

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0179 van 18 maart 2014
in de zaak 1213/0455/A/1/0420

In zake: de bvba **SCHROEDERS DOET HET ZELF**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gerald KINDERMANS
kantoor houdende te 3870 Heers, Steenweg 161
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom ROOSEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 maart 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 23 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zutendaal van 15 oktober 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de uitbreiding van een winkel.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3690 Zutendaal, Trichterweg 58 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 945P, 945H, 945N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 februari 2014, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gerald KINDERMANS, die verschijnt voor de verzoekende partij, en de heer Tom ROOSEN, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 20 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zutendaal een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een winkel”*.

De aanvraag heeft betrekking op een nieuw op te richten constructie, meer bepaald een verbindingsvolume van één bouwlaag met plat dak en een gevelhoogte van 3,65 meter, tussen de bestaande winkel (een doe-het-zelf-zaak) en het achtergelegen garage-magazijn, met een bebouwde oppervlakte van ongeveer 242m².

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 8 april 1976 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een opslagplaats met garage bij een bestaand handelshuis.

Op 16 februari 1998 wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de uitbreiding van de winkel en opslag.

Op 8 oktober 2002 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de uitbreiding van de winkel, tot op 50 meter achter de rooilijn.

De aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is een verbinding tussen de op 8 oktober 2002 toegestane uitbreiding van de winkel en de achtergelegen garage.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgesteld gewestplan ‘Hasselt - Genk’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter vanaf de rooilijn) en deels in agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 augustus tot en met 2 september 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling – Limburg, adviseert op 7 augustus 2012 als volgt ongunstig:

“ ...

*In antwoord op uw bovenvermeld schrijven, heb ik de eer u mede te delen dat uit landbouwkundig oogpunt **geen volledig gunstig advies** kan gegeven worden.*

De aanvraag kadert in de uitbreiding van een zonevreemde handelszaak (Doe-het-Zelf winkel). De betreffende percelen situeren zich deels in woongebied met landelijk karakter en deels in het achterliggende agrarisch gebied. De voorgestelde uitbreiding beoogt een verbinding tussen de achterliggende opslagplaats en de bedrijfsruimte in het voorliggend woongebied. De vergunningstoestand (constructie + functie) van de 2 bestaande constructies werd niet weergegeven. De lokale landbouwstructuur wordt door de voorliggende plannen wel niet wezenlijk bijkomend geschaad. Op termijn dient er beoordeling worden gemaakt of hier een uitdoofscenario wordt voorzien dan wel een juridisch planologisch kader wordt geboden voor deze bedrijvigheid.

De uiteindelijke juridisch administratieve afweging is de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar. Ik sluit me aan bij het door haar ingenomen standpunt.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zutendaal adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 10 september 2012:

“ ...

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

...

Overwegende dat het goed, volgens dit van kracht zijnde gewestplan voor de eerste 50 m., te rekenen vanaf de rooilijn, ligt in een woongebied met landelijk karakter. De rest ervan ligt in agrarisch gebied;

Overwegende dat de plaats waar de voorgenomen werken en/of handelingen zijn te situeren, ligt evenwel integraal in het agrarisch gebied.

Overwegende dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid, voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; dat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt slechts mogen opgericht worden op ten minste 300 m. van een woongebied of op ten minste 100 m. van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft; dat de afstand van 300 en 100 m. evenwel niet geldt in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven (artikel 11 van het Koninklijk besluit an 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

...

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee niet in overeenstemming is;

...

Beschrijving van de bouwplaats, omgeving en project

Overwegende dat de aanvraag het uitbreiden opslag woning binnen het agrarisch gebied aan de achterzijde van de winkel, tussen de winkel en het magazijn beoogt;

Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet

gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Beoordeling van de goede ruimtelijke

Overwegende dat er een openbaar onderzoek werd gehouden;

Overwegende dat tijdens de sluiting van het onderzoek geen bezwaarschriften werden waargenomen;

Overwegende dat de opslagruimte wordt opgericht tussen het vergunde winkelgebouw en de vergunde opslagplaats (gelegen in het agrarisch gebied);

Overwegende dat de werken uitgevoerd zullen worden binnen het gewestplan voorziene zone voor agrarisch gebied;

Overwegende dat de uitbreiding tegenstrijdig is met de zonering van het gebied; doch niettegenstaande de ligging in het agrarisch gebied, gunstig kan geadviseerd worden, gelet op het advies van het Departement Landbouw en Visserij, waaruit blijkt dat de lokale landbouwstructuur, gelet op de voorliggende plannen niet wezenlijk bijkomend wordt geschaad;

Overwegende dat de nieuwbouw wordt voorzien met een aangepaste architectuur en passende materialen waardoor deze nieuwbouw zich op een degelijke wijze integreert in de bestaande gebouwen;

Overwegende dat de afstanden tot de perceelsgrenzen gerespecteerd worden;

Overwegende dat door de vorm en afmeting van het perceel en de omringende percelen, het voorgestelde aanvaardbaar is;

Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen, een harmonisch geheel vormt, aangepast is aan de onmiddellijke omgeving en het straatbeeld niet beïnvloedt;

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften en met de vereisten van een goede plaatselijke ordening.

BESLUIT

Gunstig voor het uitbreiden opslag winkel conform de ingediende plannen.

Voorwaarde :

De voorwaarden en voorschriften, vermeld in de adviezen van het Departement Landbouw en Visserij en het Agentschap Wegen en Verkeer, dienen stipt nagevolgd te worden, alsook het advies van de brandweer Genk.

...

Het Agentschap Wegen en Verkeer – district Gent adviseert voorwaardelijk gunstig op 13 september 2012.

De brandweer van Genk adviseert voorwaardelijk gunstig op 19 september 2012.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 4 oktober 2012:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 10 september 2012 een gemotiveerd gunstig advies verleende; dat ik niet kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies;

Overwegende dat de voorgestelde uitbreiding een verbindingsvolume beoogt tussen de achterliggende opslagplaats en de winkelruimte;

Overwegende dat de achterbouw (opslagplaats met garage) door de bestendige deputatie op 8 april 1976 werd vergund; dat deze vergunning dateert van voor het gewestplan Hasselt-Genk (KB van 3 april 1979);

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd op 16/02/1998 voor het uitbreiden van winkel + opslag (verbindingsvolume tussen winkel en loods - totale bouwdiepte +/- 70 m.;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning werd verleend op 08/10/2002 voor het uitbreiden van winkel + opslag (verbindingsvolume tussen winkel en loods - totale bouwdiepte 50 m. = woonzone);

Overwegende dat de nieuwe aanvraag een uitbreiding voorziet (opslag winkel), die gesitueerd wordt in agrarisch gebied, hetgeen strijdig is met het gewestplan; dat er een totale bouwdiepte wordt gecreëerd van +/- 70 m., wat ruimtelijk onaanvaardbaar is; dat deze bouwdiepte reeds in 1998 werd geweigerd; dat de weigering in beroep bij de deputatie werd bevestigd;

Overwegende dat het aangrenzend perceel eveneens eigendom is van de aanvrager; dat dit perceel ingericht werd als parking en buitenopslagplaats van goederen voor verkoop; dat voor de aanleg, inrichting en bestemming van het naastliggend perceel geen vergunning werd gevraagd;

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zutendaal weigert op 15 oktober 2012, omwille van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 6 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 januari 2013 dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 januari 2013 beslist de verwerende partij op 23 januari 2013 als volgt om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

Overwegende dat het perceel overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk gesitueerd is deels in een woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter vanaf de rooilijn) en deels in een agrarisch gebied;

dat overeenkomstig artikel 11 § 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin;

dat behoudens bijzondere bepalingen deze gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt en eveneens para-agrarische bedrijven;

dat de aanvraag niet in overeenstemming is met deze bestemmingsvoorschriften;

Overwegende dat er voor het deel van het gemeentelijk grondgebied, waar het perceel gelegen is, geen goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg of een vergunde niet-vervallen verkaveling van toepassing is;

Overwegende dat het perceel aan de gewestweg N77 paalt; dat door het Agentschap Wegen en Verkeer een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend;

dat door het Departement Landbouw en Visserij, dienst Duurzame Landbouwonwikkeling geen volledig gunstig advies werd verleend;

dat door de brandweer een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend;

Overwegende dat bij het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat in 1974 een vergunning werd verleend voor het bouwen van een handelshuis;

dat bij besluit van de bestendige deputatie van 8 april 1976 in beroep een bouwvergunning werd verleend voor het oprichten van een garage; dat het vergunde plan een vrijstaande inplanting op 37m achter de hoofdbouw voorzag en met een bebouwde oppervlakte van 19m breed en 15.50m diep; dat deze constructie werd uitgevoerd met een bouwdiepte van circa 25m;

dat in 1994 een vergunning werd verleend voor de verbouwing en regularisatie van de winkel;

dat op 16 februari 1998 een vergunning werd geweigerd voor het uitbreiden van winkel en opslag; dat de aanvraag een uitbreiding tot op een diepte van circa 68m voorzag, waardoor het gebouw deels in agrarisch gebied zou worden opgericht;

dat op 8 oktober 2002 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het bouwen van een bijbouw en de vergunning geweigerd voor het plaatsen van 9 vlaggenmasten; dat de vergunde uitbreiding met de achtergevel tot op een perceelsdiepte van 50m achter de rooilijn reikt;

Overwegende dat huidige aanvraag een nieuw op te richten constructie tussen deze

laatst vergunde uitbreiding en de achtergelegen garage betreft, zodat een aaneensluitend bouwgeheel met een totale bouwdiepte van circa 80m ontstaat; dat de voorgestelde totale bebouwde oppervlakte circa 1.360m² bedraagt;

dat het ontwerp dus de uitbreiding van de bestaande handelsvestiging in het achterliggend agrarisch gebied voorziet; dat de aanvraag strijdig is met de geldende bestemmingsvoorschriften; dat er in casu geen afwijkings- of uitzonderingsbepalingen gelden die mogelijkheden toelaten;

Overwegende dat in ondergeschikte orde wordt opgemerkt dat de aaneengesloten bouwdiepte van circa 80m overdreven is en ruimtelijk niet aanvaardbaar is ten opzichte van de schaal en de korrel van de omliggende bebouwing; dat ook inzake de mogelijk beleidsmatig gewenste ontwikkelingen het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in het richtinggevend deel verder stelt dat in de woonlinten de toename van diensten en handel niet gewenst is; dat voor de deelruimte Straatdorpen, ter plaatse het deelgebied Gewaai/De Hoven – Besmer het niet wenselijk is dat grootschalige en kerngebonden voorzieningen, andere dan woningen, langs de wegen tussen de kernen gevestigd worden; dat deze de ontwikkeling van een sterk handels- en dienstencentrum op lokaal niveau in de kern van Zutendaal beperken en hypothekeren; dat de verdere ontwikkeling van bestaande grootschalige voorzieningen wordt beperkt;

Overwegende dat bij de hoorzitting werd gepleit voor het behoud en de voorgestelde uitbreiding van de bestaande handelszaak op huidige vestigingsplaats; dat er in de gemeente slechts een paar handelszaken met grotere verkooppoppervlakte nog aanwezig zijn; dat in het centrum van Zutendaal geen ruimte of mogelijkheden meer voorhanden zijn voor handelszaken met nood aan grotere verkooppoppervlakte; dat het voormalig college van burgemeester en schepenen vreesde dat een afwijzing van de vergunningsaanvraag zou leiden tot een teloorgaan van kwestieuze handelszaak of desgevallend een mogelijk vertrek uit de gemeente, en dit absoluut wilde vermijden;

dat er bij het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat de aanvraag echter strijdig is met de geldende bestemmingsvoorschriften; dat over eventuele zonevrije uitbreidingsmogelijkheden van een bedrijf, in afwijking van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, een uitspraak kan gedaan worden in een planologisch attest; dat ter zake de bepalingen gelden van artikelen 4.4.24 – 4.4.29 VCRO;

Overwegende dat het voorgestelde ontwerp niet voor vergunning in aanmerking komt;

Overwegende dat het beroep niet kan worden ingewilligd;

*dat de stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd;
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing per aangetekende brief van 28 januari 2013 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 14 maart 2013.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en heeft dan ook, conform artikel 4.8.11 §1, 1° VCRO, het rechtens vereist belang om bij de Raad beroep in te stellen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

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

“...
art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin gesteld wordt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, evenals op de schending van art. 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en op de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel;
...”

De verzoekende partij licht dit als volgt toe:

“...
Doordat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt gesteld dat op grond van het advies van de administratie van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van 7 augustus 2012 wordt gesteld dat de lokale landbouwstructuur door de voorliggende plannen niet bijkomend worden geschaad en doordat er reeds een achterliggend gebouw aanwezig is, waardoor het geheel een aaneengesloten bouwdiepte zou bekomen en waarbij door de deputatie gesteld wordt dat dit overdreven is en ruimtelijk niet aanvaardbaar ten opzichte van de schaal en de korrel van de omliggende bebouwing, terwijl deze stelling op geen enkele wijze wordt gemotiveerd en niet strookt met de gunstige beoordeling inzake ruimtelijke ordening van het college van burgemeester en schepenen en van de diverse adviserende instanties, waaronder de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling;

En doordat er ondergeschikt wordt opgemerkt dat inzake de mogelijke beleidsmatige gewenste ontwikkeling het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het richtinggevend deel verder stelt dat in de woonlinten de toename van diensten en handel niet gewenst is, terwijl er klaarblijkelijk geen definitief gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is en het college van burgemeester en schepenen klaarblijkelijk in strijd met dit ontwerp van mening is

dat toelating moet gegeven worden om de bestaande handelszaak op de huidige vestigingsplaats te houden.

...

Er wordt weliswaar gesteld dat de aanvraag strijdig is met de geldende bestemmingsvoorschriften, maar tegelijkertijd wordt gewezen op de eventuele zonevrije uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf, in afwachting van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, waarbij een uitspraak kan gedaan worden in een planologisch attest.

Uit deze stelling blijkt overduidelijk dat er geen gegronde elementen zijn om de bestemmingsvoorschriften rigoreus toe te passen en dat de motivering om dit te doen bijzonder ontoereikend is.

Er wordt trouwens verwezen naar het feit dat in 1994 een vergunning werd verleend voor de verbouwing en regularisatie van de winkel en dat op 8 oktober 2002 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het bouwen van een bijbouw.

In de bestreden beslissing heeft de deputatie op volstrekt onvoldoende wijze haar standpunt onderbouwd, waarbij enkel gewezen wordt op de strijdigheid met de geldende bestemmingsvoorschriften zonder dat ingegaan wordt op de uitbreidingsmogelijkheden die toch kunnen worden bestaan in afwijking van de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Ten gronde worden door de deputatie geen elementen aangereikt, waarbij gesteld wordt dat het aangevraagde onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, terwijl er eveneens sprake is van een schending van art. 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

Dat verzoeker zich volledig aansluit bij het advies van het college van burgemeester en schepenen en dat de bestreden beslissing op een volstrekt onvoldoende wijze motieven aanbrengt, waarbij het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt verworpen.

Er wordt op geen enkel ogenblik in de bestreden beslissing gemotiveerd aan de hand van duidelijke juridische argumenten die gebaseerd zijn op feitelijke gegevens op welke grond de deputatie tot haar conclusie is gekomen.

De materiële motiveringsplicht is een beginsel van behoorlijk bestuur en betekent dat beslissingen gedragen worden door motieven die rechtens en feitelijk aanvaardbaar zijn. De materiële motiveringsplicht impliceert dat de motieven kenbaar, feitelijk juist en draagkrachtig zijn, d.i. de beslissing effectief kunnen dragen en verantwoorden. Wat de kenbaarheid betreft volstaat het in het kader van de materiële motiveringsplicht dat deze motieven terug te vinden zijn in het administratief dossier.

Verzoekster beroept zich verder op volgende rechtspraak en rechtsleer:

...

In ieder geval kan in voorliggend geval zonder enige twijfel gesteld worden dat de precieze, juiste, pertinente volledige, duidelijke en niet tegenstrijdige motieven noch uitdrukkelijk noch nauwkeurig worden vermeld maar duidelijk afwezig zijn.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“..."

Het enige middel kan evenwel manifest niet tot de vernietiging leiden van het bestreden besluit van ons college en wel om de hieronder uiteengezette redenen.

Allereerst wenst ons college nogmaals, met de bewoordingen van het bestreden besluit zelf, aan te geven waarom de door de verzoekende partij aangevraagde vergunning werd geweigerd:

...

Deze motivering is op het eerste zicht alleen al afdoende om de weigeringsbeslissing te schragen.

Ons college wenst ter weerlegging van het enige middel van de verzoekende partij in hoofdzaak tegen te werpen dat de verzoekende partij nalaat kritiek te uiten op het motief dat overduidelijk het determinerende motief voor ons college was om de vergunning te weigeren, nl. de onverenigbaarheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en de onmogelijkheid om van deze bestemmingsvoorschriften af te wijken.

Dit is voldoende duidelijk zo gesteld in het bestreden weigeringsbesluit. De strijdigheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming van agrarisch gebied én het ontbreken van afwijkings- en uitzonderingsbepalingen die het toekennen van een vergunning alsnog mogelijk zouden maken is op zich een voldoende motief om de weigeringsbeslissing te verantwoorden. Meer nog, de strijdigheid met het gewestplan én de onmogelijkheid om hiervan af te wijken verplichtte ons college ertoe om de vergunning te weigeren.

Een vergunning voor een zonevreemde activiteit (constructie voor winkelopslag in agrarisch gebied) kan hoe dan ook enkel worden verleend wanneer decretale bepalingen (in de VCRO) deze mogelijkheid uitdrukkelijk voorzien en, desgevallend, binnen de decretale voorwaarden.

In casu is er evenwel geen rechtsgrond voorhanden voor een vergunningverlening in afwijking van de gewestplanbestemming. Ons college heeft wel in het besluit melding gemaakt van de decretale mogelijkheid om middels een planologisch attest een uitspraak te krijgen over (zonevreemde) uitbreidingsmogelijkheden.

In dit opzicht kan nog worden opgemerkt dat nooit een vergunning louter “om billijkheidsredenen” kan worden toegestaan in afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften, zonder dergelijke decretale toelating. Het is nu net dit waar de verzoekende partij op lijkt aan te sturen, nu zij opwerpt dat de bestemmingsvoorschriften té rigoreus zouden zijn toegepast.

De kritiek van de verzoekende partij op de motivering aangaande de ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid van de uitbreiding betreft dus overduidelijk kritiek op overtollige motieven.

In het bestreden besluit zelf heeft ons college trouwens uitdrukkelijk aangegeven dat de overwegingen dat de bouwdiepte overdreven was en dat de verdere uitbreiding van de winkel niet wenselijk leek in het woonlint “in ondergeschikte orde” werden geformuleerd.

De verzoekende partij uit in haar verzoekschrift evenwel enkel kritiek op deze overwegingen.

Dergelijke kritiek is dus hoe dan ook niet van aard om de motivering van het besluit met succes onderuit te kunnen halen.

Trouwens, bij het formuleren van deze kritiek verliest de verzoekende partij overigens uit het oog:

- dat ons college door de devolutieve werking van het beroep uiteraard anders kan oordelen over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dan het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg of adviesverlenende instanties opgetreden in de aanvraagprocedure*
- dat ons college aangaande de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire beoordelingsvrijheid beschikt waarbij enkel een kennelijk onredelijke beoordeling kan worden gesanctioneerd en waarbij het geenszins volstaat voor de verzoekende partij om aan te geven waarom zij er een andere mening op nahoudt; uw Raad vermag trouwens evenmin zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid; in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen; zoals gezegd, heeft de verzoekende partij klaarblijkelijk louter een andere mening omtrent de inpasbaarheid van de gevraagde constructie in de omgeving dan ons college; louter een andere mening hebben omtrent een dergelijke aangelegenheid die in se een ruime appreciatiemarge inhoudt, volstaat evenwel niet om de motivering van een besluit onderuit te halen; de motivering kan enkel als niet afdoende worden beschouwd als ze onjuist, dan wel “kenmerkend onredelijk” zou zijn; de opgegeven motieven op dit punt zijn in casu evenwel het resultaat van een zorgvuldig onderzoek van het beroepsdossier, feitelijk correct en in alle redelijkheid in rekening gebracht bij de besluitvorming; minstens moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij nalaat aan te tonen dat de beoordeling door ons college ter zake kenmerkend onredelijk zou zijn, wat impliceert dat geen enkele andere zorgvuldige overheid een dergelijk standpunt zou hebben ingenomen in dit dossier; dit is geenszins het geval; ons college wijst er nog op dat ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, naast de wettelijke bezwaren, ook bezwaren had geformuleerd aangaande de ruimtelijke inpasbaarheid van de winkeluitbreiding*
- dat de motiveringsplicht, overeenkomstig de vaste rechtspraak van de Raad van State, niet vereist dat de motieven van de motieven worden gegeven, m.a.w. dat duidelijke motieven op zich geen verdere motivering behoeven (zie bijv. R.v.St., nr 197.703, 12 november 2009 en R.v.St., nr.215.666 van 10 oktober 2011).*

Het middel van een schending van artikel 4.3.1 VCRO en van de motiveringsplicht is dan ook manifest ongegrond.

...”

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“...

De deputatie stelt in haar antwoordnota dat zij verplicht was om de vergunning te weigeren, gelet op het feit dat het determinerend motief voor de deputatie om de vergunning te weigeren

bestond uit de onverenigbaarheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en de onmogelijkheid om van deze bestemmingsvoorschriften af te wijken.

De deputatie gaat voorbij aan het feit dat er een gunstig advies werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op 10 september 2012 en dat zelfs het advies van het departement Landbouw & Visserij gunstig is.

Deze laatste stelt dat blijkt dat de lokale landbouwstructuur, gelet op de voorliggende plannen, niet wezenlijk bijkomend wordt geschaad en dat de nieuwbouw wordt voorzien met een aangepaste architectuur en passende materialen, waardoor de nieuwbouw zich op een degelijke wijze integreert in de bestaande gebouwen.

De stedenbouwkundige vergunning werd bekomen op 8 april 1976, zijnde voor het in werking treden van het gewestplan.

In dit gunstig advies wordt uitdrukkelijk gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische voorschriften en met de vereisten van een goede plaatselijke ordening.

Dit wordt niet of onvoldoende tegengesproken in de bestreden beslissing van de deputatie van de provincie Limburg.

Daar waar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zich meestal baseert op het advies van het departement Landbouw & Visserij, wordt dit advies thans niet gevolgd.

In casu wordt voorzien in een uitbreiding die een verbindingvolume beoogt tussen de achterliggende opslagplaats en de winkelruimte.

Deze zone is hoe dan ook op dit ogenblik niet bruikbaar voor enige landbouwtoepassing.

De achterbouw, zijnde een opslag met garage, werd door de deputatie op 8 april 1976 vergund.

Het is dan ook volstrekt onjuist en onaanvaardbaar dat gesteld wordt dat de aangevraagde vergunning een inbreuk zou betekenen op de stedenbouwkundige bestemming van het gebied.

De deputatie stelt dat de motivering die werd afgeleverd in de bestreden beslissing alleen al op zich afdoende is om de weigeringsbeslissing te schragen.

Nochtans wordt geenszins aangetoond op welke wijze er enige nadelige invloed kan zijn m.b.t. de bestemming van het gebied.

Het is uiteraard niet omdat de deputatie in het besluit melding gemaakt heeft van de decretale mogelijkheid om middels een planologisch attest een uitspraak te krijgen over zogenaamde zonevreemde uitbreidingsmogelijkheden, dat dit zou betekenen dat de bestreden beslissing daardoor automatisch geldig en voldoende gemotiveerd zou zijn.

Het is uiteraard ook niet omdat de deputatie over een discretionaire beoordelingsvrijheid beschikt, dat deze geen rekening zou moeten houden met de duidelijke argumentatie van verzoekende partij en dat de bestreden beslissing niet als kennelijk onredelijk kan worden beschouwd.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft de mogelijkheid om een kennelijk onredelijke beoordeling door de deputatie te sanctioneren door de vernietiging van de beslissing uit te spreken.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning geweigerd wordt wanneer de aanvraag onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, en anderzijds, met een goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften volgt uit de samenlezing van artikel 1.1.2, 9° en artikel 7.4.4, §1 VCRO dat de voorschriften van het gewestplan verordenende kracht hebben tot wanneer zij worden vervangen.

2.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is overeenkomstig het gewestplan 'Hasselt - Genk', deels gelegen in woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter vanaf de rooilijn) en deels in agrarisch gebied.

Artikel 11, 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bepaalt:

“ ...

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.

...”

De aanvraag beoogt de uitbreiding van een bestaande handelsvestiging in het achterliggend agrarisch gebied.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag strijdig is met de geldende bestemmingsvoorschriften en dat er in casu geen afwijkings- of uitzonderingsbepalingen gelden.

Verder vermeldt de verwerende partij in de bestreden beslissing wel nog dat in een planologisch attest een uitspraak kan gedaan worden over eventuele zonevreemde uitbreidingsmogelijkheden van een bedrijf, in afwijking van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, en dat ter zake de bepalingen van artikelen 4.4.24 tot en met 4.4.29 VCRO gelden.

3.

Uit het feitenrelaas blijkt dat de bestreden beslissing een formele motivering bevat met betrekking tot de grondslag van de planologische verenigbaarheid.

De door de verzoekende partij ingeroepen schending van de formele motiveringswet mist dan ook feitelijke grondslag.

Verder oordeelt de Raad dat de verzoekende partij met haar enig middel eveneens een schending van de materiële motiveringsplicht inroept, door te stellen dat de in de bestreden beslissing aangevoerde motieven ontoereikend zijn, onder meer met betrekking tot de verenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht betekent dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Zoals reeds gesteld, vermeldt de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften en dat er geen afwijkings- of uitzonderingsbepalingen gelden om, in strijd met de bestemmingsvoorschriften, de uitbreiding van de bestaande winkel in agrarisch gebied toe te staan.

De verzoekende partij blijft zelf in gebreke aan te tonen of en welke afwijkings- of uitzonderingsbepalingen er eventueel gelden met betrekking tot de uitbreiding van zonevreemde constructies (artikel 4.4.19 VCRO) en of de voorwaarden voor de toepassing daarvan vervuld zijn.

4.

Overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de aanzienlijke bouwdiepte, hebben betrekking op de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening en zijn, omwille van de door de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht vastgestelde legaliteitsbelemmering om de vergunning te verlenen (de aanvraag is strijdig met de geldende bestemmingsvoorschriften en er gelden in casu geen afwijkings- of uitzonderingsbepalingen), dus niet relevant voor de beoordeling van de bestreden beslissing door de Raad.

Hetzelfde geldt voor de verwijzing in de bestreden beslissing naar de decretale mogelijkheid om met een planologisch attest een uitspraak te krijgen over eventuele zonevreemde uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf: ook dit doet evenmin ter zake en is allerminst een reden om de bestreden beslissing te vernietigen.

5.

Het enig middel is dan ook ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS