

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/20140820 van 2 december 2014
in de zaak 2010/0435/A/2/0394

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente** [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Cies GYSEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 mei 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 25 maart 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer en mevrouw [REDACTED] (derde belanghebbende) tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 9 november 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer [REDACTED], hierna de aanvrager, de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een toonzaal en appartementen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 april 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Cies GYSEN die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Michel VAN DIEVOET 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 de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. FEITEN

Op 22 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een toonzaal met daarboven appartementen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

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

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 4 november 2009 een gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 20 oktober 2009 volgend gunstig advies:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

...”

De verzoekende partij verleent op 9 november 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. De verzoekende partij motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

De toonzaal die aangevraagd wordt behoort tot een bestaand bedrijf. Dit bedrijf is een typisch lokaal bedrijf met een sociaal-economische verankering gezien de aard van de activiteiten (klasse 3-inrichting), het cliënteel dat voornamelijk uit de nabije regio afkomstig is, het beperkt aantal personeelsleden en de historische verankering (groei vanuit een bestaand landbouwbedrijf naar een bedrijf voor het onderhoud van landbouwvoertuigen en -machines en naar een onderhouds- en verkooppunt voor landbouw- en tuinmachines). De toonzaal zal ook, gezien de bijzondere activiteiten van het bijhorend bedrijf, een specifiek en beperkt aantal cliënten aantrekken. Veelal gaat het om hetzelfde cliënteel die nu reeds beroep doen op het bestaande bedrijf.

De toonzaal die aangevraagd wordt behoort tot een bestaand bedrijf. Dit bedrijf is een typisch lokaal bedrijf met een sociaal-economische verankering gezien de aard van de activiteiten (klasse 3-inrichting), het cliënteel dat voornamelijk uit de nabije regio afkomstig is, het beperkt aantal personeelsleden en de historische verankering (groei vanuit een bestaand landbouwbedrijf naar een bedrijf voor het onderhoud van landbouwvoertuigen en -machines en naar een onderhouds- en verkooppunt voor landbouw- en tuinmachines). De toonzaal zal ook, gezien de bijzondere activiteiten van het bijhorend bedrijf, een specifiek en beperkt aantal cliënten aantrekken. Veelal gaat het om hetzelfde cliënteel die nu reeds beroep doen op het bestaande bedrijf.

Hierdoor kan gesteld worden dat de aard en de omvang van het bedrijf niet van die aard is dat het in een daartoe aangewezen gebied dient afgezonderd te worden. Het bijkomende project vertoont geen intrinsiek hinderlijk of storend karkater, daar het gaat om een toonzaal waar enkel machines gestald staan. Zo is bijvoorbeeld geen aparte milieuvergunningsaanvraag meer vereist voor het project en ook geen meldingsplicht in het raam van het milieuvergunningsdecreet.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aard en grootte van de activiteiten zijn niet van die aard dat zij de woonfunctie in de ruimere omgeving aantasten. De onmiddellijke omgeving van het bedrijf is trouwens niet zuiver residentieel. Er bevindt zich aldus rechtover de ingang van het bedrijf van de aanvrager een parochiezaal, waar regelmatig feesten plaatsvinden met het nodige verkeer en bezoek.

De voorgestelde bouwwerken (toonzaal + appartementen) zorgen voor een verbetering en sanering van de huidige toestand van het bedrijf aangezien een deel van de huidige opslag in openlucht in de gebouwen kan ondergebracht worden. Daarnaast zorgt de inplanting van deze gebouwen voor een verdere buffering van de eigenlijke activiteiten ten opzichte van de onmiddellijke aanpalende woningen rechts van het perceel. De toegangen tot de toonzaal, zowel voor cliënteel als leveranciers situeren zich binnen het huidige bedrijfsterrein en vormt geen bijkomende hinder naar de onmiddellijke omgeving. Het bedrijf is dan ook verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

De woonfunctie van de duplexappartementen stemt overeen met de aanwezige woningen in de omgeving. Daar het hier gaat om twee bijkomende woonheden zal dit geen extra druk leggen op de omgeving.

De afwijkende nokhoogte ten opzichte van de bestaande gebouwen wordt aanvaardbaar geacht, aangezien op een afstand van 4 meter van de perceelsgrenzen wordt gebouwd, wat ruimer is dan gebruikelijk.

Het aansluiten van dit gebouw tegen de achterliggende bestaande bebouwing heeft tot gevolg dat er, samen met de bestaande bebouwing, een soort binnenkoer wordt gevormd. Dit vermindert ook nog de eventuele hinder ten aanzien van de rechts liggende buur.

...”

Derden belanghebbenden, de heer en mevrouw ████████ tekenen op 30 december 2009 tegen deze beslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 februari 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 25 maart 2010 beslist de verwerende partij op 25 maart 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag behelst het oprichten van een toonzaal en twee bovenliggende duplexappartementen bij een bestaande speciaalzaak in landbouw- en tuinmachines. De bedrijfsbebouwing bevindt zich momenteel op ca.30m vanaf de weg en de geplande bebouwing zou in deze bestaande achteruitbouwstrook voorzien worden, aansluitend op de bestaande bebouwing. Deze bestaande bebouwing bestaat uit een aantal gekoppelde oudere gebouwen van een vroegere landbouwvestiging. Deze werden in een U-vorm rond een binnenkoer opgericht. Achter deze gebouwen bevinden zich nog twee grote niet-vergunde boogloodsen. De bestaande bebouwing werd aan de landbouwfunctie onttrokken en ingeschakeld in de handels- en ambachtelijke activiteit (verkoop en herstellingen).

De toonzaal bestaat uit twee aansluitende gedeeltes. Het eerste gedeelte betreft de benedenverdieping van het nieuwe hoofdvolume aan de straat, en het tweede deel is een overgangsvolume met de achterliggende woning binnen de bedrijfszetel. De appartementen worden bereikt via een traphal die toegankelijk is vanaf de rechtse zijgevel. Het ene appartement is gericht naar de straat met een kleiner overkragend terras. Het andere appartement is gericht naar de bedrijfsbebouwing, met een terras op het platte dak van het verbindingsvolume...

...

Beoordeling

1. Het oprichten van een toonzaal met bovenliggende appartementen is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.

....

3. De aanvraag werd vergund om reden dat de gemeente oordeelde dat de aanvraag planologisch verenigbaar is.

....

4. De aanpalende buur komt in beroep met als argumentatie dat het bedrijf het enige bedrijf is in de omtrek tussen een woonwijk en agrarisch gebied, gelegen in een kern in het buitengebied. Waarbij in een kern in het buitengebied de kwaliteit van de woonomgeving en het landelijk karakter dient verhoogd te worden. Daarnaast wordt gewezen op de toestand van het bedrijf met grotendeels onvergunde constructies, waarbij een oude landbouwschuur zonder vergunning tot werkplaats werd omgevormd en twee boogloodsen zonder vergunning werden opgericht. Daarnaast wordt gewezen op de recente weigering tot het afbreken van de boogloodsen en het oprichten van een werkplaats. Hierbij werd verwezen naar de noodzaak tot een planologisch initiatief. Verder stelt de beroeper dat het bedrijf uit het BPA zonevrije bedrijven werd geweerd omwille van het gebrek aan respect voor de reglementering en voor de onmiddellijke omgeving. De aanvrager wijst er nog op dat het bedrijf het para-agrarische te buiten gaat, waardoor een opname binnen een BPA zonevrije bedrijven werd geadviseerd. Maar ook dat de opname niet werd doorgevoerd om reden van de bestaande overlast van

verkeer, geluid (warmdraaien motoren), visueel, gebruik van openbaar domein voor laden en lossen, en het gebrek aan een groenbuffer.

Hier staat tegenover dat uit het verslag van de GECORO van 15 februari 2007 blijkt dat het bedrijf uit het BPA zonevrije bedrijven werd geweerd om reden dat er een voorkeur was voor een alternatief voorstel met een toegangsweg in het noorden. Hiertoe werd ondertussen de aanliggende verkaveling gewijzigd en de weg werd ook gerealiseerd. Van deze optie werd gesteld dat het afdoende zou zijn om de hinderlijkheid in alle opzichten voldoende te verminderen. De GECORO erkende wel dat er reglementeringen met de voeten werden getreden maar stelde daar tegenover dat er voldoende controle moest worden uitgeoefend. Verder werd in essentie over de opname binnen het BPA gesteld dat het bedrijf wel voldoet aan de criteria en past in de structuurvisie.

5. Ten gronde dient onderzocht of het betrokken bedrijf al dan niet inpasbaar is op de plaats en de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. De beoordelingscriteria voor het afleveren van een vergunning zijn daarbij niet gelijk aan de criteria die gehanteerd worden voor planologische initiatieven. De huidige aanvraag houdt ook een uitbreiding van het bouwprogramma in ten opzichte van de wijze waarop het bedrijf was voorgesteld om opgenomen te worden binnen het BPA zonevrije bedrijven. De toonzaal komt dan wel op de plaats waar zich een buitenstapeling bevindt (stalling koopwaar), maar voor deze opslag is geen vergunning aangetoond. Ook zijn er de onvergunde boogloodsen op het perceel. Dit maakt dat de vergunde kern hooguit de helft van de in gebruik zijnde bedrijfsoppervlakte omvat, en de uitbreiding met toonzaal en twee bijkomende woongelegenheden een belangrijke versterking van de dynamiek met zich meebrengt.

De schaal van het bedrijf is doorheen de historische groei groter geworden dan een lokale kleinhandel of een kleine landbouwzetel. Op dit ogenblik kan slechts vastgesteld worden dat het bedrijf het lokale overschrijdt en ook niet meer op een degelijke manier inpasbaar is aan de rand van het woonweefsel met het agrarisch gebied. Waarbij dit bedrijf aanzienlijk doordringt in het agrarisch gebied. De verlegging van de toegang naar de andere perceelsgrens leidt tot een zekere vermindering van de hinder voor de direct aanpalende rechtse buur maar wijzigt niets aan de totale impact van de bebouwing en de activiteit.

De directe omgeving heeft een residentieel en landelijk karakter en heeft een onvoldoende draagkracht. Het te zware bouwprogramma vertaalt zich ook in de typologie van appartementen. Appartementen komen op deze plaats, excentrisch gelegen tegenover de kerk in een landelijke kern, nog niet voor. Daartoe wordt ook tot een gebouw met een groot opgevat bouwprofiel voorzien. Op de benedenverdieping wordt door de voorbouw de diepte van de aaneengesloten bebouwing tot meer dan 50m opgedreven, wat verregaand het gangbare overschrijdt. Op de verdieping wordt de gangbare diepte van 12m aangehouden, maar door de uitwerking met een kroonlijst van 6.30m en een wolfsdak onder 45° wordt een nokhoogte van 12.43m voorgesteld. Dit is sterk overdreven in deze omgeving van meer bescheiden woningen en zal de plaats visueel-ruimtelijk sterk gaan domineren.

Aan de deputatie wordt voorgesteld het beroep in te willigen en de aanvraag te weigeren, om volgende redenen:

- *de aanvraag kan niet los van de rest van het bedrijf beoordeeld worden dat in het agrarisch gebied doordringt en voor aanzienlijke delen onvergund is. Het is niet aangewezen om aan deels onvergunde situaties nog uitbreidingen toe te staan;*
 - *het bedrijf met de omvang die het nu al heeft overschrijdt reeds de draagkracht van de plaats en is ongepast aan de rand van dit woongebied met het open agrarische landschap;*
 - *het onderbrengen van openluchtstalling naar een gesloten toonzaal is inderdaad een verbetering van de situatie, maar er moet worden abstractie gemaakt van deze stalling gezien deze niet vergund was;*
 - *de uitbreiding van het gebouw leidt tot een ongepaste bebouwingsvorm met op de benedenverdieping een aaneengesloten bouwdiepte van meer dan 50m en aan de voorzijde een overdreven nokhoogte van 12.43m;*
 - *een bouwprogramma met appartementen is ongepast voor deze landelijke plaats met uitsluitend eengezinswoningen aan de rand van de kern;*
 - *het voorstel overschrijdt de draagkracht van de plaats.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer [REDACTED] heeft met een aangetekende brief van 7 mei 2010 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2010/0418/A/2/0379.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede onderdeel van het eerste middel, tweede en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.1

In het tweede onderdeel van het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4 en artikel 4.3.1 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij bevat de bestreden beslissing geen afweging van de beoordelingscriteria van de goede ruimtelijke ordening, zoals mobiliteit, hinderaspecten, gezondheid en sociale en economische gevolgen en ontbreekt er dus een afweging van de “ruimtelijke kwaliteit” en een “duurzame ruimtelijke ontwikkeling”, zoals bepaald in artikel 1.1.4 VCRO. Het aangevraagde werd niet beoordeeld op haar verdiensten en de voordelen van de aanwezigheid van het bedrijf van de aanvrager werden evenmin onderzocht, aldus de verzoekende partij.

De verzoekende partij stelt overigens dat de bestreden beslissing zich beperkt tot de vaststelling dat appartementen niet thuishoren in een landelijke, residentiële omgeving, zonder motivering.

Bovendien wordt de redenering met betrekking tot de nokhoogte van gebouw en “het dominant karakter” van het aangevraagde volgens de verzoekende partij, “fel overdreven”.

Tot slot stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

Het bedrijf heeft een historische verankering en planologische gezien zijn er voldoende ontwikkelingsmogelijkheden die de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De weigering van deze vergunning is hiermee volledig in tegenspraak. De Deputatie maakt veronderstellingen die onvoldoende zijn onderbouwd en gemotiveerd.

...”

1.2

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij zet dit als volgt uiteen:

“ ...

De bestreden beslissing beperkt zich in het bestreden besluit tot volgende uitdrukkelijke motieven inzake de beschrijving van de plaats:

“De aanvraag is gelegen aan de [REDACTED] in [REDACTED] is een landelijke kern op ca. 1.51km ten westen van de hoofdkern van [REDACTED], die met lintbebouwing morfologisch vergroeid is geraakt met de hoofdkern. De [REDACTED] is een smalle lokale straat die aan beide zijden uitgaat op de [REDACTED], de verbindingsweg naar [REDACTED]. De plaats is op ca. 350m ten noorden van de kerk van [REDACTED] gelegen. De omgeving heeft een landelijk residentieel karakter met overwegend open bebouwing. Het omliggende landschap is vlak en versnipperd.”

Op grond van deze feitelijke beschrijving wordt de aanvraag geweigerd op grond van volgende motieven:

“De directe omgeving heeft een residentieel en landelijk karakter en heeft een onvoldoende draagkracht” en dat “het bouwprogramma met appartementen ongepast is voor deze landelijke plaats met uitsluitend eengezinswoningen aan de rand van de kern”;

Vastgesteld dient te worden dat er zich rechtover de ingang van het bedrijf van de aanvrager een parochiezaal bevindt, waar regelmatig feesten plaatsvinden met het nodige verkeer en bezoek en dat ook de aanvrager een bedrijf is dat ter plaatse historisch verankerd is zodat in tegenstelling met wat verwerende partij voorhoudt de onmiddellijke omgeving van het bedrijf geenszins zuiver residentieel is noch de plaats gekenmerkt wordt door uitsluitend eengezinswoningen.

In casu werd dan ook de materiële motiveringsplicht geschonden welke vereist dat elke administratieve rechtshandeling op motieven gesteund is waarvan het bestaan naar behoren is bewezen en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking kunnen worden genomen [...].

Bovendien heeft verwerende partij door gebrekkig onderzoek van de plaats ook het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden [...].

...”

1.3

In een vierde middel roept de verzoekende partij opnieuw de schending in van artikel 1.1.4 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Zo stelt de verzoekende partij dat artikel 1.1.4 VCRO de vergunningverlenende overheid verplicht om bij de beoordeling van een aanvraag, een belangenafweging te maken, waarbij de verschillende aspecten van artikel 1.1.4 VCRO tegen elkaar moeten worden afgewogen, wat in de bestreden beslissing ontbreekt, nu de belangen van de aanvrager niet werden onderzocht.

Volgens de verzoekende partij vloeit de verplichting om de verschillende belangen af te wegen voort uit het redelijkheidsbeginsel, dat aldus geschonden is.

2.1

De verwerende partij stelt, met betrekking tot het eerste middel, dat in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, de criteria van artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO niet op cumulatieve wijze moeten worden beoordeeld. *In casu* heeft de verwerende partij, op grond van de criteria “schaal”, “ruimtegebruik (draagkracht)”, “visueel-vormelijke elementen” en “hinderaspecten” geoordeeld dat de stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

De bestreden beslissing is volgens de verwerende partij gesteund op verschillende weigeringsmotieven waarvan de verzoekende partij niet aantoont dat ze feitelijk of juridisch onjuist zijn of onafdoende gemotiveerd zijn.

Zij voegt hieraan toe dat de motivering in de bestreden beslissing “*het voorstel overschrijdt de draagkracht van de plaats*” geen stijlformule is maar gedragen wordt door de overwegingen in de bestreden beslissing, meer in het bijzonder:

“
...

- *De vergunde kern van het bedrijf omvat hooguit de helft van de in gebruik zijnde bedrijfsoppervlakte en de uitbreiding met toonzaal en twee bijkomende woongelegenheden brengt een belangrijke versterking van de dynamiek met zich mee.*
- *De totale impact van de bebouwing en de activiteit van het bedrijf overschrijden het lokale. Het bedrijf is op een dergelijke manier niet inpasbaar aan de rand van het woonweefsel met agrarisch gebied.*
- *De directe omgeving heeft een residentieel en landelijk karakter en heeft een onvoldoende draagkracht.*
- *Het te zware bouwprogramma vertaalt zich ook in de typologie van appartementen die in dit gebied niet voorkomen.*
- *Het gebouw heeft een te groot opgevat bouwprofiel. De bouwdiepte en nokhoogte zijn sterk overdreven in vergelijking met andere woningen.*

...”

Verder stelt de verwerende partij dat zij de vergunning ook geweigerd heeft omwille van de ongepaste bebouwingsvorm. De bouwdiepte en nokhoogte wijken af ten opzichte van de bestaande gebouwen waardoor het gebouw een te hoge en te grote omvang heeft. Het bouwprogramma met appartementen is ook ongepast voor de landelijke plaats waarin zich uitsluitend eengezinswoningen bevinden.

Tot slot stelt de verwerende partij dat zij gedetailleerd is ingegaan op de elementen die deel uitmaken van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

2.2

Op het tweede middel antwoordt de verwerende partij dat door de aanwezigheid van de parochiezaal geen afbreuk wordt gedaan aan het residentiële karakter van de wijk en dat de verzoekende partij ook niet aantoont dat de kwalificatie van de omgeving als een wijk met een residentieel karakter en voornamelijk eengezinswoningen, kennelijk onredelijk zou zijn.

2.3

Tot slot antwoordt de verwerende partij op het vierde middel dat de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 1 VCRO wordt beoordeeld aan de hand van een aantal criteria “voor zover noodzakelijk en relevant”, en dat die criteria in de bestreden beslissing ook werden besproken. De verwijzing naar artikel 1.1.4 VCRO heeft volgens de verwerende partij niet tot gevolg dat de goede ruimtelijke ordening ondergeschikt is aan financiële of sociale overwegingen.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij met betrekking tot het eerste middel nog dat de hogere nokhoogte wordt gecompenseerd door de afstand van 4m tot de perceelsgrens, waardoor de burens er geen schade van kunnen ondervinden.

Zij stelt bovendien nog dat gelet op de aanwezigheid van de kerk en de parochiezaal niet kan worden voorgehouden dat de visueel-ruimtelijke impact van de toonzaal en appartementen op de omgeving, buiten proportie zou zijn.

Met betrekking tot het tweede en het vierde middel voegt de verzoekende partij geen nieuwe elementen toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, VCRO luidt als volgt:

“ ...

Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

...”

Uit deze bepaling volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Het motief dat het aangevraagde strijdig is met een goede ruimtelijke ordening, is derhalve een draagkrachtig motief om een vergunning te weigeren, daargelaten de vraag of het aangevraagde verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften.

2.

De vergunningverlenende overheid dient de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals

vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar zij kan ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf en de hinderaspecten zoals gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

3.

De bestreden beslissing is gesteund op de volgende weigeringsmotieven, die verband houden met de goede ruimtelijke ordening:

- 1) De aanvraag overschrijdt de draagkracht van de omgeving doordat:
 - De vergunde kern van het bedrijf hooguit de helft van de in gebruik zijnde bedrijfsoppervlakte omvat, waardoor de uitbreiding met toonzaal en twee bijkomende woongelegenheden een belangrijke versterking van de dynamiek met zich meebrengt;
 - Het bedrijf met de omvang die het nu heeft overschrijdt reeds de draagkracht van de omgeving, die een residentieel en landelijk karakter heeft;
 - De uitbreiding van het gebouw leidt tot een ongepaste bebouwingsvorm met een te groot opgevat bouwprofiel:
 - Op de benedenverdieping wordt door de voorbouw, de diepte van de aaneengesloten bebouwing tot meer dan 50m opgedreven, wat verregaand het gangbare overschrijdt;
 - De nokhoogte van 12,43m is sterk overdreven voor de omgeving van meer bescheiden woningen, en zal de plaats visueel ruimtelijk sterk domineren;
- 2) Het bouwprogramma met appartementen is voor dit landelijke gebied met uitsluitend eengezinswoningen, ongepast.

Deze weigeringsmotieven kunnen worden teruggebracht onder de aandachtspunten schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO en zijn als relevant aan te merken in een landelijk woongebied, gekenmerkt door open en half-open bebouwingen, grenzend aan een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

4.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid, waarbij zij de beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO in acht dient te nemen. Dit houdt echter niet in dat de deputatie alle in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde aandachtspunten en criteria op de aanvraag dient te betrekken aangezien deze aandachtspunten en criteria slechts moeten onderzocht worden 'voor zover noodzakelijk of relevant'.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO is dan ook niet geschonden omdat 'op zich' de verwerende partij de aanvraag niet aan alle in artikel 4.3.1, §2 VCRO opgesomde aandachtspunten en criteria zou hebben getoetst.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, is het niet noodzakelijk is dat er nog een onderzoek plaatsvindt van de overige criteria, indien de verwerende partij op basis van een aantal voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria tot de conclusie is gekomen dat de vergunning moet worden geweigerd. Eén enkel weigeringsmotief kan immers volstaan om een bestreden beslissing te dragen.

Nu de verwerende partij op basis van de voormelde weigeringsmotieven tot het besluit is gekomen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, diende zij de andere aandachtspunten en criteria en ook de economische en sociale gevolgen dus niet bijkomend te onderzoeken. Het redelijkheidsbeginsel kan hierdoor dus niet zijn geschonden.

5.1

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

5.2

De verzoekende partij bekritiseert in de uiteenzetting van haar eerste middel, het eerste weigeringsmotief dat betrekking heeft op het overschrijden van de draagkracht van de omgeving, als volgt:

“De redenering in verband met het dominant karakter van het aangevraagde door de nokhoogte van het gebouw wordt tevens fel overdreven.

...

Het bedrijf een historische verankering [heeft] en er planologisch gezien voldoende ontwikkelingsmogelijkheden [zijn] die de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De weigering van deze vergunning is hiermee volledig in tegenspraak. De Deputatie maakt veronderstellingen die onvoldoende zijn onderbouwd en gemotiveerd.”

Daarnaast voert de verzoekende partij in haar tweede middel nog aan dat de beschrijving van de plaats in de bestreden beslissing niet zorgvuldig is gebeurd, doordat de verwerende partij de aanwezigheid van de parochiezaal niet heeft vermeld. Bovendien kon de verwerende partij ook niet voorhouden dat de omgeving zuiver residentieel is en gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, gelet op de aanwezigheid van de parochiezaal en het bedrijf van de aanvrager. Hierdoor is volgens de verzoekende partij de zorgvuldigheidsplicht en de materiële motiveringsplicht geschonden.

5.3

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanwezigheid van de parochiezaal en van het bedrijf van de aanvrager, geen invloed heeft op het feit dat “de directe omgeving een residentieel en landelijk karakter [heeft]”, zoals in de bestreden beslissing wordt gesteld. De verzoekende partij toont het tegendeel ook niet aan. Het feit dat de parochiezaal niet in de bestreden beslissing wordt vermeld, kan dan ook niet leiden tot een kennelijke onzorgvuldigheid.

De Raad stelt overigens vast dat de verzoekende partij in haar kritiek niet verder komt dan het poneren van een tegengestelde visie van de beoordeling in de bestreden beslissing. Dit volstaat niet voor het succesvol aanvoeren dat de beoordeling in de bestreden beslissing, met name dat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden, de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt. De verzoekende partij toont hiermee niet aan dit weigeringsmotief zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn en geen afdoende motivering kan vormen voor de bestreden beslissing.

Het voormelde eerste weigeringsmotief, dat de aanvraag de draagkracht van de omgeving overschrijdt, volstaat op zich om de bestreden beslissing te dragen.

6.

Het “bijkomende” weigeringsmotief dat betrekking heeft op het bouwprogramma (2), is een overtollig motief waarvan een eventuele onregelmatigheid zonder invloed is op het afdoende karakter van het voormelde weigeringsmotief van de bestreden beslissing. De eventuele gegrondheid van de kritiek op een overtollig motief kan niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

7.

Het middel van de verzoekende partij waarin zij stelt dat de vergunningverlenende overheid overeenkomstig artikel 1.1.4 VCRO ook rekening diende te houden met haar belangen is niet gericht tegen enig specifiek motief uit de bestreden beslissing.

Uit artikel 1.1.4 VCRO volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij het beoordelen van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening mede rekening dient te houden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, en dit met het oog op het streven naar ruimtelijke kwaliteit. De verwerende partij heeft de aanvraag geweigerd op grond van de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht. Dit weigeringsmotief is draagkrachtig en volstaat om de bestreden beslissing te dragen. Het middel dat voorhoudt dat de verwerende partij ook rekening had moeten houden met andere belangen, en in het bijzonder met de belangen van de aanvrager, is niet ontvankelijk, nu – zoals reeds gesteld – het determinerend weigeringsmotief afdoende en voldoende draagkrachtig is om de bestreden beslissing te ondersteunen.

De middelen zijn ongegrond.

B. Overige middelen

In het eerste onderdeel van het eerste middel en in het derde middel, voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, evenals van de formele en de materiële motiveringsplicht.

Gelet op de voorafgaande beoordeling van de Raad, dat de bestreden beslissing gesteund is op een voldoende draagkrachtig weigeringsmotief, dienen deze middelen niet bijkomend te worden beoordeeld, nu deze middelen gericht zijn op overtollige motieven die niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit kunnen leiden.

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 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS