

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 18 mei 2021 met nummer RvVb-UDN-2021-0980

in de zaak met rolnummer 2021-RvVb-0546-UDN

Verzoekende partijen

**Christiane DE MEERSMAN**

vertegenwoordigd door Mr. Jo BLOCHEEL met  
woonplaatskeuze te 9300 Aalst, Leo de Béthunelaan 46

Verwerende partij

**de provincie OOST-VLAANDEREN, vertegenwoordigd  
door de deputatie van de provincieraad**

met woonplaatskeuze te 9000 Gent, Woodrow Wilsonplein 2

Tussenkomende partij

**bv LDB SERVICES**

vertegenwoordigd door Mr. Stefanie TIREZ met  
woonplaatskeuze te 9280 Lebbeke, Brusselsesteenweg 14

---

### I. Voorwerp van het beroep

De verzoekende partij vordert, met een e-mailbericht van 5 mei 2021, de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid (UDN) van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 25 februari 2021, waarmee aan de bv LDB SERVICES een omgevingsvergunning wordt verleend voor de verbouwing van een woning tot opslagplaats, de bouw van een kleine loods en het slopen van oude bijgebouwen (omgevingsnummer: 2020119992).

De verwerende partij heeft het bestuurlijk beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke van 26 oktober 2020 niet ingewilligd.

Het project ligt in 9280 Lebbeke aan de Damstraat 9 en heeft als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, 73T.

## **II. Rechtspleging**

Met een aangetekende brief van 14 april 2021 vordert de verzoekende partij de vernietiging van de bestreden beslissing.

Met een arrest van 6 mei 2021 met nummer RvVb-UDN-2021-0977 willigt de Raad het verzoek in tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid bij voorraad, als voorlopige maatregel.

De tussenkomenende partij vraagt, door neerlegging ter zitting op 11 mei 2021, van een verzoekschrift, in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

De verwerende partij dient geen nota in over de vordering tot schorsing, maar bezorgt wel het administratief dossier. De tussenkomenende partij heeft schriftelijk standpunt ingenomen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

De kamervoorzitter behandelt de UDN-vordering op de openbare zitting van 11 mei 2021. Advocaat Jo BLOCKEEL voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Olivier DELAEY loco advocaat Stefanie TIREZ voert het woord voor de tussenkomenende partij. De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

## **III. Feiten**

1.

Op 18 september 2020 vraagt de tussenkomenende partij een vergunning aan voor de afbraak van oude bijgebouwen naast een woning, de verbouwing van die woning tot een opslagplaats en de bouw van een nieuw bijgebouw / kleine loods, die fysisch verbonden wordt met de naastliggende te verbouwen woning, gelegen in Lebbeke aan de Damstraat 9.

De aanvraag beoogt de omvorming van een woning naar een opslagplaats en de daarbij aansluitende nieuwbouw van een loods, die, zowel voor- als achteraan, toegankelijk is via een sectionaalpoort, en de aanleg van verharding rond die gebouwen.

Volgens de aanvraag zullen de gebouwen gebruikt worden voor de opslag van allerlei elektrotechnisch materiaal en (tuin)gereedschap, twee partytenten, vier tafels en zitbanken, een plezierboot en (opblaasbaar) toebehoren, een aanhangwagen, een rolstelling, ladders en twee warmtekanonnen.

2.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 23 december 2019 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij voor de verbouwing van de woning tot opslagplaats, de bouw van een nieuwe loods en het slopen van oude gebouwen.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 25 januari 2020 bestuurlijk beroep aan bij de verwerende partij.

Op 11 juni 2020 weigert de verwerende partij, op eensluidend advies van de provinciale omgevingsambtenaar, die omgevingsvergunning.

3.

In vergelijking met die eerdere aanvraag zijn alleen de afmetingen van de nieuw te bouwen loods gewijzigd door vermindering van de hoogte met ongeveer 2 meter en de breedte met ongeveer 1 meter.

4.

Het perceel ligt deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied (gewestplan 'Dendermonde').

De woning van de verzoekende partij is gelegen op het links aanpalend perceel.

De aanvraag doorloopt de vereenvoudigde procedure. Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke verleent op 26 oktober 2020 een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 4 december 2020 bestuurlijk beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke adviseert op 11 januari 2021, met verwijzing naar voormelde beslissing van 26 oktober 2020, gunstig.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in een verslag van 1 februari 2021 het bestuurlijk beroep niet in te willigen en een omgevingsvergunning te verlenen.

Na de betrokken partijen schriftelijk, en op 9 februari 2021 telefonisch, te hebben gehoord, verklaart de verwerende partij het bestuurlijk beroep op 25 februari 2021 ongegrond en verleent een omgevingsvergunning.

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. Ontvankelijkheid van de UDN-vordering**

##### **A. Tijdigheid van het verzoek tot vernietiging**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomenende partij stelt:

“ ...

De dag van betekening van de beslissing van de Deputatie aan verzoekster was **1 maart 2021**, zoals blijkt uit het omgevingsloket. De beroepstermijn liep dus af op 15/04/2021.

**Gelet dat partij LDB nog geen kennis kreeg van de dag waarop verzoekster haar verzoekschrift tot vernietiging indiende, dient deze datum vooreerst onderzocht te worden.**

Volgens informatie van raadsman van partij LDB wachtte verzoekster nét de laatste dag af van de beroepstermijn om haar verzoek tot vernietiging in te dienen, doch dit is onzeker. Indien dit niet tijdig gebeurde, verwijst partij LDB naar art. 40 §8 van uw Rechtsplegingsdecreet:

*De schorsing bevolen met toepassing van dit artikel wordt onmiddellijk opgeheven, met toepassing van de procedure, vermeld in paragraaf 13, als blijkt dat binnen de beroepstermijn bepaald in het decreet, vermeld in artikel 2, 1°, b), geen verzoekschrift tot vernietiging is ingediend.*

**Desgevallend dient het verzoek tot schorsing te worden afgewezen en de voorlopige maatregel onmiddellijk te worden opgeheven.**

...”

2.

De verzoekende partij stelt in haar UDN-verzoekschrift daarover:

“ ...

Verzoekende Partij diende reeds eerder tijdig (beveiligde zending van 14 april 2021) een verzoekschrift tot vernietiging in, gekend onder rolnummer 2021-RvVb-0546-A.

...”

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Binnen een vervaltermijn van 45 dagen kan bij de Raad beroep worden ingesteld tegen een in laatste administratieve aanleg beslissing over een omgevingsvergunningsaanvraag.

Voor de verzoekende partij, aan wie de beslissing betekend is, start deze termijn op de dag na de datum van de betekening. (artikel 105, §3 Omgevingsvergunningsdecreet)

2.

Uit het Omgevingsloket blijkt dat de bestreden beslissing op 1 maart 2021 betekend is aan de verzoekende partij, vertegenwoordigd door haar raadsman, zodat voormelde beroepstermijn voor de verzoekende partij gestart is op 2 maart 2021 en eindigt op 15 april 2021.

De verzoekende partij heeft haar vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing, waarvan deze UDN-vordering een accessorium is, derhalve tijdig ingesteld met een aangetekende brief van 14 april 2021.

## B. Belang van de verzoekende partij

### *Standpunt van de Partijen*

1.

De tussenkomende partij stelt:

“... ”

Vooreerst wordt opgemerkt door partij LDB dat doorheen heel de procedure voor de gemeente en de Provincie, Mevr. De Meersman samen met haar partner, dhr. Van der Vekens Dirk, gezamenlijk optraden. Voor uw Raad verzoekt louter nog Mevr. De Meersman de schorsing en de nietigheid (op basis van de informatie waarover partij LDB beschikt) van het besluit van de Deputatie. Gelet op deze houding en het reeds verlopen van de betreffende proceduretermijnen, neemt partij LDB akte dat Dhr Van der Vekens Dirk zich niet meer stoort aan de vergunnende beslissing van de Deputatie, heden louter bestreden door mevr. De Meersman.

Het feit dat Mevr. De Meersman als enige de beroepsprocedure verderzet, wijst op het feit dat zij de steun verloor van haar partner, dhr. Van der Vekens Dirk die samen met haar inwoont.

Met andere woorden, Dhr Van der Vekens Dirk ondervindt geen zichthinder, noch hinder van de zogezegde mobiliteitsimpact (zie hieronder), zoals aangeklaagd door Mevr. De Meersman.

Daar deze hinder puur fysieke elementen betreffen, is het onredelijk voor Mevr. De Meersman om te oordelen dat zij zichthinder ervaart, terwijl dit niet zo is voor haar partner. Onderhavige procedure betreft louter een pestmaatregel van Verzoekster.

In feite betreft het hier een uit de hand gelopen **burenruzie dat al 10 jaar duurt**, die niets te maken heeft met de ruimtelijke ordening. (Zaakvoerder van) Partij LDB verwijst bvb naar een beroepsmaatregel van verzoekster (en haar partner) tegen het tuinhuis dat hij wenste te zetten, waar hij zelfs geen vergunning voor nodig had. Gelet op het aandringen van zijn burens heeft hij toch een aanvraag ingediend, met een nutteloze beroepsmaatregel van zijn burens (waaronder verzoekster) tot gevolg. Uiteindelijk heeft (zaakvoerder van ) Partij LDB het tuinhuis toch nog verplaatst om zijn burens (waaronder verzoekster) zo weinig mogelijk hinder te laten ondervinden. Verzoekster en haar partner dreigen continu met politie tijdens aanplanten van perfect reglementaire haag, kunnen het niet verkroppen dat (zaakvoerder van) partij LDB een zwembad wenst aan te leggen, enz.

Verzoekster wenst **enkel een alleen uit tergende doeleinden** (zaakvoerder van) partij LDB stokken in de wielen te steken door onderhavige aanslepende procedurestrijd.

Partij LDB heeft al heel veel moeite gedaan om tot een overeenkomst te kunnen komen met verzoekster en haar partner; en is al, spijs de burenruzie, verschillende malen gaan praten met hen. Na het afwijzen van zijn eerste aanvraag omtrent onderhavig bouwproject door de Provinciale Deputatie per beslissing dd. 11/6/2020 (stuk 6), heeft partij LDB planaanpassingen doorgevoerd, volledig naar de wensen van klagende verzoekster en haar partner. De loods werd verkleind, verlaagd, verder ingeplant t.o.v. de perceelsgrens, enz. Opnieuw was dit niet voldoende voor verzoekster en haar partner. Verzoekster en haar partner dienen te accepteren dat de Damstraat niet alleen van hen is.

Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt steeds als voorwaarde dat verzoekers hun **persoonlijk, direct en actueel belang** moeten aantonen en dit aan de hand van voldoende waarschijnlijk gemaakte hinder en nadelen, waarbij het causaal verband met de bestreden beslissing op het eerste zicht niet betwistbaar is.

...

Verzoeker in tussenkomst merkt op dat verzoekster in casu **nalaat om deze hinder**, zoals **zichthinder** en **mobiliteitshinder wegens verhuuractiviteiten**, aannemelijk te maken.

**Vooreerst is er van zichthinder geen sprake.** Met de inplanting van de nieuwe opslagplaats zal verzoekster zelfs veel meer vrij zicht hebben dan vroeger, toen al de koterijen en bijgebouwen er nog stonden (lees ook verder)

Langsheen de kant van het betroffen perceel is de oprit, garage, berging en inkomdeur gelegen van verzoekster. Haar leefruimte is gelegen langs de andere kant, zonder het minste zicht op het betroffen perceel. Er is evenmin impact van zonlicht, want het betroffen perceel van LDB is gelegen langs de noordkant t.a.v. perceel van verzoekster. De loods wordt trouwens opgetrokken in baksteenmotief, waardoor het lijkt op een grote garage. **Op vraag van verzoekster en haar partner**, werd in onderhavige aanvraag door partij LDB rekening gehouden met haar opmerkingen (lees ook de verantwoordingsnota bij de onderhavige aanvraag wat betreft de aanpassingen t.a.v. de voormalige aanvraag, stuk 4).

...

De loods wordt naast de garage opgetrokken van verzoekster, opnieuw **op haar vraag** (in het kader van haar opmerkingen tijdens de voormalige procedure), waardoor ze ook geen zichthinder kan ondervinden. Integendeel. Dit is zichtbaar op de vergelijkende foto's hieronder.

...

Hieronder volgen twee foto's van de woning van Verzoekster (en haar partner), met zicht vanaf de bouwplaats. Men ziet dat er geen raampartijen zijn langs hun noordergevel, waardoor er bezwaarlijk sprake kan zijn van zichthinder.

...

Hieronder volgen twee foto's van de voorziene bouwplaats, in actuele toestand. De bijgebouwen werden reeds gesloopt, enkel het hoofdgebouw (rechts op de foto) staat er nog m.h.o.o. de aangevraagde renovatie door partij LDB.

...

Hieronder volgen vergelijkende foto's met schets van de actuele toestand van de bouwplaats, en met de **voorziene loods door partij LDB**.

...

Men merkt dus dat men zéér ver af blijft van de **totaal overdreven schets** zoals getekend door **verzoekster in haar verzoekschrift tot schorsing op p. 16** (zoals duidelijk zichtbaar uit de onderstaande vergelijking die de schets overneemt van p. 16).

...

Verzoekster verwijst zelf naar het feit dat de burens van Damstraat 16 geen hinder ervaren van de loods van LDB SERVICES, want hun "*woning staat immers achteraan op het terrein achter de dubbele garage die zich vooraan op hun perceel bevindt*". Met een foto (zie hun nota dd. 28/01/2021) wezen Beroepsindieners (waaronder Verzoekster) de Deputatie op het feit dat de dubbele garage van burens van Damstraat 16 hen het zicht ontnemt op de loods van partij LDB.

Met reden: de dubbele garage van burens van Damstraat 16 is minstens 5m diep x6m breed x 5m hoog (geschat op grond van de foto). Tegelijk wijzen beroepsindieners op het feit dat de aanwezigheid van grote garages geen uitzondering is in de onmiddellijke omgeving... Dit is niet meer redelijk.

Ter illustratie volgt hieronder een foto van de garage van Damstraat nr. 16.

...

Sterker nog, van verhuuractiviteiten is er geen sprake en zal er nooit sprake zijn ter plekke. De loods is enkel bedoeld voor opslag van een boot en toebehoren, zoals verder zal blijken. Met andere woorden, er zal nooit bijkomende mobiliteitshinder zijn t.g.v. de bouwaanvraag van partij LDB. De voorgehouden mobiliteitshinder is louter verzonnen door verzoekster.

Uw Raad is van oordeel dat een loutere beweerde mobiliteitsoverlast geen ernstig nadeel is die de hoogdringendheid van de bestreden beslissing rechtvaardigt:

...

Bovendien is het goed volledig gelegen in woongebied volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

Verzoekster dient een normale hinder te aanvaarden en dient zich tevens te houden aan de administratieve regels. Zij verliest uit het oog dat de taak van De Deputatie erin bestaat om de goede ruimtelijke ordening te handhaven, niet om zich in te laten met subjectieve of burgerrechtelijke hinderaspecten.



Uw Raad is van mening dat in woongebied van de bewoners een normale mate van tolerantie mag worden verwacht met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving.

...

Verzoekster lijkt op te komen voor het algemeen belang maar niet voor een persoonlijk.

Verzoekster stelt tevens dat zij rechtstreekse buur is van het perceel waarop de bouwplaats is voorzien. De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelde evenwel reeds meermaals vast dat:

...

Inderdaad dient vastgesteld te worden dat de verzoekster onder de hoofding "ontvankelijkheid - belang" slechts het louter nabuurschap lijken aan te halen om hun belang te staven. Zoals hierboven werd aangetoond, getuigen de overige argumenten duidelijk niet van het vereiste belang.

De vordering dient dan ook integraal verworpen bij gebrek aan wettig belang.

..."

## 2.

De verzoekende partij omschrijft als volgt haar belang in het UDN-verzoekschrift:

"...

Verzoekende Partij is eigenaar van de privé-woning, gelegen te 9280 Denderbelle, Damstraat 7, dewelke paalt aan de projectgrond:

...

De woning van Verzoekende Partij (Damstraat nr. 7) paalt aan de projectgrond. Verzoekende Partij zal zich geconfronteerd zien met een nieuwbouwloods van 10 op 12 meter en 4,5 meter hoog, met verkeersbewegingen die de maat van de 3 meter brede Damstraat (overgaand in een doodlopende weg) te boven gaan en met het inpalmen van alle gebouwen (bestaande + nieuwe) op de projectgrond voor opslag van materialen.

Het optrekken van de grote nieuwe loods zal onmiddellijke visuele hinder veroorzaken dewelke niet passend is in de betreffende omgeving, gekenmerkt door residentiële bebouwing met kleine lage bijgebouwen. De eigen woning van Verzoekende Partij betreft een bungalowwoning met aangebouwde lage garage:

...

Op het bouwperceel bevonden zich lage bijgebouwen en een woning, waarbij het bouwperceel verder aansluit op openruimtegebied met agrarische bestemming:

...

Ingevolge de Bestreden Beslissing zou op het terrein, aan de zijde van Verzoekende Partij een nieuwbouwloods van 10 m x 12 m en 4,5 meter hoog worden gebouwd en zou de woning volledig worden omgevormd tot opslagplaats, tevens zou het terrein bijna integraal worden

verhard, deze volledige omvorming van het terrein voor een niet-woonfunctie met grote nieuwbouwloods overschrijdt de draagkracht van het perceel.

Overeenkomstig het inplantingsplan bij de aanvraag zal het terrein zo goed als volledig als volgt bebouwd/verhard worden:

...

Gezien vanop straat zou dit ingevolge de Bestreden Beslissing tot het volgende resultaat leiden:

...

Voorheen bevonden zich op het terrein de (om te vormen) woning en een aantal lage bijgebouwen, passend in een landelijke omgeving:

...

Intussen sloopte de aanvrager deze bijgebouwen reeds in 2019 niettegenstaande op dat ogenblik nog geen vergunning bekomen was.

Met de aanvraag beoogt de vergunninghouder op het terrein een grote nieuwe loods met plat dak op te trekken tot dichtbij de perceelsgrens van Verzoekende Partij en met een hoogte van 4,5 meter. Dit zal onmiskenbaar een hinder tot gevolg hebben waaraan Verzoekende Partij zich op de betreffende locatie geenszins diende te verwachten.

Verzoekende Partij behoort onmiskenbaar tot het betrokken publiek nu zij gevolgen kan ondervinden van de Bestreden Beslissing.

Het kan bezwaarlijk ontkend worden dat het aangevraagde een nadelige impact kan hebben op de eigendom van de Verzoekende partij. Naast de visuele hinder en de overschrijding van de draagkracht, zal Verzoekende Partij zich geconfronteerd zien met het in- en uitrijden van de pick up met trailer en het manoeuvreren in de smalle straat dewelke geenszins geschikt is voor dergelijke manoeuvres, een en ander ten dienste van de verhuuractiviteiten van de aanvrager.

Het smalle wegprofiel verhindert de vlotte bereikbaarheid van de loods en de tot loods om te vormen woning.

Gegeven het voorgaande beschikt Verzoekende Partij onmiskenbaar over het vereiste belang om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de Bestreden Beslissing te vorderen.

...”

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Onder meer “het betrokken publiek” kan bij de Raad beroep instellen tegen een in laatste administratieve aanleg, uitdrukkelijk of stilzwijgend, genomen beslissing over een omgevingsvergunning. (artikel 105, §2, eerste lid, 2° *juncto* artikel 2, eerste lid, 1° van het Omgevingsvergunningsdecreet)

Een verzoekende partij, die zich aandient als (deel van) “het betrokken publiek” moet in het verzoekschrift de nadelige gevolgen van de bestreden beslissing voldoende aannemelijk maken. Ze moet de aard en de omvang ervan concreet omschrijven en aantonen dat ze rechtstreeks of onrechtstreeks kunnen voortvloeien uit de bestreden beslissing.

Deze vereisten mogen niet overdreven beperkend of formalistisch toegepast worden.

2.

Uit het UDN-verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij, als aanpalende buur, zicht- en mobiliteitshinder vreest als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat ze die hinder kan ondervinden, vooral omwille van de bouw van de loods en het gebruik ervan als opslagplaats voor, onder meer, een plezierboot met toebehoren, in het kader van verhuuractiviteiten van de tussenkomende partij.

3.

Het betoog van de tussenkomende partij doet daar niet aan af en kan de Raad niet anders laten besluiten.

De Raad kan zich vooreerst niet inlaten met eventuele achterliggende redenen voor een bij de Raad ingediend beroep. Voor zover een verzoekende partij, als (deel van) “het betrokken publiek”, voldoende aannemelijk maakt dat zij nadelige gevolgen kan ondervinden, heeft zij het wettelijk vereist belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

Dat de tussenkomende partij de door de verzoekende partij ingeroepen nadelige gevolgen tracht te relativeren, ontnemt de verzoekende partij helemaal niet haar belang bij de procedure.

Het is niet vereist dat de hinder voor de verzoekende partij onomstotelijk vaststaat. Het volstaat dat de verzoekende partij aannemelijk maakt dat zij die hinder kan ondergaan, zoals *in casu*.

Ten overvloede (en terzijde) merkt de Raad ook nog op dat de tussenkomende partij zich gedeeltelijk blijkt te baseren op foutieve feitelijke gegevens: anders dan zij stelt, heeft de woning van de verzoekende partij wel degelijk ramen aan de 'noordgevel' ervan, in de richting van de bouwplaats (die niet "volgens het gewestplan "Halle-Vilvoorde-Asse" in woongebied gelegen is ...) waar zij dus wel een rechtstreeks zicht op heeft.

4.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij het vereist belang heeft om de vordering, als accessorium van het vernietigingsberoep, in te stellen en verwerpt dan ook de exceptie.

## **V. Onderzoek van de UDN-vordering**

De verzoekende partij die bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vordert, moet het uiterst dringend karakter van de vordering aantonen.

Ze moet daarnaast ook een middel aanvoeren dat, op basis van een eerste voorlopig onderzoek, de vernietiging van de beslissing kan verantwoorden, en dus ernstig is.

Pas wanneer die twee voorwaarden vervuld zijn, kan de Raad de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen. (artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet)

### **A. Uiterst dringende noodzakelijkheid**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft als volgt de uiterst dringende noodzakelijkheid van haar vordering:

“... ”

#### **2.1 GEVREESDE NADELIGE GEVOLGEN – OORZAKELIJK VERBAND MET DE BESTREDEN VERGUNNING**

*Met de vergunning wenst de vergunninghouder (n.a.v. een heraanvraag) een nieuwbouwloods voor opslag op te trekken en de bestaande woning te verbouwen en om te vormen tot opslagplaats. Beide zouden dienen voor de opslag van diverse apparatuur en bekabeling, stellingen, aanhangwagens, plezierboot, verhuurmateriaal (tenten, tafels en stoelen).*

*De vergunning vergunt tevens de sloop van de oude bijgebouwen. Deze bijgebouwen werden evenwel reeds onvergund gesloopt in 2019, lang voorafgaand aan het indienen van de aanvraag die heeft geleid tot de Bestreden Beslissing.*

*De woning van Verzoekende Partij (Damstraat nr. 7) paalt aan de projectgrond en neemt rechtstreeks zicht op de bouwplaats.*

*Verzoekende Partij zal zich geconfronteerd zien met de oprichting van een balkvormige nieuwbouwloods van 10 meter op 12 meter en 4,5 meter hoogte (dewelke zal dienen als opslagruimte) en de zo goed als volledige verharding van het terrein waarbij de loods zou worden opgetrokken op nauwelijks 4,5 m van de perceelsgrens.*

*Tevens vergunt de Bestreden Beslissing de omvorming van de bestaande woning tot opslagplaats.*

*Dit zal gepaard gaan met verkeersbewegingen die de maat van de 3 meter brede Damstraat (overgaand in een doodlopende weg) te boven gaan en met het inpalmen van alle gebouwen (bestaande + nieuwe) op de projectgrond voor opslag van materialen, dewelke zullen aangewend worden voor de verhuuractiviteiten van de vergunninghouder, met name het verhuren van waterartikelen en een plezierboot.*

*De bouwplaats is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied (de Bestreden Beslissing bevat evenwel geen toets aan agrarisch gebied, zoals verder uiteengezet in de Middelen).*

*Door de balkvormige massieve loods op te trekken op korte afstand van de perceelsgrens, zal Verzoekende Partij zich geconfronteerd zien met een visueel zeer storend, overmatig bouwvolume voor de betreffende locatie, waarop zij rechtstreeks uitkijk zal nemen. De omvang van de loods zal volkomen afsteken tegen de onmiddellijke omgeving waar geen loodsen van zelfs maar enigszins gelijkaardige omvang te vinden zijn. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door residentiële gebouwen met meer beperkte bijgebouwen passend in een landelijke omgeving en horend bij een woning.*

*De woning van Verzoekende Partij zelf betreft een bungalowwoning met hellend dak van 4,30m op het hoogste punt, afhellend naar 2,30m kroonlijsthoogte met aangebouwde lage garage:*

...

*Op het aanpalend perceel zal de nieuwbouwoords worden geplaatst.*

*De bouwplaats, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter, deels in agrarisch gebied, paalt aan een ongerept naastgelegen landbouwgebied. De Bestreden Beslissing omschrijft dit zelf als "Het projectgebied situeert zich langs de Damstraat, een uitloper van een woonlint met landelijk karakter. De omgeving wordt gekenmerkt door enerzijds residentiële bebouwing, anderzijds grenst het perceel aan een openruimtegebied."*

*Zoals uw Raad zal vaststellen, blijkt dit uit onderstaande luchtfoto:*

...

*De nieuw op te trekken loods zal, gelet op de omvang en gelet op de onmiddellijke omgeving, als visueel storend overkomen. Voorafgaand aan het onvergund slopen van de bijgebouwen (hoogte max. 2,30m) zag de bouwplaats er als volgt uit:*

...

*Ingevolge het inplantingsplan zal de uitvoering van de vergunning tot volgende volgestrekte overbezetting van het terrein leiden:*

...

*Zoals uw Raad zal kunnen vaststellen wordt het terrein zo goed als volledig verhard, dan wel bebouwd.*

*Gezien vanop straat zal dit bij uitvoering van het vergunde project bovendien tot het volgende resultaat leiden:*

...

*Wanneer de loods wordt geprojecteerd op een foto van de bestaande toestand, leidt dit tot het volgende:*

...

*De omvang en schaal van de nieuwbouwoords past geenszins binnen het straatbeeld van de betreffende straat, dewelke gekenmerkt wordt door eengezinswoningen gelegen in woongebied met landelijk karakter:*

...

*Bovendien is de bouwplaats gelegen in een zeer smalle doodlopende straat, uitkomend op het naastgelegen agrarisch gebied. Verzoekende Partij zullen zich, als eigenaars van het aanpalend perceel, onmiddellijk na realiseren van de nieuwbouwoords en de ingebruikname van de woning als opslagloods geconfronteerd*

*zien met een toename van vervoersbewegingen gelet op de activiteiten dewelke de vergunninghouder op de betreffende locatie in de loods wenst onder te brengen.*

*Dit is des te ernstiger nu de slechts 3 meter brede doodlopende straat volstrekt ongeschikt is voor in- en uitrijden en draaien en keren van een grote pick-up met trailer met daarop een plezierboot.*

*Verzoekende Partij merkt op dat de Bestreden Beslissing het gevolg is van een heraanvraag na een eerdere aanvraag met een identiek voorwerp dewelke ongunstig werd geadviseerd door de POA en geweigerd werd door Verwerende Partij (STUK 5).*

*Verwerende Partij aanvaardde reeds dat de aanvraag onaanvaardbare hinder/gevolgen zou veroorzaken voor Verzoekende Partij. Meer bepaald druist de voorliggende vergunning regelrecht in tegen alle eerdere standpunten ingenomen door zowel de POA en Verwerende Partij m.b.t. ongewijzigde elementen van de op heden vergunde Aanvraag. Zo werd door Verwerende Partij in de Weigeringsbeslissing (STUK 5) reeds aanvaard dat de aanvraag onaanvaardbare hinder zou veroorzaken voor Verzoekende Partij en dat het voorwerp van de aanvraag (m.n. het integraal verlaten van de woonfunctie, het voorzien van een dienstenfunctie op de betreffende locatie, enz) volstrekt onaanvaardbaar is op de betreffende locatie met (deels) als bestemming woongebied met landelijk karakter.*

*De nadelige gevolgen die Verzoekende Partij aantoonde zijn het rechtstreeks en onmiddellijk gevolg van de uitvoering van de Bestreden Beslissing, in het bijzonder van het optrekken van de massieve nieuwbouwloods.*

## **2.2 UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID EN DILIGENT OPTREDEN**

*De werken kunnen **op zeer korte termijn worden gerealiseerd** nu de **loods zal worden opgetrokken met silexpanelen** waardoor de afhandeling van een gewone schorsingsprocedure hoe dan ook te laat zal komen om de oprichting van de loods te voorkomen. Uit het aanvraagdossier blijkt dat de loods zal worden opgetrokken uit "silexpanelen met baksteenmotief".*

*Het optrekken van een loods met silexpanelen zal **slechts enkele dagen in beslag nemen**.*

*Zoals blijkt uit de ingevoegde foto's wordt het terrein in gereedheid gebracht om de werken aan te vatten. De funderingen voor de palen waarop de loods gebouwd zal worden, werden reeds voorzien, deze werden de ochtend van 5 mei 2021 gegraven*

*en onmiddellijk gevuld met beton. Volgende foto werd genomen vanop het terrein van Verzoekende Partij richting de bouwplaats:*

*...*

*Tevens wordt het terrein opgemeten en hebben de graafwerken een aanvang genomen zoals blijkt uit volgende foto's genomen op 5 mei 2021:*

*...*

*Zoals in het feitenrelaas (infra) verder uitvoerig uiteengezet werden alle bijgebouwen reeds (onvergund) gesloopt voorafgaand aan het indienen van de vergunningsaanvraag dewelke heeft geleid tot de Bestreden Beslissing. Dit toont des te meer de voortvarendheid aan waarmee de vergunninghouder te werk gaat en waarmee hij de afwerking van de loods zal benaarstigen.*

*Verzoekende Partij stelde zoals gezegd vast dat op 5 mei 2021 opmetingen op het terrein werden uitgevoerd en dat een graafkraan werd aangebracht.*

*Naar aanleiding hiervan werden de raadslieden van de vergunninghouder verzocht om per kerende mee te delen wanneer de werken zouden worden aangevat. Hierop werd geen antwoord ontvangen. (STUK 15)*

*Nu de nieuwbouwloods zeer snel zal worden opgetrokken kan een gewone schorsingsprocedure onmogelijk de aangevoerde hinder voorkomen. Uw Raad oordeelde reeds in gelijkaardige zin in eerdere arresten (bv. arrest van 14 oktober 2019, met nummer RVVB-UDN-1920-0152). Overeenkomstig het Jaarverslag 2019-2020 behoudt uw Raad als doelstelling een gemiddelde doorlooptijd van 6 maanden tussen de indiening van het verzoek tot schorsing en de betekening van de uitspraak erover. Een uitspraak over een schorsing zou aldus onherroepelijk te laat komen.*

*Zoals hoger gesteld, werd de vergunninghouder met een e-mailbericht van 5 mei 2021 onmiddellijk en uitdrukkelijk verzocht mee te delen of de werken daadwerkelijk zullen worden aangevat, evenwel zonder gevolg.*

*Verzoekende Partij is dan ook diligent opgetreden en heeft zeer snel onderhavig UDN-verzoekschrift ingediend.*

*...”*

2.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...”



Er werd al eerder gemeld dat Verzoekster haar verzoekschrift tot vernietiging slechts indiende op de rand van de beroepstermijn, dan wel laattijdig. Dit dient onderzocht te worden door Uw Raad.

Deze late reactie wijst echter bovendien op het feit dat Verzoekster **zelf geen haast zette achter het dossier.**

Verzoekster De Meersman tracht verder voor te houden dat zij raadsman van partij LDB heeft aangeschreven met verzoek om het tijdstip te melden van aanvang de werken (per mail dd. 5/5/2021). Op 6/5/2021 legde verzoekster De Meersman haar verzoekschrift tot schorsing wegens UDN neer, zodat zij oordeelt dat zij diligent gehandeld heeft.

De datum van aanvang van de werken werd echter reeds gemeld op 16/4/2021 in het omgevingsloket. De start der werken was voorzien voor 26/04/2021 volgens partij LDB.

...

Met andere woorden; ten eerste was het mailbericht van 5/5/2021 van verzoekster louter misleidend; en ten tweede heeft Verzoekster **helemaal niet diligent gehandeld.**

**Verzoekster wachtte immers drie volle weken af na melding (op 16/4/2021) van de aanvang der werken alvorens haar schorsingsverzoek in UDN neer te leggen (op 6/5/2021)...**

Noteer trouwens dat partij LDB het einde heeft afgewacht van de beroepstermijn alvorens de werken aan te vatten. Er is dus helemaal geen onredelijke voortvarendheid bij partij LDB om de werken uit te voeren zoals geïnsinueerd door verzoekster De Meersman. Verzoekster heeft partij LDB intussen nooit verwittigd dat ze beroep zou aantekenen bij uw Raad.

...

Het is dan ook een raadsel waarom Verzoekster niet onmiddellijk na melding van de start van de werken, of zelfs gelijktijdig met haar verzoekschrift tot vernietiging, haar schorsingsverzoek formuleerde, terwijl hier alle reden toe was indien zij de vordering uiterst dringend inschatte.

**Drie weken afwachten alvorens een verzoek in UDN in te dienen, kan niet aanschouwd worden als diligent optreden.**

**Het verzoek tot schorsing dient dan ook te worden afgewezen en de voorlopige maatregel onmiddellijk te worden opgeheven.**

...”

## *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die vindt dat haar vordering uiterst dringend is, moet dat in het verzoekschrift onderbouwd uiteenzetten (artikel 40, §3 DBRC-decreet).

De verzoekende partij moet dus voldoende precies en aannemelijk aantonen dat ze nadelige gevolgen kan ondervinden door de bestreden beslissing en dat zelfs het eventueel resultaat van de behandeling van een (gewone) schorsingsprocedure te laat zal komen om die gevolgen te voorkomen.

Van de verzoekende partij wordt bovendien verwacht dat ze met de gepaste spoed en diligentie optreedt en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand werkt of nadelig beïnvloedt.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij onder meer de sloop van naast de woning van de verzoekende partij gelegen bijgebouwen en de nieuwbouw van een opslagloods.

Met betrekking tot de bijgebouwen stelt de verzoekende partij, en betwist de tussenkomenende partij niet, dat die al, zelfs voor de indiening van de vergunningsaanvraag, gesloopt zijn.

Verder blijkt uit het dossier dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de nieuwbouw van de loods met silexpanelen vergunt aan de linkerzijde van de woning op het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, op 4,51 meter van het perceel van de verzoekende partij. De loods heeft een lengte van 12 meter, een breedte van 10 meter en een hoogte van 4,5 meter.

Aan de voorzijde van de loods wordt het perceel over een lengte van 7,31 meter, tot aan de straatkant, verhard over een breedte van minstens 10 meter. Naast de loods wordt een verhard pad aangelegd van ongeveer 1 meter, en achteraan een verharding van circa 5,5 meter breed en 3,5 meter lang.

Ondersteund met foto's toont de verzoekende partij aan dat de werken voor de met de bestreden beslissing vergunde bouw van de loods en de aanleg van de verharding op 5 mei 2021 gestart zijn.

3.

3.1

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat een 'gewone' vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, omwille van de aard van de werken, geen soelaas kan, of had kunnen, bieden. De nieuwbouw van de loods met silexpanelen, en de aanleg van verhardingen, kan op (zeer) korte termijn uitgevoerd worden. De verzoekende partij maakt dan ook voldoende aannemelijk dat de visuele hinder, die zij daardoor ondervindt, omdat zij vanuit haar woning rechtstreeks zicht heeft op de bouwplaats, onherroepelijk gerealiseerd zal zijn, wanneer deze werken uitgevoerd zijn.

Tot slot heeft de verzoekende partij voldoende diligent gehandeld, door op de dag van de vaststelling van de start van de werken onmiddellijk bij de (raadsman van de) tussenkomende partij te informeren naar de intentie van de tussenkomende partij met betrekking tot de start en/of de uitvoering van de werken, en vervolgens, een dag later, omwille van het uitblijven van een antwoord, een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in te stellen.

3.2

Dat de tussenkomende partij op 16 april 2021 in het Omgevingsloket heeft ingevuld dat de start van de werken voorzien werd op 26 april 2021 doet daar geen afbreuk aan, noch dat de verzoekende partij haar vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing pas op het einde van de vervaltermijn ingediend heeft en daarbij niet onmiddellijk een schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid gevraagd heeft.

Vooreerst blijkt uit de gegevens van het Omgevingsloket dat alleen de gemeente en de provincie geïnformeerd zijn dat de aanvrager de aanvangsdatum van de werken meldt.

Los van het antwoord op de vraag of deze melding ook effectief zichtbaar is voor anderen, kan van een verzoekende partij niet worden verwacht dat zij, vanaf het verlenen van een vergunning, quasi continu het Omgevingsloket moet raadplegen om de (geplande) start van de werken te achterhalen, te meer nu het invullen van dit gegeven op het loket geen wettelijke verplichting is en duidelijk niet als doel heeft alle betrokken partijen daarover te informeren.

In principe is niet de eventueel door de aanvrager op het Omgevingsloket ingevulde datum waarop de start van de werken wordt gepland, maar het ogenblik waarop de verzoekende partij, uit handelingen op het terrein, kan en moet afleiden dat de uitvoering van de bestreden vergunning nakende is, de maatstaf voor de beoordeling van het al dan niet diligent optreden van een verzoekende partij.

De verzoekende partij heeft dan ook diligent gehandeld door op de dag na de aanvang van de (voorbereidende) werken, de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in te stellen.

Wanneer de verzoekende partij de in voorkomend geval afzonderlijke vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing instelt, staat los van het onderzoek naar de diligentie bij het indienen van de UDN-vordering.

Het kan de verzoekende partij dan ook niet worden verweten dat zij, met het risico dat haar vordering als te voortvarend zou worden afgewezen, niet reeds tegelijkertijd met het indienen van het verzoekschrift tot vernietiging van de bestreden beslissing de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging ervan gevorderd heeft. Uit niets blijkt immers dat er op dat ogenblik al een indicatie was waaruit de verzoekende partij had moeten afleiden dat de bestreden vergunning spoedig uitgevoerd zou worden.

Tenslotte is het niet omdat de tussenkomenende partij het verstrijken van de beroepstermijn heeft afgewacht vooraleer de werken te starten, noch omdat zij dan nog niet op de hoogte was van de door de verzoekende partij ingestelde vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing, dat er geen uiterst dringende noodzakelijkheid is.

4.

Er is dan ook voldaan aan de voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond.

## **B. Ernstige middelen – eerste middel, eerste en tweede onderdeel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in haar eerste middel de schending aan van:

- artikel 4.3.1, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
- het gewestplan Dendermonde

- artikelen 5.1.0, 6.1.2.2 en 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit)
- artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (Motiveringswet)
- de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiverings-, het zorgvuldigheids-, het redelijkheids-, het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel
- het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

Het eerste middel heeft drie onderdelen, met als eerste onderdeel en tweede onderdeel:

“ ...

Doordat Verwerende Partij een vergunning heeft afgeleverd met schending van het zorgvuldigheidsbeginsel nu zij de ligging van de grenslijn woongebied met landelijk karakter – agrarisch gebied niet grondig heeft onderzocht en hierover geen enkel standpunt heeft ingenomen;

terwijl de vergunningverlenende overheid haar beslissing op zorgvuldige wijze moet voorbereiden, wat onder meer inhoudt dat ze alle voor de beslissing relevante feiten met zorgvuldigheid moet vaststellen, en dat ze met deze feiten ook rekening moet houden bij het nemen van de beslissing,

En terwijl de vergunningverlenende overheid haar motieven moet kenbaar maken dewelke een antwoord of weerlegging vormen van de beroepsgrievan van Verzoekende Partijen;

Doordat, Verwerende Partij een vergunning heeft afgeleverd met schending van de voorschriften van de planologische bestemmingszones van het woongebied met landelijk karakter en van het agrarisch gebied waarbinnen het aangevraagde is gelegen;

Terwijl, artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;

#### **6.1.1 WETTELIJKE BEPALINGEN en beginselen van behoorlijk bestuur**

...

#### **6.1.2 toelichting in concreto**

### **6.1.2.1 Onzorgvuldig onderzoek naar de ligging van de grenslijn woongebied met landelijk karakter – agrarisch gebied**

Op basis van artikel 4.3.1 VCRO dient Verwerende Partij - als vergunningverlenende overheid - op concrete wijze, en met inachtneming van de bezwaren, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling moet betrekken.

Verwerende partij dient daarbij te onderzoeken in hoeverre er in redelijkheid kan worden aangenomen dat de aangevraagde handelingen een woonbestemming hebben en inpasbaar zijn in het landelijk woongebied, en of de aanvraag en of de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van toepassing op het woongebied met landelijk karakter dan wel in het aansluitende agrarisch gebied. Hoewel het in beginsel toekomt aan de aanvrager om de handelingen waarvoor hij een vergunning aanvraagt te kwalificeren, dient verwerende partij de werkelijke aard hiervan te beoordelen, en op basis daarvan de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt te toetsen en na te gaan of de correcte procedure werd gevolgd (zie infra tweede middel).

Overwegende dat het terrein deels in woongebied met landelijk karakter, deels in agrarisch gebied gelegen is, zoals bevestigd in het aanvraagdossier en de Bestreden Beslissing:

...

Noch het aanvraagdossier, noch de Bestreden Beslissing bevatten evenwel overwegingen omtrent de precieze ligging van de grenslijn, niettegenstaande de Verzoekende Partij – als Aanpalende - in het kader van de administratieve beroepsprocedure de ligging van de grenslijn nochtans heeft verduidelijkt. De ligging van de grenslijn is relevant nu een deel van de woning waarvan de functiewijziging wordt beoogd, gelegen is in agrarisch gebied en niet in woongebied met landelijk karakter, zoals ten onrechte aangenomen door Verwerende Partij.

Verwerende partij is er in de Bestreden Beslissing, zonder enig onderzoek, dan ook verkeerdelijk van uitgegaan dat de aanvraag enkel dient getoetst te worden aan de voorschriften voor landelijk woongebied.

Verzoekende Partij toonde nochtans aan dat de tot opslagplaats om te vormen woning, zich deels situeert in agrarisch gebied en dat tevens een aantal van de zonder vergunning gesloopte bijgebouwen zich bevonden in agrarisch gebied.

De aanvraag heeft bijgevolg wel degelijk betrekking op een perceel dat gedeeltelijk gelegen is in landelijk woongebied en gedeeltelijk in agrarisch gebied.

Verzoekende Partij wees er in de opeenvolgende nota's in de administratieve beroepsprocedure (zie stuk 12 met uitgebreide toelichting, zie ook stukken 10 en 11) op dat:

- i) De tot opslagplaats om te vormen woning deels gelegen is in agrarisch gebied;
- ii) Dat een deel van de reeds gesloopte bijgebouwen gelegen waren in agrarisch gebied;
- iii) Dat de ligging in agrarisch gebied tot gevolg heeft dat de gewone procedure i.p.v. de vereenvoudigde procedure diende te worden gevolgd (zie tweede middel).

De aanvrager reageerde in haar vierde en laatste replieknota enkel door te stellen:

*"1. De bouwplaats ligt deels in landelijk karakter en gedeeltelijk in agrarisch gebied ?*

*Zoals reeds gesteld liggen de gebouwen NIET in het agrarisch gebied volgens het gewestplan. Ook de voorziene woning, noch de voorziene loods van de Damstraat 9 liggen op zich niét zonevreemd.*

*De vereenvoudigde aanvraagprocedure werd dan ook correct toegepast.*

*Zoals blijkt op de onderstaande kaart met aanduiding van de agrarisch gebied, is de grens hiervan onnauwkeurig tot op +/- 10m.*

***Het is dan ook correct te stellen dat het gewestplan op dit punt afwijkt van de realiteit door een simpele vergissing van enkele meters. Het is veel logischer om de agrarische zone te laten samenvallen met de velden – en de woonzone te laten samen vallen met de bebouwde kom, zoals zichtbaar op onderstaande overzichtsfoto's."***

Hierop reageerde de Verzoekende Partij als volgt in haar nota van 22 februari 2021 (STUK 13):

#### **"I) REPLIEK M.B.T. DE LIGGING IN AGRARISCH GEBIED**

*De aanvrager stelt dat de gebouwen niet in agrarisch gebied zouden liggen waarbij als aanknopingspunt wordt verwezen naar de vermeende onnauwkeurigheid tot op +/-10 m bij de aanduiding van grenslijn. Hierbij meent de aanvrager dat het toch "veel logischer om de agrarische zone te laten samenvallen met de velden – en de woonzone*

*te laten samen vallen met de bebouwde kom, zoals zichtbaar op onderstaande overzichtsfoto's"*

*Beroepsindieners merken als volgt op:*

*- Als de aanvrager van mening is dat een onnauwkeurigheid van 10 meter zou voorliggen, zou dit evengoed in zijn nadeel kunnen geïnterpreteerd worden, en dus 10 meter extra in de richting van het eigen perceel kunnen zijn waardoor de woning voor een groter deel in agrarisch gebied zou liggen;*

*- De ligging van een grenslijn van een gewestplan wordt niet beoordeeld aan de hand van de logica of visie van de aanvrager, de daadwerkelijke bedoelingen dienen achterhaald, hiernaar dient door de aanvrager een voldoende onderzoek te gebeuren voorafgaand aan het indienen van de aanvraag;*

*Een deel van de woning en het (illegaal) gesloopte bijgebouw zijn gelegen in agrarisch gebied. Er liggen geen elementen voor om anders te besluiten."*

Kortom, de aanvrager/vergunninghouder had alvast zelf de precieze ligging van de grenslijn niet voorafgaandelijk onderzocht en kon dit lopende de administratieve beroepsprocedure ook niet onderbouwen.

In de Bestreden Beslissing wordt als volgt overwogen:

...

Verwerende Partij bevestigt in de Bestreden Beslissing dat de bouwplaats gelegen is in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. Verwerende Partij komt evenwel niet verder dan deze loutere vaststelling.

Gelet op de betwisting omtrent de ligging volgens het geldende gewestplan van een deel van de te verbouwen constructie in agrarisch gebied, kon verwerende partij in de bestreden beslissing evenwel niet zonder meer stellen "*Deze aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*"

Om te voldoen aan de motiveringsplicht met betrekking tot de juiste feitenvinding volstaat het niet dat Verwerende Partij louter stelt dat de aanvraag in overeenstemming zou zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, nu Verzoekende Partijen hieromtrent zeer concrete en pertinente opmerkingen hadden aangevoerd.

Overeenkomstig de rechtspraak van uw Raad staat het aan Verwerende Partij om (onder meer) aan de hand van het originele gewestplan en de ingediende plannen de juiste ligging te bepalen



van de onderscheiden onderdelen van de aanvraag en dit tot uiting te brengen in de bestreden beslissing (ARREST van 9 oktober 2018 met nummer RvVb/A/1819/0163 en ARREST van 22 oktober 2020 met nummer RvVb-A-2021-0189).

Wanneer een beroepsindiener – zoals in casu Verzoekende Partij – in de administratieve beroepsprocedure stukken en argumenten voorlegt waaruit blijkt dat het voorwerp van de vergunningsaanvraag niet volledig ligt binnen woongebied met landelijk karakter maar tevens binnen een andere bestemmingszone, in casu agrarisch gebied, dan dient de overheid de precieze bestemming van het aangevraagde bijkomend te onderzoeken, waarbij volgens de rechtspraak van Uw Raad enkel een fotografische projectie van het kadasterplan op het originele bestemmingsplan van het gewestplan uitsluitel kan brengen.

Verwerende partij heeft in de Bestreden Beslissing, ondanks de uitdrukkelijke bezwaren van Verzoekende Partij aangaande de ligging van het aangevraagde in twee bestemmingszones en aangaande de daaruit voortvloeiende planologische onverenigbaarheid, geen enkele moeite heeft gedaan om de precieze bestemming van het aangevraagde te onderzoeken.

In de bestreden Beslissing wordt enkel verwezen naar "*het gewestplan Dendermonde*", op grond daarvan wordt gesteld dat het aangevraagde in overeenstemming zou zijn met de voorschriften, zonder evenwel te motiveren of aan te geven welk onderzoek naar de planologische bestemming van het aangevraagde daarvoor werd gedaan, noch welke versie en/of welke schaalgrootte van het gewestplan werd geconsulteerd, laat staan dat er zou gesproken worden van het resultaat van een fotografische projectie van het kadasterplan op het originele bestemmingsplan van het gewestplan.

Verzoekende partij had nochtans lopende de beroepsprocedure stukken voorgelegd (zie o.a. de uitvoerige verduidelijking in de nota dd. 11 februari 2021 van Verzoekende Partij – STUK 12) waaruit duidelijk bleek dat het aangevraagde ook deels in agrarisch gebied gelegen is.

Zo zette Verzoekende Partij uiteen:

...

Het verweer van de aanvrager/vergunninghouder beperkte zich telkenmale tot de eenvoudige stelling dat het terrein weliswaar deels was gelegen in agrarisch gebied (hetgeen ook zo vermeld werd in de eigen beschrijvende nota van de aanvrager) doch de woning zelf "*zeker niet*".

Bij grensdisputen op het gewestplan komt het in elk geval aan de vergunningverlenende overheid toe om op basis van "*bewijskrachtige documenten*" aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop haar beslissing steunt, correct is. Dit betekent dat de vergunningverlenende

partij alle beschikbare technieken dient te gebruiken bij de beoordeling van de ligging van een perceel of constructie volgens de bestemmingszones.

De loutere aanname in de Bestreden Beslissing dat de bouwpercelen volledig zijn gelegen binnen woongebied met landelijk karakter betreft in het licht van de bezwaren van verzoekende partijen terloops de vergunningsprocedure inzake de conformiteit van de aanvraag met het gewestplan geen afdoende motivering, die getuigt van een zorgvuldig onderzoek naar de ligging van de zonegrens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied, en de gebeurlijke implicaties voor de verenigbaarheid van de aanvraag met de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

#### **6.1.2.2 Strijdigheid met gewestplanvoorschriften "woongebied met landelijk karakter"**

Wat de toets aan de bestemmingsvoorschriften voor woongebied met landelijk karakter betreft, geldt, overeenkomstig de rechtspraak van uw Raad, het volgende:

...

Verzoekende Partij merkt verder op dat binnen de landelijke woongebieden, zoals in de reguliere woongebieden, rekening dient te worden gehouden met de toetsingscriteria voor niet-residentiële inrichtingen binnen een woongebied bepaald door artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972.

Activiteiten van handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf zijn volgens voormelde bepaling slechts mogelijk onder de dubbele voorwaarde dat zij (1) verenigbaar dienen te zijn met de onmiddellijk omgeving, en (2) bestaanbaar dienen te zijn binnen het woongebied, zonder dat zij in een speciaal daartoe aangewezen gebied moeten afgezonderd worden. Deze toetsingscriteria roepen een bijzondere, verstrengde motiveringsplicht in het leven in hoofde van de vergunningverlenende overheid.

In woongebieden met landelijk karakter dient er bij uitstek over gewaakt dat het landelijk karakter van het woongebied geëerbiedigd wordt. Gezaghebbende rechtsleer wijst erop dat bebouwing binnen deze gebieden slechts toelaatbaar is wanneer zij verenigbaar is met de reeds aanwezige gebouwen, dat binnen dergelijke gebieden immers een evenwicht dient gevonden te worden tussen de landbouwactiviteiten en residentiële en andere invullingen.

Hierbij moest in casu rekening worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving.

Verzoekende Partij wees er lopende de beroepsprocedure op dat het terrein integraal dienst zou doen als opslagplaats (zowel de nieuw op te trekken loods als de tot opslagplaats om te vormen woning) en dat in de onmiddellijke omgeving geen loodsen van gelijkaardige omvang

aanwezig zijn, dat de omgevingsvergunning dan ook niet verenigbaar is met de reeds in de buurt aanwezige constructies.

De Bestreden Beslissing bevestigt een en ander zelf bij haar omschrijving van de onmiddellijke omgeving:

*"Beschrijving van de omgeving*

*De aanvraag bevindt zich in het noordelijk deel van de gemeente Lebbeke, in de deelgemeente Denderbelle, gelegen langs een uitgeruste weg, nl. Damstraat. De omgeving wordt gekenmerkt door weilanden en bebouwingen van het open type met één en twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. Bouwplaats Het perceel is momenteel bebouwd met een oude woning en oude bijgebouwen. Het terreinprofiel blijft ongewijzigd."*

(eigen onderlijning)

Verzoekende Partij wees erop dat het aangevraagde niet past in de omgeving en dat er nergens in de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde bedrijvigheid voorkomt van de omvang die de vergunningsaanvrager voor ogen heeft.

In haar Weigeringsbeslissing dd. 11 juni 2021 m.b.t. de eerste aanvraag oordeelde Verwerende Partij zelf nog:

*"Het projectgebied situeert zich langs de Damstraat, een uitloper van een woonlint met landelijk karakter. De omgeving wordt gekenmerkt door enerzijds residentiële bebouwing, anderzijds grenst het perceel aan een openruimtegebied. Zoals omschreven in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Lebbeke, bevindt het centrale landbouwgebied zich tussen de kernen van de deelgemeenten Denderbelle en Wieze en de kern van Lebbeke zelf, en wordt doorsneden door woonlinten. Deze open ruimte heeft een landschappelijk en ecologische belang dat zoveel mogelijk gevrijwaard moet worden.*

*Bijgevolg is het niet wenselijk om op de grens van het woongebied met landelijk karakter en het openruimtegebied, een nieuwe functie te integreren, anders dan een loutere woonfunctie. Daarenboven zou het perceel over geen woonfunctie meer beschikken.*

*Het GRS geeft tevens aan dat verdere uitbreiding van de woonlinten moet worden tegengegaan, en de openruimtecorsidors die de continuïteit van het open landbouwgebied verzekeren moeten worden bestendigd. De beperkte verdere*

*ontwikkeling van de woonlinten moet gebeuren met aandacht voor ruimtelijke woon- en beeldkwaliteit, en met inrichting van het openbaar domein."*

En ook dat:

*"Het GRS stelt bovendien concreet voor de deelgemeente Denderbelle, dat diensten, handel en horeca zich moeten concentreren langs de Kapellenstraat. Nieuwe handel en horeca moeten dan ook zoveel mogelijk gebundeld worden langs deze as.*

*Voorliggende aanvraag is dan ook niet wenselijk op deze locatie."*

*(eigen onderlijning)*

Verwerende Partij oordeelde aldus m.b.t. de eerste aanvraag – waarbij de toets aan de omliggende omgeving evident identiek is nu de omliggende omgeving alvast niet was gewijzigd – dat de aanvraag de toets aan de omliggende omgeving niet doorstond én dat *het niet wenselijk (was) om op de grens van het woongebied met landelijk karakter en het openruimtegebied, een nieuwe functie te integreren, anders dan een loutere woonfunctie. Daarenboven zou het perceel over geen woonfunctie meer beschikken."*

Verwerende partij neemt in haar aannname "*Deze aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven*" geen enkele verdere motivering op en beoordeelt de aanvraag alsof i) de aanvraag integraal in landelijk woongebied zou zijn gelegen en ii) alsof een landelijk woongebied volledig zou overeenstemmen met een gewoon woongebied. Zij schendt hiermee de verstrengde motiveringsplicht, die volgt uit de toetsingsbepalingen voor niet-residentiële inrichtingen in landelijk woongebied uit artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit.

Verwerende Partij besluit verder tot de overeenstemming met landelijk woongebied, zonder op enigerlei wijze na te gaan of het landelijk karakter van het woongebied wel degelijk wordt gevrijwaard en dus of het landelijke/agrarische karakter van de betrokken percelen niet wordt miskend. Verwerende Partij wijdt geen afdoende onderzoek aan de overeenstemming met de onmiddellijke omgeving en schendt verder – door haar loutere aannahme van overeenstemming – de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel.

Een en ander geldt des te meer nu Verwerende Partij in haar eigen Weigeringbeslissing dd. 11 juni 2020 (hoger geciteerd) m.b.t. de eerste aanvraag van eerdere datum met een identiek voorwerp, tot een ander besluit komt en dit, zonder dat zij zich hiervoor steunt op in feite en in rechte afdoende motieven.

Uw Raad oordeelt in haar rechtspraak als volgt ingeval een vergunningverlenende overheid afwijkt van haar eerdere standpunten:

...

Kortom, Verzoekende Partij kan uit de Bestreden Beslissing niet afleiden op grond van welke in feite en in rechte juiste motieven Verwerende Partij zich steunt om in de Bestreden Beslissing nu tot het besluit te komen dat de aanvraag in overeenstemming is met i) de omliggende omgeving en ii) met de bestemming als woongebied, hetgeen des te meer geldt nu zij hier in de Weigeringsbeslissing van 11 juni 2020 in andere zin over oordeelde.

Ten overvloede wijst Verzoekende Partij erop dat dit evenmin kan afgeleid worden uit de overwegingen m.b.t. de *goede ruimtelijke ordening*, waarover de Bestreden Beslissing overweegt:

...

Uit deze overwegingen kan enkel worden afgeleid dat de omgeving gekenmerkt wordt door residentiële bebouwing en dat het GRS geen beoordelingsgrond vormt voor omgevingsvergunningen. Tevens zou naar mening van Verwerende Partij – *quod non* – het college van burgemeester en schepenen nog invulling gegeven hebben aan deze zone aan de hand van een RUP waarbij wordt besloten dat het college, als beste kenner ter zaken, al meermaals gunstig advies uitbracht.

Verzoekende Partij merkt op dat:

- De Bestreden Beslissing door te stellen dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond vormt (in de zin van "geen weigeringsgrond"), daarmee nog niet motiveert waarom zij een aanvraag wel in overeenstemming acht met de omliggende omgeving en de toepasselijke voorschriften van woongebied met landelijk karakter;
- Bovendien geldt, in weerwil van de Bestreden Beslissing, helemaal geen "RUP" voor de betreffende zone;
- De verwijzing in de Bestreden Beslissing naar de beoordeling van het college als veronderstelde "beste kenner" verduidelijkt niet waarop Verwerende Partij zich steunt om de beoordeling van de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg te volgen. Het volstaat niet hiernaar te verwijzen en louter te poneren dat een vergunningverlenende overheid in eerste aanleg dit wel het best zal weten.

De Bestreden Beslissing schendt artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingenbesluit en de daarin opgenomen verscherpte motiveringsplicht, alsook schendt ze de algemene beginselen van behoorlijk bestuur door zonder grondig onderzoek en zonder afdoende motivering te besluiten

dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften en de onmiddellijke omgeving, terwijl zij in een eerdere beslissing net van oordeel was dat de aanvraag niet in overeenstemming was met de onmiddellijke omgeving en de de aanvraag op de betreffende locatie niet gewenst was.

...”

2.

De tussenkomen partij stelt:

“ ...

**a. Betreffende motivatie omtrent het agrarisch gebied**

Dit punt is van belang voor Verzoekster omdat de bestemmingsvoorschriften van agrarisch gebied strenger zijn dan deze voor een woongebied met landelijk karakter. In agrarisch gebied wordt woningbouw doorgaans vermeden. Volgens verzoekster ligt het te renoveren hoofdgebouw deels in agrarisch gebied. Dit is betwist door partij LDB.

Zoals reeds uitvoerig gesteld in voorgaande feitelijkheden liggen de gebouwen NIET in het agrarisch gebied volgens het gewestplan; **niet volgens de gemeente, niet volgens de POA, en niet volgens de Deputatie**. Noteer dat **elke autoriteit (gemeente, POA, en Deputatie)** zich **tweemaal heeft gebogen over deze vraag**.

**Noch** de voorziene woning, **noch** de voorziene loods van de Damstraat 9 liggen zonevreemd.

Het is trouwens ondenkbaar dat noch de gemeentediensten, noch de POA dit basisprincipe van de omgevingsvergunningregels over het hoofd zouden hebben gezien.

De Deputatie heeft tevens **duidelijke motivatie** gegeven over de bestemmingsvoorschriften in de bestreden beslissing alsook in de eerdere beslissing m.b.t. de voormalige aanvraag, zie de uiteengezette feitelijkheden.

De deputatie motiveert o.a. in de bestreden beslissing:

...

Uw Raad merkt op dat de Deputatie niet alleen **uitvoerig motiveert over de bestemmingsvoorschriften**, maar tevens **verwijst naar haar voorgaande afwijzende beslissing dd. 11/6/2020** (stuk 6). Daarin oordeelde zij voor zover als nodig nog duidelijker dat er **geen openbaar onderzoek** gehouden moest worden. De **gebouwen waarop de aanvraag betrekking had, volledig in woongebied met landelijk karakter waren gelegen en niet in agrarisch gebied**. Noteer tevens dat de voorgaande beslissing van de Deputatie dd. 11/6/2020

ingeleid werd door het beroepsschrift van Verzoekster. **Verzoekster is hier dan ook niet onkundig van.** De Deputatie motiveerde in haar voorgaande beslissing:

...

In de mate dat de door verzoekster in het verzoekschrift aangevoerde schending van “het motiveringsbeginsel” niet anders kan worden begrepen dan een schending van het beginsel van de materiële motiveringsplicht, moet worden vastgesteld dat dit beginsel inhoudt dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

De Deputatie verwijst tot vervelens toe in de bestreden beslissing o.a. naar de motivering van het CBS van Lebbeke als volgt:

...

De Deputatie heeft dan ook **afdoende gemotiveerd** dat volgens haar het voorziene bouwproject **niet in agrarisch gebied** ligt.

Verzoekster wenst **alleen maar mist te spuien** door, ***pas voor het eerst in haar tweede replieknota dd. 11/02/2021, neergelegd ná de hoorzitting voor de Deputatie***, op te werpen dat de grens volgens het gewestplan niet duidelijk zichtbaar is.

Volgens vergelijking op de website van Geopunt tussen het basisplan en het gewestplan, merkt men echter dat het hoofdgebouw (waarop de aanvraag betrekking heeft) *niet* in het agrarisch gebied ligt. Het hoofdgebouw werd met een rode lijn omkaderd in zowel basisplan als gewestplan op hieronderstaande uittreksels via Geopunt-kaarten, op exact dezelfde locatie.

...

Om haar argument kracht bij te zetten, verwijst Verzoekster alsnog naar een uittreksel van een omgevingsloket-omgevingscheck als volgt:

...

Men moet opmerken dat de omgevingscheck zeer approximatief de contouren van het gewestplan overneemt.

**Het “uittreksel via de omgevingscheck” heeft geen verordenende kracht. Enkel het gewestplan op zich heeft verordenende kracht.**

Het is niet onverwachts dat het uittreksel van het omgevingsloket-omgevingscheck niet duidelijk overeenstemt met het gewestplan.

De gewestplannen werden immers opgemaakt met als achtergrond topografische kaarten, waarbij men zich bij het intekenen baseerde op visueel herkenbare elementen, zoals

lijninfrastucturen (wegen, waterlopen,...), landschappelijke overgangen (bosranden, taluds,...), herkenbare perceelsgrenzen (bijv. met houtkanten), woningen en andere gebouwen.

Bovendien hadden de topografische kaarten een schaal van 1/25.000, zodat de nauwkeurigheid per definitie beperkt is. Zo dient gelet op de lijndikte van de gewestplancontouren rekening gehouden te worden met een fout van 10 tot 20 meter (lijndiktefout)! Bij het beoordelen van vergunningen dient een interpretatie te gebeuren tot op perceelsniveau (schaal 1/2000 of 1/2500), zodat *in casu* eventueel geargumenteed zou kunnen worden dat de grens tussen agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter gelegen is binnen een marge van 10 tot 20 meter t.o.v. de lijn aangegeven door het "uittreksel van de omgevingscheck"

Het is dan ook correct te stellen dat het "uittreksel via de omgevingscheck" op dit punt afwijkt van de realiteit door een simpele vergissing van enkele meters. Het is veel **logischer om de agrarische zone te laten samenvallen met de velden – en de woonzone te laten samen vallen met de bebouwde kom, zoals zichtbaar op onderstaande overzichtsfoto's.**

Zoals blijkt uit de legende op de onderstaande omgevingscheck-kaart met aanduiding van de agrarisch gebied, is de grens hiervan onnauwkeurig tot op +/- 10m.

...

Wat er ook van zij, de Provinciale Deputatie – en de POA – en het CBS vóór haar, heeft zich enkel en alleen kunnen baseren op het **Gewestplan zelf, zijnde het enige plan in casu met verordenende kracht.**

Volgens de contouren van het gewestplan blijkt onmiskenbaar dat het hoofgebouw van het project, te renoveren door de aanvrager LDB in die mate dat het dezelfde afmetingen behoudt, NIET in (de gele achtergrondkleur van het) agrarisch gebied ligt. Er bestaat weinig tot geen mogelijkheid voor de Deputatie om hiervan af te wijken, gelet op de afwezigheid van preciezere kaarten. Het terrein ligt niet in een plaatselijk BPA of RUP. Met andere woorden, zelfs al werd onderliggende beoordeling terug voorgelegd aan de Deputatie, bvb in het geval van een bestuurlijke lus, dan nog zal de Deputatie in gelijke zin vergunnen, met dezelfde (korte) motivatie: Het gewestplan is wat ze is.

De Deputatie dient louter te motiveren dat de aanvraag betrekking heeft op gebouwen in woongebied (met landelijk karakter), en niet in agrarisch gebied. Dit is een objectief feit dat weinig tot geen bijkomende uitleg vereist. Als dit middels de procedure in vraag wordt gesteld door beroepsindieners, dan hoeft de Deputatie niet bijkomstig te antwoorden waarom of hoe het feit louter vastgesteld werd. Verzoekster probeert louter mist te spuien: Het vaststellen van een objectief feit behoeft geen tot weinig motivatie.

#### **b. Betreffende motivatie omtrent het landelijk karakter**



Verzoekster verwijt de Deputatie tevens dat zij niet voldoende motiveert in de bestreden beslissing waarom de aanvraag van LDB binnen het landelijk karakter zou vallen van het bestemmingsgebied “wonen met landelijk karakter”.

Dit ten onrechte, gelet dat de Deputatie uitvoerig verwees in het bestreden besluit naar het landelijk karakter van de vergunning, zoals blijkt uit onderstaande citaten uit de bestreden beslissing. Waar Verzoekster dit argument vandaan haalt is een raadsel. Het motiveringsbeginsel vereist niet dat er voor iedere beslissing een academisch proefschrift geschreven moet worden door de Deputatie. Een motivatie mag kort en krachtig zijn.

...

Voor zover als nodig herhaalt partij LDB (dit werd reeds uitvoerig in voormalige nota's behandeld ten tijde van de procedure voor de Deputatie) dat het aangevraagde strekt tot de oprichting van een opslagplaats; en dat dit perfect kadert in een *woongebied met landelijk karakter*.

Woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor:

...

Omdat het woongebied met landelijk karakter volgens artikel 6 van het KB van 28 december 1972 een “nadere aanwijzing” is van woongebied, zijn alle inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf die in het woongebied hun plaats hebben, in principe even welkom in het woongebied met landelijk karakter.

Bij de beoordeling of het aangevraagde bestaanbaar is met het bestemmingsgebied, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan overeenkomstig artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit te beoordelen of het bedrijf, in zijn geheel genomen, als aard en omvang inpasbaar is in de omgeving en bestaanbaar met de bestemming woongebied (p. 4 e.v., Omzendbrief 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):

*De toelaatbaarheid van inrichtingen, activiteiten en voorzieningen met een andere functie dan een woonfunctie, wordt door artikel 5.1.0. onderworpen aan bijkomende voorwaarden. Voor elk van deze inrichtingen, voorzieningen en activiteiten geldt dat zij slechts toelaatbaar zijn in het woongebied ingeval ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf kunnen daarenboven slechts worden toegelaten « voor zover deze taken van bedrijf om redenen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten 5 worden afgezonderd », met andere woorden voor zover ze bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied.*

In haar verzoekschrift vertrekt Verzoekster vanuit een volledige verkeerde invalshoek. Zij tracht het voorwerp van de aanvraag via hypothetische veronderstellingen om te buigen naar iets dat helemaal niet wordt aangevraagd. Het aangevraagde strekt louter tot de oprichting van een opslagplaats van diverse materialen. Het is niet de bedoeling dat vanuit die locatie materiaal wordt verhuurd of dat er klanten op het terrein een bezoek komen brengen. Er vinden geen water- en/of verhuuractiviteiten op het betrokken terrein plaats.

Dienaangaande kan worden besloten dat de aard en omvang van het bedrijf inpasbaar is in de omgeving. Het aangevraagde ligt aan een voldoende uitgeruste weg. De impact van de opslagplaats is zo goed als onbestaande. De inrichting omvat hoofdzakelijk opslag en is gelet op de kleinschaligheid van het bedrijf, perfect bestaanbaar met de bestemming woongebied met landelijk karakter. De “taken” van het bedrijf kunnen niet als hinderlijk of storend worden beschouwd.

De Damstraat wordt voornamelijk gekenmerkt door oude lage bebouwing. De meeste woningen hebben aanpalende of losstaande bijgebouwen op hun terrein staan. Daarenboven is de functie als opslagplaats ook verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

**Recht tegenover het aangevraagde bevindt zich ook een opslagplaats met vergelijkbaar gabarit (foto's / pijl hieronder).**

...

Verder bevinden zich in de straat ook nog een aantal andere constructies met opslagfunctie.

...

Ter hoogte van Damstraat nr. 2 is tevens een groot opslagmagazijn te vinden:

...

Gelet op bovenstaande staat het onbetwistbaar vast dat de aangevraagde opslagfunctie bestaanbaar is met de bestemming woongebied met landelijk karakter, alsook in overeenstemming is met de directe omgeving.

De beoogde activiteiten zijn in overeenstemming met het bestemmingsgebied en passen binnen de specifieke kenmerken van de (onmiddellijke) omgeving, bestaande gebouwen en open ruimten.

...”

## *Beoordeling door de Raad*

1.

In het eerste onderdeel van haar eerste middel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet zorgvuldig onderzoekt waar op het aanvraagperceel de grens is tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied, zoals aangeduid op het gewestplan Dendermonde.

In het tweede onderdeel van haar eerste middel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet zorgvuldig onderzoekt, noch beoordeelt, of de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming van woongebied met landelijk karakter.

2.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij onder de titel “1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens” dat de bouwplaats in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied ligt en citeert de verwerende partij de bestemmingsvoorschriften uit het Inrichtingsbesluit.

Verder stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing onder de titel “2.5 de juridische toets”:

“... ”

De aanvraag betreft het afbreken van de oude bijgebouwen, het verbouwen van de bestaande woning tot opslagruimte en het oprichten van een nieuwe opslagruimte.

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

...”

3.

3.1

In haar replieknota op het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar wijst de verzoekende partij er op dat het onduidelijk is waar precies de grens ligt tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied.

Uit de daaropvolgende antwoord- en wederantwoord- (of repliek)nota's van de verzoekende partij en van de tussenkomenende partij, blijkt dat niet wordt betwist dat de grens tussen beide bestemmingsgebieden volgens het gewestplan op het aanvraagperceel ligt, maar dat er wel discussie is over de vraag of de te verbouwen woning er al dan niet door getroffen wordt.

### 3.2

Wanneer er tijdens de administratieve beroepsprocedure een ernstige betwisting is over de ligging van het voorwerp van een aanvraag, moet de vergunningverlenende overheid die betwisting zeer zorgvuldig onderzoeken. De verwerende partij heeft daarover dan ook een verstrengde motiveringsplicht.

Het is niet aan de Raad om, op basis van de standpunten van de partijen in de proceduristukken, en in de plaats van de vergunningverlenende overheid, de grens tussen de bestemmingsgebieden te bepalen. De Raad kan alleen onderzoeken of de vergunningverlenende overheid, bij het bepalen van de 'grenslijn', haar bevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

### 3.3

De Raad kan in de bestreden beslissing over deze in de replieknota's gevoerde discussie geen ander antwoord ontwaren dan de overweging van de verwerende partij dat *“de naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken niet van die aard (zijn) dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciale omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden”*.

Dergelijk nietszeggend antwoord kan niet volstaan.

De verwerende partij bevestigt vooreerst uitdrukkelijk in de bestreden beslissing, zoals ook de provinciale omgevingsambtenaar stelt, dat de grens tussen de bestemmingsgebieden op het aanvraagperceel ligt.

Bovendien maakt de verzoekende partij in haar replieknota's, op basis van de aanduiding van de grens op de omgevingscheck in het Omgevingsloket, en op het gewestplan via geopunt, aannemelijk dat er onduidelijkheid is over de ligging van de grens op het perceel, en dat dat de woning, waarvan de verwerende partij met de bestreden beslissing de verbouwing tot opslagplaats vergunt, eventueel door die grens getroffen wordt.

De tussenkomende partij wijst in haar replieknota's, zoals in haar aan de Raad bezorgde nota, op de 'onnauwkeurigheid' van de gewestplannen tot op +/-10 meter, waarna ze concludeert dat *“het dan ook correct (is) te stellen dat het gewestplan op dit punt afwijkt van de realiteit door een simpele vergissing van enkele meters”* en dat *“het veel logischer (is) om de agrarische zone te laten samenvallen met de velden – en de woonzone te laten samenvallen met de bebouwde kom”*.

Door in die omstandigheden, zoals uit de bestreden beslissing blijkt, niet grondig de concrete ligging van de grenslijn tussen de bestemmingsgebieden op het gewestplan te onderzoeken, handelt de verwerende partij op het eerste gezicht onzorgvuldig en negeert ze haar verstrengde motiveringsplicht daarover.

4.

4.1

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt, volgens het vigerend gewestplan, deels in woongebied met landelijk karakter.

Artikel 6.1.2.2 Inrichtingsbesluit bepaalt:

“...  
de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven  
...”

Artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit bepaalt:

“...  
De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.  
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.  
...”

De woongebieden met landelijk karakter vormen een “nadere aanwijzing” van de woongebieden, zoals bedoeld in artikel 5 Inrichtingsbesluit.

Uit het bestemmingsvoorschrift van “woongebied met landelijk karakter” blijkt dat woningbouw en landbouw de twee “hoofdbestemmingen” ervan zijn.

Voor de realisatie van andere bestemmingen in dergelijk gebied, moet rekening worden gehouden met de daartoe in artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit vermelde voorwaarden.

Uit die bepalingen blijkt dat *“handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf”* als nevenbestemmingen alleen worden toegelaten onder de dubbele voorwaarde dat ze bestaanbaar zijn met het woongebied met landelijk karakter, hetgeen betekent dat deze nevenbestemmingen, omwille van een goede ruimtelijke ordening, niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming van “woongebied” moet er rekening worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, die daardoor, in het bijzonder omwille van ruimtelijke ordening, niet in dat “woongebied” kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied.

De beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet starten bij de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die vooral afhankelijk zijn van de aard en het gebruik, of de bestemming, van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

Krachtens de artikelen 2 en 3 Motiveringswet moet de vergunningsbeslissing afdoende blijken geven van de toets aan artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit.

#### 4.2

Bij het nemen van haar beslissing moet de verwerende partij, als orgaan van actief bestuur, rekening houden met de voor haar uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur voortvloeiende verplichtingen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat de verwerende partij haar beslissing zorgvuldig moet voorbereiden en er voor moet zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier degelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen.

Het vertrouwensbeginsel, als materiële component van het rechtszekerheidsbeginsel, betekent dat de rechtzoekende, omwille van eerdere houdingen van een overheid, of eerder door een overheid in een concreet dossier ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

Algemeen kan gesteld worden dat het vertrouwensbeginsel betrekking heeft op de rechtmatige verwachtingen die door het optreden van eenzelfde overheid gewekt zijn. Dat beginsel kan dan ook alleen geschonden zijn wanneer dezelfde overheid, op een niet te verantwoorden wijze, terugkomt op een vaste gedragslijn, of op standpunten die ze in een bepaald concreet dossier ingenomen heeft.

#### 4.3

Voor zover de verwerende partij in de bestreden beslissing vertrekt van het standpunt dat de aanvraag volledig in woongebied met landelijk karakter gelegen is, moet zij in dit dossier, waar de concrete bestemming van de woning en de loods geen woonfunctie, noch een landbouwfunctie is, de aanvraag toetsen aan de voorwaarden voor nevenbestemmingen.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij, onder de 'juridische toets,' alleen maar stelt dat de aanvraag *"principieel in overeenstemming (is) met de voorschriften van het geldend gewestplan"*.

Uit dergelijke stijlclausule kan helemaal niet afgeleid worden of de verwerende partij een zorgvuldig onderzoek gevoerd heeft, noch kan dergelijke stijlclausule, in functie van de planologische toets naar de bestaanbaarheid met het woongebied met landelijk karakter, een afdoende motivering zijn van de bestreden beslissing.

#### 4.4

Bovendien overweegt de verwerende partij in de eerdere weigeringsbeslissing van 11 juni 2020 over de vorige aanvraag (cfr. III Feiten, onder 2) als volgt, en voor dit dossier relevant:

"...

Daarnaast dient een grondige afweging te worden gemaakt of het gevraagde al dan niet in overeenstemming is met de omgeving.

Het projectgebied situeert zich langs de Damstraat, een uitloper van een woonlint met landelijk karakter. De omgeving wordt gekenmerkt door enerzijds residentiële bebouwing, anderzijds grenst het perceel aan een openruimtegebied. Zoals omschreven in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Lebbeke, bevindt het centrale landbouwgebied zich tussen de kernen van de deelgemeenten Denderbelle en Wieze en de kern van Lebbeke zelf, en wordt doorsneden door woonlinten. Deze open ruimte heeft een landschappelijk en ecologische belang dat zoveel mogelijk gevrijwaard moet worden.

Bijgevolg is het niet wenselijk om op de grens van het woongebied met landelijk karakter en het openruimtegebied, een nieuwe functie te integreren, anders dan een loutere woonfunctie. Daarenboven zou het perceel over geen woonfunctie meer beschikken.

...”

Die overwegingen zijn noodzakelijkerwijze gerelateerd aan de planologische toets in functie van het onderzoek naar de verenigbaarheid met de bestemming van “woongebied met landelijk karakter”. De vermelding ervan onder de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening doet daar geen afbreuk aan.

De verwerende partij heeft dan ook in haar eerdere weigeringsbeslissing gesteld dat het integreren van een nieuwe functie, anders dan een loutere woonfunctie, op dezelfde plaats, die omgeven is door residentiële bebouwing en grenst aan openruimtegebied, niet verenigbaar is met het “woongebied met landelijk karakter”.

De Raad kan, op het eerste gezicht, in de bestreden beslissing geen afdoende motivering vinden, op basis waarvan de verwerende partij nu verantwoordt dat zij haar eerder standpunt daarover niet meer behoudt.

Door nu, niet afdoende gemotiveerd, anders te beslissen over een, met betrekking tot het bestemmingsaspect, identieke aanvraag, schendt de verwerende partij, op het eerste gezicht, haar verstrengde motiveringsplicht daarover, evenals het vertrouwensbeginsel.

5.

Het eerste onderdeel en het tweede onderdeel van het eerste middel zijn dan ook ernstig.



## **VI. Beslissing**

1. Het verzoek tot tussenkomst van bv LDB SERVICES is ontvankelijk voor de behandeling van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.
2. De Raad bevestigt de in het arrest van 6 mei 2021 met nummer RvVb-UDN-2021-0977 bevolen schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. De uitspraak over de kosten van de vordering wordt uitgesteld tot de uitspraak over de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.
4. De kosten van de tussenkomst in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 100 euro, blijven ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 18 mei 2021 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Jelke DE LAET

Eddy STORMS