, dit nu dit APA rechtsgeldig werd vastgesteld en op heden van toepassing is. Overeenkomstig artikel 7.4.4 VCRO hebben de voorschriften van de plannen van aanleg inderdaad verordenende kracht. Het APA vormt om die reden wel degelijk de toetssteen voor de afgifte van de vergunning. Dat het APA van toepassing is, blijkt ook uit de weigeringsbeslissing van de gemeente die eveneens de toets vooropstelt aan het APA, maar hieromtrent foutief stelde dat de kernwoonzone maar 50 m diep zou zijn.

...

4.

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

Uit de nota van Verwerende Partij blijkt zeer duidelijk dat zij van oordeel is dat de loutere verwijzing die zij in de Bestreden Beslissing maakte naar het Ministerieel Besluit van juni 2008 een afdoende motivering vormt. Zij beperkt zich tot een herhaling hiervan in haar antwoordnota voor uw Raad. De nota van Verwerende Partij bevestigt evenwel het standpunt van Verzoekende Partijen dat niet in concreto door Verwerende Partij werd geanalyseerd tot waar de kernwoonzone zich situeerde. Gelet op de standpunten van de gemeente Lochristi en de uitgebreide uiteenzetting van de Verzoekende Partijen in de beroepsprocedure had Verwerende Partij hieraan een onderzoek dienen te wijden.

Bijgevolg werd in de Bestreden Beslissing evenmin gemotiveerd op grond van welke in feite en in rechte juiste motieven Verwerende Partij tot het besluit kon komen dat de kernwoonzone – op de specifieke bouwplaats, voorwerp van de aanvraag, maar nergens anders in de gemeente – 60 meter diep zou reiken, quod non.

Tussenkomende Partij stelt dat de beoordeling van Verwerende Partij juist is want dat de vaststelling in het Ministerieel Besluit strookt met eenvoudige vaststellingen zonder evenwel deze “eenvoudige vaststellingen” op het plan aan te duidelijk en aannemelijk te maken.

Tussenkomende Partij is verder van oordeel dat “alle vaststellingen” in de Bestreden Beslissing werden geschreven en dat blijkt dat wel een onderzoek zou zijn gevoerd naar de grenslijn van het APA aangezien de argumenten van alle partijen werden “vermeld” waarbij Tussenkomende Partij verwijst naar pagina 4 en 5 van de Bestreden Beslissing.

Het spreekt evenwel voor zich dat het louter vermelden van de uiteenlopende standpunten niet volstaat als afdoende motivering voor het innemen van een volstrekt tegengesteld standpunt.

M.a.w. het feit dat het standpunt van Verzoekende Partijen en van de in eerste aanleg bevoegde vergunningverlenende overheid louter worden weergegeven, volstaat geenszins om van een afdoende weerlegging van de daarin zeer duidelijk/uitgebreid opgenomen standpunten te spreken. Zowel het CBS van de gemeente Lochristi (als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg) als Verzoekende Partij gingen hierop uitgebreid in, evenwel zonder enige weerlegging door Verwerende Partij.

Waar Tussenkomende Partij beweert dat de ligging van de pastorie een belangrijk element zou zijn geweest om tot het besluit te komen dat de grenslijn kernwoonzone-landelijk gebied op 60 meter zou liggen, blijkt niet uit de Bestreden Beslissing dat deze – trouwens volstrekt onjuiste – redenering werd gevolgd. Integendeel wordt in de Bestreden Beslissing uitsluitend verwezen naar het Ministerieel besluit van juni 2008. Enige analyse van het verordenend plan van het APA Lochristi (en de toelichtende documenten ingeval Verwerende Partij interpretatieproblemen diende te beoordelen) werd niet verricht.

Voorts merkt Tussenkomende Partij eenvoudigweg op dat:

(...)

Hieromtrent dient vastgesteld dat noch Verwerende Partij noch Tussenkomende Partij een inhoudelijk verweer voeren omtrent het argument van Verzoekende Partijen dat de “pour la besoin de la cause” door Tussenkomende Partij uitgevonden “60-meter-interpretatie” (uit het bestemmingsplan APA blijkt het in elk geval niet) geenszins blijkt uit het bestemmingsplan van het APA Lochristi en bovendien een niet-gemotiveerde afwijking zou inhouden van de gewestplanbestemming hetgeen in elk geval niet de bedoeling was zoals blijkt uit de bij het APA Lochristi horende toelichtende documenten.

Tussenkomende Partij beperkt zich tot een niet-inhoudelijk betwisting onder de vorm van “Op zich vormt ook dit geen argument waaruit zou blijken dat de kernwoonzone slechts 50m diep is”. Waarom dit “op zich” dan wel geen argument zou vormen wordt evenwel niet toegelicht.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt volgens het APA gedeeltelijk in een kernwoonzone, gedeeltelijk in een agrarische zone type 2.

Het is een geschilpunt tussen de partijen of de vergunde loods al dan niet volledig in de kernwoonzone ligt.

Het komt het vergunningverlenend bestuur toe om, wanneer er betwisting bestaat over de vraag in welke bestemmingszone het aangevraagd bouwwerk komt te liggen, aan de hand van bewijskrachtige documenten aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop het zijn beslissing steunt, correct is. Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het bestuur bij de feitenvinding pas na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

2.

Het inplantingsplan bij de aanvraag legt de zonegrens tussen de kernwoonzone en de agrarische zone van het APA op zestig meter vanaf de rooilijn van de weg Zaffelare-Dorp. De te bouwen loods ligt volgens die afbakening volledig binnen de kernwoonzone. De begeleidende nota bij de aanvraag vermeldt dat de afstand van zestig meter in plaats van vijftig meter volgens het APA “enkel op deze plek ingeroepen (kan) worden”. De nota wijst erop dat die afstand van zestig meter een eerste maal aangenomen wordt in het ministerieel besluit van 17 juni 2008 tot weigering van een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor de bouw van een woning. De afstand van zestig meter wordt een tweede maal in de weigeringsbeslissing van 8 september 2016 van de verwerende partij over een eerste aanvraag voor de bouw van een magazijn aanvaard.

In hun bezwaarschrift hebben de verzoekende partijen laten gelden dat de in de aanvraag weergegeven diepte van de kernwoonzone tot zestig meter foutief is, dat de diepte vijftig meter bedraagt, dat de loods in de agrarische zone komt te liggen en strijdig is met de daarvoor geldende bestemmingsvoorschriften.

In de weigeringsbeslissing van 9 mei 2017 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi wordt dat bezwaar bijgetreden. Het college motiveert dat de grens van de kernwoonzone met de agrarische zone op het APA in het verlengde ligt van de landelijke woonzone aan de westzijde, zodat er geen reden is om aan te nemen dat de kernwoonzone een andere diepte zou hebben dan die van de landelijke woonzone. De landelijke woonzones worden “algemeen beschouwd als zijnde 50 meter diep”.

In hun replieknota van 30 juni 2017 in de administratieve beroepsprocedure hebben de verzoekende partijen opnieuw de ligging van het aangevraagde magazijn in de kernwoonzone betwist. Aan de hand van een bij de vaststelling van het APA opgemaakte toelichting waarin de afwijkingen ten opzichte van het gewestplan opgesomd en gemotiveerd worden, hebben de verzoekende partijen betoogd dat het APA ter hoogte van de bouwplaats geen afwijkende diepte in vergelijking met de diepte van vijftig meter van het woongebied op het gewestplan vastgesteld heeft.

3.

Een loutere affirmatie dat de aangevraagde loods in de kernwoonzone ligt, kan dan ook niet volstaan om te voldoen aan de verplichting tot een zorgvuldige feitenvinding en afdoende motivering. De bepaling van de planologische bestemming van de bouwplaats moet aan de hand

van het originele bestemmingsplan bij het APA worden bepaald, waarop de bestemmingen van de deelgebieden aangegeven worden.

De aannahme dat de diepte van de kernwoonzone ter plaatse zestig meter vanaf de rooilijn bedraagt, steunt in de bestreden beslissing uitsluitend op het ministerieel besluit van 17 juni 2008 dat van die diepte uitgaat. Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, spreekt de verwerende partij zich nergens uit over haar argumentatie in het administratief beroepschrift waarin de diepte van zestig meter verdedigd wordt op grond van een vergelijking tussen de ligging van de pastorij en de oude magazijnen op het gewestplan met de ligging daarvan op het APA. Die argumentatie wordt samengevat, maar wordt inzake de planologische toelaatbaarheid niet in rekening gebracht.

Uit geen gegeven of stuk van het administratief dossier blijkt dat de gehanteerde diepte van de kernwoonzone van zestig meter vanaf de rooilijn het resultaat is van een berekening die uitgaat van het bestemmingsplan bij het algemeen plan van aanleg.

4.

Het middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet wordt het rolrecht van het beroep ten laste van de verwerende partij als ten gronde in het ongelijk gestelde partij gelegd.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt. Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten.

Er bestaat grond om de aanspraak op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro van de verzoekende partijen in te willigen. Gelet op het feit dat het verzoekschrift door de verzoekende partijen gezamenlijk ingediend is, is hen door de verwerende partij maar één rechtsplegingsvergoeding verschuldigd, elk voor de helft.

Het rolrecht van de tussenkomst, die op een vrijwillige beslissing berust, blijft ten laste van de tussenkomende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Lieven WAUMAN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 mei 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het bouwen van een magazijn op het perceel gelegen te 9080 Lochristi, Zaffelare Dorp 71A en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nummer 37S.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van 400 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 september 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Stephanie SAMYN

Geert DE WOLF