

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 juni 2017 met nummer RvVb/A/1617/0990
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0676/A/0663

Verzoekende partij	de bvba GARAGE VAN EYKEN vertegenwoordigd door advocaat Nick SCHELLEMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2580 Putte, Waversesteenweg 81
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 juli 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 mei 2015.

De verwerende partij heeft het administratief derdenberoep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht van 18 december 2012 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het uitbreiden van een vergund bedrijfsgebouw en regularisatie van een oprit (volgens ingediende plannen) op een perceel gelegen te 3150 Haacht, Werchtersesteenweg 105, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 177y.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 mei 2017.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen op de zitting.

Advocaat Evelyne DOM *loco* advocaat Nick SCHELLEMANS voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Karlien TOSSYN *loco* advocaat Dany SOCQUET voert het woord voor de verwerende partij.

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

III. FEITEN

1.

Op 27 april 2010 weigert de verwerende partij, na administratief derdenberoep, aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van garagebedrijf met een nieuw bedrijfsgebouw. In deze beslissing wordt onder meer het volgende overwogen:

“ ...

3. *In verband met het begrip kleinbedrijf dient verwezen te worden naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Hierin wordt verduidelijkt dat met kleinbedrijf industrie op kleine schaal wordt bedoeld. Bij de beoordeling van de vraag of een inrichting al dan niet als kleinbedrijf kan worden beschouwd, kan dan ook rekening worden gehouden met de omvang van het bedrijf, dit is zowel met de oppervlaktebehoefte als met de omzet en het aantal personeelsleden dat er tewerkgesteld wordt, alsmede met de (objectieve) aard van de ongemakken die de activiteit meebrengt voor de omgeving. Als kleinbedrijf kan bijvoorbeeld worden beschouwd een kleinschalige drukkerij. Er wordt in de omzendbrief ook aan toegevoegd dat de vraag naar de aard van de onderneming zich niet enkel stelt bij zijn eerste inplanting, maar zich ook kan stellen naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Een uitbreiding van een kleinbedrijf kan er toe leiden dat deze niet langer als een kleinbedrijf kan worden beschouwd, zodat de uitbreiding binnen het woongebied net toelaatbaar is. Ambacht en kleinbedrijf kunnen worden toegelaten in het woongebied voor zover ze om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

4. *Het bestaande gebouw werd in 1986 vergund als een ‘bedrijfsgebouw’ achter een woning van de Scharent, meer bepaald nr. 70. Oorspronkelijk was dit gebouw in gebruik als een opslagloods, ondertussen is er een garagebedrijf gevestigd. Door de voorliggende aanvraag, zowel de uitbreiding als de aanleg van een rechtstreekse toegang tot de Werchtersesteenweg dient het bedrijf als een afzonderlijke entiteit in het woongebied beschouwd te worden, met een achterliggende inplanting, zowel ten aanzien van de Scharent als van de Werchtersesteenweg. Dergelijke bedrijvigheid in het betrokken binnengebied is vanuit stedenbouwkundig standpunt echter niet verantwoord. Zo is het bedrijf volledig omgeven door residentieel bebouwde percelen en tuinzones. Er staat meer oostwaarts langs de Scharent inderdaad nog wel een loods, maar dit is een landbouwloods achter een woning, vergelijkbaar met het oorspronkelijk bestaand gebouw. Langs de Werchtersesteenweg komen vanaf hier tot in het centrum van Haacht wel meerdere handelszaken voor, maar wel rechtstreeks grenzend aan de steenweg, niet op meer dan 100m ervandaan.*

5. *De ruimtelijke impact naar de omgeving toe is ook veel groter door de inplanting achter bestaande woningen dan wanneer een dergelijk bedrijf langs de Werchtersesteenweg zelf zou gelegen zijn. Net zoals vanuit stedenbouwkundig standpunt algemeen aanvaard wordt dat woningen op achterliggende percelen op ruimere afstanden van de perceelsgrenzen moeten ingeplant worden en met lagere bouwvolumes dienen uitgewerkt te worden, zo zou*

zeker ook het betrokken bedrijfsgebouw op een grotere afstand van de perceelsgrenzen moeten opgericht worden. De inplanting van het 5.00m-hoge gebouw op 5.00m van de perceelsgrenzen is onvoldoende, vooral ten aanzien van de woningen Scharent 70 en 72. Bovendien worden er in de achtergevel op beide verdiepingen meerdere vensteropeningen voorzien, zodat een schending van privacy kan verwacht worden. Dit is niet aanvaardbaar en kan niet opgelost worden door de plaatsing van houten panelen. De inplanting houdt onvoldoende rekening met de omliggende bebouwde percelen.

6. Door de voorliggende aanvraag zou het bedrijf in omvang ook in schril contrast staan tot de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het gaat trouwens niet om een kleine uitbreiding, maar meer dan een verdubbeling in omvang, van 1.464m³ naar 3.312m³ volgens het statistisch formulier. De totale oppervlakte zou uitbreiden van 305m² naar 675m². De volumeuitbreiding zou ongetwijfeld ook een uitbreiding van de activiteit met zich meebrengen of alleszins in de toekomst verwacht worden. In de verklarende nota wordt gesteld dat de uitbreiding beantwoordt aan de behoefte voor meer ruimte van een groeiend garagebedrijf. Het bedrijf zou te grootschalig worden op die plek.

7. Daarnaast wordt de eventuele ontwikkeling van het betrokken binnengebied tussen de Werchtersesteenweg, Zandweg en Scharent gehypothekerd door de voorliggende aanvraag. Nochtans vormen een aantal percelen en diepe achtertuinen langs deze straten potenties om verdicht te worden. Vooral de nieuwe toegangsweg kan de toekomstige ruimtelijke ordening van het achterliggend gebied schaden. Deze splitst immers het binnengebied op in 2 delen. Ook de uitbreiding zelf van het bedrijfsgebouw kan een belemmering betekenen voor een mogelijk inbreidingsproject.

8. Ten slotte is ook de voorgestelde terreininrichting vanuit ruimtelijk standpunt niet aanvaardbaar. De diepe inplanting vanaf de Werchtersesteenweg leidt sowieso al tot een lange toegangsweg en dus tot een grote verharde oppervlakte, maar daarnaast worden er nog eens de aanleg van 2 grote zones in een grindverharding voorzien. Het aandeel aan verharde oppervlakte is te groot en vooral ook de voorziene aanleg ervan tot op of vlak bij de perceelsgrenzen kan ruimtelijk niet aanvaard worden.

9. Uit voorgaande blijkt dat in dit geval het bedrijf door de voorliggende aanvraag niet meer verenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Door de voorgestelde uitbreiding kan het garagebedrijf niet meer als een kleinbedrijf beschouwd worden dat toelaatbaar is binnen het betrokken woongebied. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving zou overschreden worden met de voorliggende aanvraag tot uitbreiding.

Aan de deputatie wordt voorgesteld de aanvraag te weigeren om volgende redenen:

- de aanvraag tot uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de regularisatie van een nieuwe toegangsweg is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;
- door de voorgestelde uitbreiding kan het garagebedrijf niet meer als een kleinbedrijf beschouwd worden dat toelaatbaar is binnen het betrokken woongebied;
- vooral de achterliggende inplanting van de beoogde bedrijvigheid in een hoofdzakelijk residentiële omgeving is vanuit stedenbouwkundig standpunt niet verantwoord;
- door de beoogde verdubbeling in omvang zou het bedrijf qua bouwvolume ook in schril contrast staan tot de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving;
- de potentiële ontwikkeling van het betrokken binnengebied tussen de Werchtersesteenweg, Zandweg en Scharent wordt bovendien belemmerd door de voorliggende aanvraag, vooral door de nieuwe toegang tot de steenweg;
- ten slotte is het groot aandeel aan verharde oppervlakte en dit tot op of vlak bij de perceelsgrenzen ruimtelijk niet aanvaardbaar.

...

2.

Op 16 augustus 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht een nieuwe aanvraag in, ditmaal voor het uitbreiden van het garagebedrijf met een nieuw bedrijfsgebouw en het regulariseren van toegangsweg.

Het nieuwe bedrijfsgebouw is in deze aanvraag niet meer voorzien aan de oostzijde van het bestaande gebouw, maar aan de westzijde en er wordt een nieuwe oprit voorzien tot aan de Werchtersesteenweg, hetgeen een alternatieve ontsluiting inhoudt ten aanzien van de vorige aanvraag.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Leuven', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 september 2012 tot en met 11 oktober 2012, worden 2 bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht verleent op 18 december 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociaal.

Principieel :

- *functioneel inpasbaar: de bestaande functie is reeds aanwezig, door de uitbreiding te voorzien in de westelijke richting integreert het gebouw zich meer in de omgeving.*
- *mobiliteitsimpact: door de in- en uitrit te voorzien langs de Werchtersesteenweg ontlast men het plaatselijk verkeer langs de Scharent, de 20 vervoersbewegingen op een drukke verkeersader als de Werchtersesteenweg (gewestweg N21) zijn te verwaarlozen;*
- *schaal: het voorgestelde project is door zijn inplanting verantwoord en stoort niet met de bestaande omliggende bebouwing;*
- *ruimtegebruik en bouwdichtheid: de bestaande ruimte wordt optimaal gebruikt en de bouwdichtheid neemt door het project toe; cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing op de aanvraag;*
- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: de inplanting brengt de privacy van de aangelanden niet in het gedrang. Er wordt voldoende afstand gehanteerd ten opzichte van de perceelgrenzen en de bestaande bebouwing op het perceel.*
- *Door een aangepast groenscherm integreert het bedrijf zich in de omgeving. Alle activiteiten worden binnen uitgevoerd. Het bedrijf veroorzaakt geen geluids- , geur om milieuhinder. In het verleden zijn er nooit klachten geweest over het bedrijf.*

Rekening houdende met art. 4.3.1. § 1 van de codex :

Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van het woongebied, dient rekening gehouden te worden met de aard en de omvang van het bedrijf, waarom dit in het betrokken woongebied zou kunnen ingeplant worden. De voorwaarde houdt in dat de inrichting of activiteit bestaanbaar moet zijn met de bestemming van het woongebied. Het bedrijf is niet hinderlijk of storend uit de activiteit zelf, het woongebied zelf heeft geen bijzonder karakter gelet op de aanwezigheid van gestopte landbouwbedrijven gespecialiseerd in de witloofteelt. De inrichting brengt de woonfunctie van het gebied niet in het gevaar. De taken van het bedrijf zijn gericht op herstellingen en dienstverlening, met andere woorden er wordt niet geproduceerd of verwerkt. Voor de inrichting werd op 13 oktober 2005 door het college van burgemeester en schepenen een milieuvergunning klasse 2 afgeleverd onder ref. nr. 2005/MIL/2-10. Tijdens het openbaar onderzoek over de milieuvergunningsaanvraag gehouden van 8 augustus 2005 tot 6 september 2005 werden geen schriftelijke bezwaren ingediend, wat blijkt uit het proces verbaal opgesteld op 7 september 2005. De vraag of de inrichting of de activiteit bestaanbaar is met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied, of omwille van de hinder of de ongemakken die inherent zijn verbonden aan de exploitatie van dergelijke inrichting dient ondergebracht te worden naar een ander bestemmingsgebied, is een feitenkwestie. Uit de historiek van het kleinbedrijf kan men oordelen dat het bestaanbaar is met de bestemming van het woongebied. Voor het aanleggen van een verkeerveilige toegang op het gewestdomein werd aan het agentschap Wegen en Verkeer - District Leuven advies gevraagd. In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2° van artikel 4.3.1 § 1, kan het vergunning verlenende bestuur de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling gelegde plannen. De regularisatie van de oprit is verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften. Door de toegangsweg te verplaatsen tot op 1 m van de rechter perceelsgrens met een aangepast groenscherm zal de inrichting inpasbaar zijn in de omgeving. Zowel de vormgeving als het materiaal gebruik is in harmonie met de omgeving. Gelet op de inplanting is het project verenigbaar met de plaatselijke omgeving en brengt het de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.

...

Enkele derden tekenen tegen deze beslissing op 29 januari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 april 2013 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

d) In 2009 werd een eerste aanvraag ingediend voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de regularisatie van de oprit naar de Werchtersesteenweg. Het college van burgemeester en schepenen verleende hiervoor op 23 december een voorwaardelijke vergunning. Het beroep van derden hiertegen werd door de deputatie op 27 april 2010 ingewilligd en de aanvraag werd geweigerd om de volgende redenen:

- de aanvraag tot uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de regularisatie van een nieuwe toegangsweg is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- door de voorgestelde uitbreiding kan het garagebedrijf niet meer als een kleinbedrijf beschouwd worden dat toelaatbaar is binnen het betrokken woongebied;*

- vooral de achterliggende inplanting van de beoogde bedrijvigheid in een hoofdzakelijk residentiële omgeving is vanuit stedenbouwkundig standpunt niet verantwoord;
- door de beoogde verdubbeling in omvang zou het bedrijf qua bouwvolume ook in schril contrast staan tot de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving;
- de potentiële ontwikkeling van het betrokken binnengebied tussen de Werchtersesteenweg, Zandweg en Scharent wordt bovendien belemmerd door de voorliggende aanvraag, vooral door de nieuwe toegang tot de steenweg;
- ten slotte is het groot aandeel aan verharde oppervlakte en dit tot op of vlak bij de perceelsgrenzen ruimtelijk niet aanvaardbaar.

De voorliggende aanvraag is zeer gelijkaardig als de vorige aanvraag. De nieuwe loods wordt weliswaar aan de andere zijde van de bestaande loods ingeplant, maar de grootte-orde van de uitbreiding van het betrokken bedrijf is helemaal hetzelfde, de inplanting en de impact ten opzichte van de omliggende percelen is zeer vergelijkbaar evenals de impact op de potentiële ontwikkeling van het binnengebied. Er zijn geen ruimtelijke elementen of nieuwe stedenbouwkundige argumenten om de beoordeling naar de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening bij deze aanvraag anders te doen dan bij de vorige aanvraag.

e) Het bestaande gebouw werd in 1986 vergund als een 'bedrijfsgebouw' achter een woning van de Scharent, meer bepaald nr. 70. Oorspronkelijk was dit gebouw in gebruik als een opslagloods, ondertussen is er een garagebedrijf gevestigd. Door de voorliggende aanvraag, zowel de uitbreiding als de aanleg van een rechtstreekse toegang tot de Werchtersesteenweg dient het bedrijf als een afzonderlijke entiteit in het woongebied beschouwd te worden, met een achterliggende inplanting, zowel ten aanzien van de Scharent als van de Werchtersesteenweg. Dergelijke bedrijvigheid in het betrokken binnengebied is vanuit stedenbouwkundig standpunt echter niet verantwoord. Zo is het bedrijf volledig omgeven door residentieel bebouwde percelen en tuinzones. Er staat meer oostwaarts langs de Scharent inderdaad nog wel een loods, maar dit is een landbouwloods achter een woning, vergelijkbaar met het oorspronkelijk bestaand gebouw. Langs de Werchtersesteenweg komen vanaf hier tot in het centrum van Haacht wel meerdere handelszaken voor, maar wel rechtstreeks grenzend aan de steenweg, niet op meer dan 100m ervandaan.

f) De ruimtelijke impact naar de omgeving toe is ook veel groter door de inplanting achter bestaande woningen dan wanneer een dergelijk bedrijf langs de Werchtersesteenweg zelf zou gelegen zijn. Net zoals vanuit stedenbouwkundig standpunt algemeen aanvaard wordt dat woningen op achterliggende percelen op ruimere afstanden van de perceelsgrenzen moeten ingeplant worden en met lagere bouwvolumes dienen uitgewerkt te worden, zo zou zeker ook het betrokken bedrijfsgebouw op een grotere afstand van de perceelsgrenzen moeten opgericht worden. De inplanting van het bijna 6.00m-hoge gebouw op 5.00m á 6.00m van de perceelsgrenzen is onvoldoende, vooral ten aanzien van de woningen Scharent nrs. 68 en 70. De voorgestelde inplanting zou aanvaardbaar kunnen zijn binnen een KMO-zone of industriegebied, tussen gelijksoortige gebouwen, doch ten opzichte van woningen dient een grotere bouwvrije strook gerespecteerd te worden, als buffer tussen de verschillende bestemmingen. Het is hier ook niet zo dat de bebouwde percelen langs de Scharent over een heel grote bouwdiepte beschikken. Integendeel, met percelen van minder dan 40.00m diep en tuinzones van gemiddeld 15.00m diep is hier met de inplanting van de loodsen een onvoldoende buffer tussen de 2 verschillende bestemmingen binnen het woongebied.

g) Door de beoogde uitbreiding zou het bedrijf in omvang ook in schril contrast staan tot de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het gaat net zoals bij de vorige aanvraag trouwens niet om een kleine uitbreiding, maar meer dan een verdubbeling in omvang, van 1.470m³ naar 3.475m³ volgens het statistisch formulier. De totale oppervlakte zou uitbreiden van 300m² naar 704m². Het is zeer onwaarschijnlijk dat dergelijke volume-uitbreiding enkel bedoeld is als optimalisatie van de huidige bedrijvigheid en dat dit geen uitbreiding van de activiteit met zich mee zou brengen of alleszins in de toekomst verwacht zou worden. Het bedrijf zou na de beoogde uitbreiding te grootschalig worden op die plek.

h) Daarnaast blijft ook het argument geldig dat de eventuele ontwikkeling van het betrokken binnengebied tussen de Werchtersesteenweg, Zandweg, Scharent en Aspergeveld gehypothekeerd wordt door de voorliggende aanvraag tot uitbreiding van het bedrijf. Nochtans beschikken een aantal percelen en diepe achtertuinen langs deze straten vanuit ruimtelijk standpunt over potenties om verdicht te worden. Of de uitbreiding van de garage nu ten oosten of ten westen van de bestaande loods wordt voorzien maakt in dit opzicht in wezen geen verschil. Het achterliggende perceel is immers in beide gevallen omwille van de bebouwing en de verharding in haar volledigheid in gebruik voor de bedrijvigheid. Dit deel van het woongebied kan dus in beide gevallen niet meer deelnemen aan een mogelijk inbreidingsproject.

Bovendien is het vooral de nieuwe toegangsweg die de toekomstige ruimtelijke ordening van het achterliggend gebied belemmert. Deze splitst immers het binnengebied op in 2 delen. De gemeente stelt dat enkel het oostelijk gedeelte van dit binnengebied echt in aanmerking komt voor verdichting en dat het westelijk gedeelte te klein is en eventueel wel nog met achterliggende kavels kan ingevuld worden. Dit standpunt wordt niet bijgetreden. Ook het westelijk gedeelte met verschillende diepe tuinzones van bebouwde percelen zowel langs de Werchtersesteenweg als langs de Zandweg, beschikt wel over voldoende oppervlakte om nog in te breiden. Het opvullen van dit deel van het gebied met woningen in tweede orde lijkt niet meer mogelijk omwille van de bestaande bebouwing in eerste orde, en het is vanuit ruimtelijk standpunt ook niet wenselijk om dit aan te moedigen.

i) Ten slotte is ook de voorgestelde terreininrichting vanuit ruimtelijk standpunt niet aanvaardbaar. De diepe inplanting vanaf de Werchtersesteenweg leidt sowieso al tot een lange toegangsweg en dus tot een grote verharde oppervlakte, maar daarnaast worden er ook 2 grote zones grindverharding voorzien vóór en naast het bedrijf. Het aandeel aan verharde oppervlakte is zeker op het achterliggend perceel te groot.

j) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat ook in dit geval het bedrijf door de voorliggende aanvraag niet meer verenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Door de voorgestelde uitbreiding kan het garagebedrijf niet meer als een kleinbedrijf beschouwd worden dat toelaatbaar is binnen het betrokken woongebied. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving zou overschreden worden met de voorliggende aanvraag tot uitbreiding.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorliggende aanvraag tot uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de regularisatie van een nieuwe toegangsweg is, net zoals de vorige gelijkaardige aanvraag (dossiernummer 2010082), niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;

- door de voorgestelde uitbreiding kan het garagebedrijf niet meer als een kleinbedrijf beschouwd worden dat toelaatbaar is binnen het betrokken woongebied;
 - vooral de achterliggende inplanting van de beoogde bedrijvigheid in een hoofdzakelijk residentiële omgeving is vanuit stedenbouwkundig standpunt niet verantwoord; door de beoogde verdubbeling in omvang zou het bedrijf qua bouwvolume ook in schril contrast staan tot de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving;
 - de potentiële ontwikkeling van het betrokken binnengebied tussen de Werchtersesteenweg, Zandweg, Scharent en Aspergeveld wordt bovendien belemmerd door de voorliggende aanvraag, in hoofdzaak door de nieuwe toegang tot de steenweg;
 - ten slotte is het groot aandeel aan verharde oppervlakte op het achterliggend perceel ruimtelijk niet aanvaardbaar.
- ...

Na de hoorzitting van 30 april 2013 beslist de verwerende partij op 2 mei 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.7 Beoordeling

...

- b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel (meer) uit van een vergunde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht:

"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 gewezen 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."

Het uitbreiden van een kleinbedrijf is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied, voor zover het bedrijf verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

- c) In tegenstelling tot de vorige aanvraag is het voorliggend ontwerp tot uitbreiding van het bestaand bedrijfsgebouw wel verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Door de uitbreiding aan de westzijde te voorzien in plaats van aan de oostzijde integreert het gebouw zich veel meer in de omgeving. De uitbreiding in het verlengde van de bestaande loods staat ingeplant op 5.00m á 6.00m van de achterste noordelijke perceelsgrens. Dit wordt als voldoende ruim geacht ten aanzien van de aanpalende bebouwde percelen langs de Scharent. Er is op die manier ruimte genoeg om een volwaardige groenbuffer te kunnen aanleggen tussen het bedrijfsgebouw en de naastliggende bebouwde percelen.

- d) In vergelijking met het vorig ontwerp is er nu algemeen veel meer aandacht voor de

inbuffering van het bedrijf binnen het woongebied en de aanleg van groenvoorzieningen. Op de hoorzitting laat de aanvrager bovendien weten dat hij ondertussen ook eigenaar is geworden van het achterste deel van het aangrenzend perceel aan de zuidzijde. Dit is een pluspunt, aangezien deze strook van ca. 20.00m als een groene zone kan aangelegd worden en als een bijkomende buffer kan fungeren binnen het woongebied. De voorziene groenbuffer van 3.00m tegen het perceel met de woning Scharent nr. 72 wordt wel als te smal beschouwd, maar deze kan gemakkelijk verbreed worden tot een strook van 5.00m, door de bestaande grindverharding hier wat in te krimpen. Dit kan als voorwaarde bij de vergunning opgelegd worden.

- e) Daarnaast moet vastgesteld worden dat de bestaande loods vergund is, evenals de bestaande activiteit, bij middel van een milieuvergunning. De voorliggende aanvraag moet beschouwd worden als een optimalisatie van het huidige bedrijf, en niet als een grote uitbreiding van de bestaande activiteiten. De aanvrager benadrukt in het dossier dat het louter de bedoeling is om efficiënter te kunnen werken en niet om de bedrijvigheid te verdubbelen. De schaal van het bedrijf blijft aldus hetzelfde, het bedrijf kan na de beoogde volume-uitbreiding nog steeds als een kleinbedrijf beschouwd worden.*
- f) Er dient wel benadrukt te worden dat de beoogde uitbreiding als de laatst mogelijke uitbreiding wordt beschouwd voor het betrokken bedrijf op deze site. Indien er in de toekomst nog bijkomende bedrijfsoppervlakte zou nodig zijn, dan dient het bedrijf zich te herlokaliseren naar een andere locatie.*
- g) Wat de inplanting in het binnengebied tussen de Werchtersesteenweg, Zandweg, Scharent en Aspergeveld betreft, kan gesteld worden dat de ontwikkeling hiervan niet gehypothekeerd wordt door de uitbreiding aan de westzijde van de bestaande loods te voorzien. Immers, zoals de gemeente ook heeft gesteld, is het westelijk gedeelte van dit binnengebied eerder te klein om nog verder ontwikkeld te worden. Enkel het oostelijk gedeelte van het binnengebied komt echt in aanmerking voor een inbreidingsproject. Er zijn trouwens recent al plannen geuit bij de gemeente om dit oostelijk deel te verkavelen met een nieuwe toegangsweg vanaf de Scharent. Door de uitbreiding van het garagebedrijf aan de westzijde te voorzien blijft er een grotere openheid ten aanzien van deze eventuele ontwikkeling aan de oostzijde. De woonfunctie binnen het woongebied wordt aldus niet in het gedrang gebracht.*
- h) Met betrekking tot de nieuwe oprit tot de Werchtersesteenweg kan gesteld worden dat dit een verbetering is ten opzichte van de huidige situatie. Door deze aanvraag zal de huidige oprit tussen de woningen Scharent nrs. 70 en 72 gesupprimeerd worden en alle verkeersbewegingen afgeleid worden naar de gewestweg. Hierdoor wordt de impact op de omliggende bebouwde percelen van de Scharent aanzienlijk beperkt. Daarnaast wordt de aansluiting op de gewestweg door de wegbeheerder niet ongunstig geadviseerd, enkel het voorziene reclamebord omwille van de inplanting voor de bouwlijn. Dit reclamebord zal dan ook uit de vergunning gesloten worden.*
- i) In het ontwerp worden, in tegenstelling tot de vorige aanvraag, geen vensters voorzien op de verdieping. Van inkijk of schending van privacy is in het voorliggend geval dan ook geen sprake meer. Door de voorziene afstanden tot de perceelsgrenzen en door de voorziene groenaanleg wordt geen onaanvaardbare hinder verwacht voor de onmiddellijk aanpalende bebouwde percelen van de*

Scharent. Door het supprimeren van de inrit vanaf de Scharent zal de mogelijke hinder ten gevolge van de verkeersbewegingen zelfs aanzienlijk verminderd worden.

- j) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen ten slotte geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De voorziene uitbreiding is van dezelfde grootte-orde als de bestaande loods. Aangezien de uitbreiding bedoeld is als optimalisatie van de huidige werking van het bedrijf neemt de schaal van het bedrijf op zich niet toe. De bouwdichtheid neemt wel toe, maar wordt voldoende gecompenseerd door een betere groenaanleg en buffering ten aanzien van de omliggende percelen. Inzake het mobiliteitsaspect kan herhaald worden dat het supprimeren van de oprit vanaf de Scharent zeker een pluspunt is. De Werchtersesteenweg kan zeker de bijkomende verkeersbewegingen van dit bedrijf aan. Ook inzake de visueel-vormelijke elementen kan de aanvraag als een verbetering beschouwd worden. De voor- en achtergevel van de bestaande loods worden mee 'ingepakt' in hetzelfde materiaal als de nieuwe loods. Hierdoor wordt een uniform geheel gecreëerd.*

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorliggende aanvraag tot uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de regularisatie van een nieuwe toegangsweg is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening;*
- door de uitbreiding aan de westzijde te voorzien integreert het gebouw zich veel meer in de omgeving dan bij de vorige aanvraag;*
- de afstanden tot de perceelsgrenzen zijn voldoende ruim en er wordt veel meer aandacht geschonken aan een groene inbuffering van het bedrijf binnen het betrokken woongebied;*
- de voorliggende aanvraag wordt beschouwd als een optimalisatie van het huidig bedrijf, en niet als een grote uitbreiding van de bestaande activiteiten; het bedrijf is na de beoogde volume-uitbreiding nog steeds een kleinbedrijf, aanvaardbaar binnen het betrokken woongebied;*
- door de uitbreiding van het garagebedrijf aan de westzijde te voorzien blijft er een grotere openheid ten aanzien van een eventueel toekomstig inbreidingsproject in het oostelijk deel van het betrokken binnengebied;*
- het voorzien van de oprit tot de Werchtersesteenweg en het supprimeren van de oprit tot de Scharent zijn verbeteringen ten opzichte van de huidige situatie; hierdoor wordt de impact op de omliggende bebouwde percelen van de Scharent aanzienlijk beperkt.*

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- de groenbuffer langs de noordelijke perceelsgrens grenzend aan het bebouwd perceel Scharent nr. 72 dient uitgebreid te worden tot een strook van 5.00m breed; het recent aangekocht deel van het aangrenzend perceel aan de zuidzijde moet eveneens als een groene zone aangelegd worden, dit deel mag in geen geval bebouwd worden;*
- alle op het inplantingsplan opgetekende groenvoorzieningen worden aangelegd met streekeigen pollenvriendelijke boomsoorten en groenblijvende heesters en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken;*
- alle verhardingen op het terrein worden aangelegd in waterdoorlatende materialen;*
- het reclamebord ingeplant voor de bouwlijn van de Werchtersesteenweg wordt uit de vergunning gesloten;*
- de gebruikelijke voorwaarden en lasten van de gemeente Haacht (zie vergunningsbeslissing van 18 december 2012) worden stipt nageleefd.*

...

De verzoekende partij stelt met een aangetekende brief van 10 juli 2013 jurisdictioneel beroep in bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 mei 2013 bij arrest nummer A/2015/0064 van 17 februari 2015 en beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomenende partij. In het arrest wordt het volgende overwogen:

“ ...

Bij de beoordeling of een bedrijf kan beschouwd worden als “kleinbedrijf” dient rekening gehouden te worden met alle bestaande en, in geval van uitbreiding, nieuwe onderdelen van het bedrijf.

In de bestreden beslissing geeft de verwerende partij een ruime beschrijving van de bestaande en nieuwe onderdelen van het bedrijf, zo onder meer:

- *het bestaande bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 25,28 meter bij 12 meter en een zadeldak met een kroonlijst- en nokhoogte van 3,93 meter respectievelijk 5,85 meter;*
- *de aanvraag voorziet in een “grote uitbreiding van dit bedrijfsgebouw”; de nieuwe constructie heeft een oppervlakte van 15 meter bij 25,28 meter en een kroonlijst- en nokhoogte van 3,99 meter respectievelijk 5,85 meter;*
- *daarnaast wordt ook een kleine aanbouw voorzien tegen de oostgevel vooraan het bestaande gebouw, met een oppervlakte van 5 meter bij 5,02 meter, dat aansluit op het dak van het bestaande gebouw;*
- *het uitgebreide bedrijfsgebouw wordt bestemd als een autowerkplaats met onder andere 7 autobruggen en 1 autoput;*
- *de kleine aanbouw vooraan links wordt ingericht als bureau/inkom;*
- *in het oude gebouwdeel worden volgende afgesloten lokalen voorzien : 1 bureau proflex, 1 werkplaats proflex, een kleedruimte, een keuken en een refter; op de verdieping worden boven deze ruimtes opslagruimtes voorzien;*
- *achteraan in het nieuw gebouwdeel wordt een tussenvloer voorzien voor extra opslagruimte;*
- *de nieuwe toegangsweg is ongeveer 95 meter lang en wordt voorzien over een breedte van 4 meter op een afstand van 1 meter van de perceelsgrens;*
- *de bestaande grindverharding aan de oostzijde wordt behouden tot op een afstand van 3 meter van de perceelsgrenzen;*
- *daarnaast wordt ook de zone vóór het uitgebreide bedrijfsgebouw volledig van grindverharding voorzien tot op een afstand van 3 meter van de voorste perceelsgrens.*

De verwerende partij komt in de bestreden beslissing tot de conclusie dat het bedrijf na de beoogde volume-uitbreiding nog steeds als een kleinbedrijf kan beschouwd worden, op grond van de overwegingen dat de aanvraag moet beschouwd worden als een optimalisatie van het huidig bedrijf en niet als een grote uitbreiding van de bestaande activiteiten, en het gegeven dat de aanvrager benadrukt dat het louter de bedoeling is om efficiënter te kunnen werken en niet om de bedrijvigheid te verdubbelen, waardoor volgens de verwerende partij de schaal van het bedrijf hetzelfde blijft.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij haar beoordeling dat het bedrijf nog steeds kan beschouwd worden als "kleinbedrijf" steunt op de vaststelling dat de schaal van het bedrijf niet wijzigt, en dat die vaststelling enkel wordt afgeleid uit de verklaring van de aanvrager dat de uitbreiding dient ter optimalisatie van de bedrijvigheid.

Met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat deze overwegingen in schril contrast staan met de overwegingen van de verwerende partij in het besluit van 27 april 2010, aangehaald in de feitenuitzetting, dat, naar omvang van de uitbreiding met constructies, betrekking had op een gelijkaardige aanvraag. De verwerende partij oordeelde in dat besluit dat de volume-uitbreiding met meer dan een verdubbeling in omvang, ongetwijfeld ook een uitbreiding van de activiteiten met zich meebrengt of alleszins in de toekomst verwacht kan worden, met verwijzing naar de verklaring van de aanvrager dat de uitbreiding beantwoordt aan de behoefte voor meer ruimte van een groeiend garagebedrijf.

Het komt aan de vergunningverlenende overheid toe om de verklaringen van een aanvrager met betrekking tot het voorwerp en doel van de aanvraag te beoordelen en het werkelijk voorwerp van de aanvraag te bepalen. Des te meer indien de verklaring van een aanvrager is gewijzigd ten aanzien van een eerdere gelijkaardige aanvraag.

Uit de gegevens van het dossier blijkt onder meer dat het nieuw op te richten gebouw groter is dan het bestaande gebouw, dat het onder meer 7 autobruggen en 1 autoput omvat en dat, zoals de verwerende partij stelt in de antwoordnota, de aanvrager verklaart dat de uitbreiding aanleiding kan zijn om de twee bestaande arbeidsplaatsen te verhogen tot "1 of 2 arbeidsplaatsen". De bestreden beslissing bevat geen enkele overweging met betrekking tot het werkelijk voorwerp en doel van de aanvraag en bevat derhalve geen beoordeling of de gegevens van het dossier, inzonderheid de hiervoor vermelde, te rijmen vallen met de hierboven vermelde verklaring van de aanvrager dat de uitbreiding dient ter optimalisatie van het bestaande bedrijf.

Bovendien blijkt dat de verwerende partij bij de beoordeling van de vraag of het betrokken bedrijf ingevolge de gevraagde uitbreiding nog als "kleinbedrijf" in de zin van artikel 5, 1.0. van het inrichtingsbesluit kan worden beschouwd, de aanvraag enkel heeft getoetst aan de omvang van de bedrijvigheid. Om te beoordelen of een aanvraag al dan niet beantwoordt aan bedoeld begrip "kleinbedrijf" is de omvang van de bedrijvigheid niet het enige criterium, maar moeten integendeel ook andere criteria zoals, onder meer, de gezamenlijke omvang van de constructies in aanmerking worden genomen. Het bestreden besluit bevat daaromtrent, in tegenstelling tot het besluit van de verwerende partij van 27 april 2010, geen enkele overweging.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.
..."

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in het kader van de te nemen herstelbeslissing op 24 april 2015 opnieuw om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij herneemt zijn advies van 22 april 2013.

Na de hoorzitting van 7 mei 2015 beslist de verwerende partij op 7 mei 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Zij stelt:

" ...

a) Hoofdstuk III, afdeling 1, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van 2 hemelwaterputten met een totale inhoud van 36.000 l, en het hergebruik van het hemelwater voor een buitenkraan (onderhoud tuin en wagens). De aanvraag beantwoordt hiermee aan de stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel (meer) uit van een vergunde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht:

"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 gewezen 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."

Het uitbreiden van een kleinbedrijf is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied, voor zover het bedrijf verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

c) In verband met het begrip kleinbedrijf dient verwezen te worden naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Hierin wordt verduidelijkt dat met kleinbedrijf industrie op kleine schaal wordt bedoeld. Bij de beoordeling van de vraag of een inrichting al dan niet als kleinbedrijf kan worden beschouwd, kan dan ook rekening worden gehouden met de omvang van het bedrijf, dit is zowel met de oppervlakte-behoefte als met de omzet en het aantal personeelsleden dat er tewerkgesteld wordt, alsmede met de (objectieve) aard van de ongemakken die de activiteit meebrengt voor de omgeving. Als kleinbedrijf kan bijvoorbeeld worden beschouwd een kleinschalige drukkerij. Er wordt in de omzendbrief ook aan toegevoegd dat de vraag naar de aard van de onderneming zich niet enkel stelt bij zijn eerste inplanting, maar zich ook kan stellen naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Een uitbreiding van een kleinbedrijf kan er toe leiden dat deze niet langer als een kleinbedrijf kan worden beschouwd, zodat de uitbreiding binnen het woongebied niet toelaatbaar is. Ambacht en kleinbedrijf kunnen

worden toegelaten in het woongebied voor zover ze om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

d) In 2009 werd een eerste aanvraag ingediend voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de regularisatie van de oprit naar de Werchtersesteenweg. Het college van burgemeester en schepenen verleende hiervoor op 23 december een voorwaardelijke vergunning. Het beroep van derden hiertegen werd door de deputatie op 27 april 2010 ingewilligd en de aanvraag werd geweigerd om de volgende redenen:

- de aanvraag tot uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de regularisatie van een nieuwe toegangsweg is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- door de voorgestelde uitbreiding kan het garagebedrijf niet meer als een kleinbedrijf beschouwd worden dat toelaatbaar is binnen het betrokken woongebied;*
- vooral de achterliggende inplanting van de beoogde bedrijvigheid in een hoofdzakelijk residentiële omgeving is vanuit stedenbouwkundig standpunt niet verantwoord;*
- door de beoogde verdubbeling in omvang zou het bedrijf qua bouwvolume ook in schril contrast staan tot de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving;*
- de potentiële ontwikkeling van het betrokken binnengebied tussen de Werchtersesteenweg, Zandweg en Scharent wordt bovendien belemmerd door de voorliggende aanvraag, vooral door de nieuwe toegang tot de steenweg;*
- ten slotte is het groot aandeel aan verharde oppervlakte en dit tot op of vlak bij de perceelsgrenzen ruimtelijk niet aanvaardbaar.*

De voorliggende aanvraag is zeer gelijkaardig als de vorige aanvraag. De nieuwe loods wordt weliswaar aan de andere zijde van de bestaande loods ingeplant, maar de grootteorde van de uitbreiding van het betrokken bedrijf is helemaal hetzelfde, de inplanting en de impact ten opzichte van de omliggende percelen is zeer vergelijkbaar evenals de impact op de potentiële ontwikkeling van het binnengebied. Er zijn geen ruimtelijke elementen of nieuwe stedenbouwkundige argumenten om de beoordeling naar de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening bij deze aanvraag anders te doen dan bij de vorige aanvraag.

e) Het bestaande gebouw werd in 1986 vergund als een 'bedrijfsgebouw' achter een woning van de Scharent, meer bepaald nr. 70. Oorspronkelijk was dit gebouw in gebruik als een opslagloods, ondertussen is er een garagebedrijf gevestigd. Door de voorliggende aanvraag, zowel de uitbreiding als de aanleg van een rechtstreekse toegang tot de Werchtersesteenweg dient het bedrijf als een afzonderlijke entiteit in het woongebied beschouwd te worden, met een achterliggende inplanting, zowel ten aanzien van de Scharent als van de Werchtersesteenweg. Dergelijke bedrijvigheid in het betrokken binnengebied is vanuit stedenbouwkundig standpunt echter niet verantwoord. Zo is het bedrijf volledig omgeven door residentieel bebouwde percelen en tuinzones. Er staat meer oostwaarts langs de Scharent inderdaad nog wel een loods, maar dit is een landbouwloods achter een woning, vergelijkbaar met het oorspronkelijk bestaand gebouw. Langs de Werchtersesteenweg komen vanaf hier tot in het centrum van Haacht wel meerdere handelszaken voor, maar wel rechtstreeks grenzend aan de steenweg, niet op meer dan 100m ervandaan.

f) De ruimtelijke impact naar de omgeving toe is ook veel groter door de inplanting achter bestaande woningen dan wanneer een dergelijk bedrijf langs de Werchtersesteenweg zelf zou gelegen zijn. Net zoals vanuit stedenbouwkundig standpunt algemeen aanvaard wordt dat woningen op achterliggende percelen op ruimere afstanden van de perceelsgrenzen moeten ingeplant worden en met lagere bouwvolumes dienen uitgewerkt

te worden, zo zou zeker ook het betrokken bedrijfsgebouw op een grotere afstand van de perceelsgrenzen moeten opgericht worden. De inplanting van het bijna 6.00m-hoge gebouw op 5.00m 6.00m van de perceelsgrenzen is onvoldoende, vooral ten aanzien van de woningen Scharent nrs. 68 en 70. De voorgestelde inplanting zou aanvaardbaar kunnen zijn binnen een KMO-zone of industriegebied, tussen gelijksoortige gebouwen, doch ten opzichte van woningen dient een grotere bouwvrije strook gerespecteerd te worden, als buffer tussen de verschillende bestemmingen. Het is hier ook niet zo dat de bebouwde percelen langs de Scharent over een heel grote bouwdiepte beschikken. Integendeel, met percelen van minder dan 40.00m diep en tuinzones van gemiddeld 15.00m diep is hier met de inplanting van de loodsen een onvoldoende buffer tussen de 2 verschillende bestemmingen binnen het woongebied.

g) Door de beoogde uitbreiding zou het bedrijf in omvang ook in schril contrast staan tot de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het gaat net zoals bij de vorige aanvraag trouwens niet om een kleine uitbreiding, maar meer dan een verdubbeling in omvang, van 1.470m³ naar 3.475m³ volgens het statistisch formulier. De totale oppervlakte zou uitbreiden van 300m² naar 704m². Bij de vorige aanvraag in 2009 werd in de verklarende nota door de aanvrager gesteld dat de uitbreiding beantwoordt aan de behoefte voor meer ruimte van een groeiend garagebedrijf. In het voorliggend dossier wordt benadrukt dat de activiteiten van het bedrijf, met name herstelling en onderhoud van wagens samen met de herstelling van schokdempers, niet worden gewijzigd, maar dat de uitbreiding van het bedrijfsgebouw noodzakelijk is voor de werking van het bedrijf. Wel wordt erkend dat er maximum 1 of 2 arbeidsplaatsen kunnen bijkomen in de toekomst, terwijl er ten tijde van de aanvraag 2 voltijdse arbeiders werden tewerkgesteld. Het is dan ook zeer onwaarschijnlijk dat dergelijke volume-uitbreiding enkel bedoeld is als optimalisatie van de huidige bedrijvigheid en dat dit geen uitbreiding van de activiteit met zich mee zou brengen of alleszins in de toekomst verwacht zou worden. Het bedrijf zou na de beoogde uitbreiding te grootschalig worden op die plek.

h) Daarnaast blijft ook het argument geldig dat de eventuele ontwikkeling van het betrokken binnengebied tussen de Werchtersesteenweg, Zandweg, Scharent en Aspergeveld gehypothekeerd wordt door de voorliggende aanvraag tot uitbreiding van het bedrijf. Nochtans beschikken een aantal percelen en diepe achtertuinen langs deze straten vanuit ruimtelijk standpunt over potenties om verdicht te worden. Of de uitbreiding van de garage nu ten oosten of ten westen van de bestaande loods wordt voorzien maakt in dit opzicht in wezen geen verschil. Het achterliggende perceel is immers in beide gevallen omwille van de bebouwing en de verharding in haar volledigheid in gebruik voor de bedrijvigheid. Dit deel van het woongebied kan dus in beide gevallen niet meer deelnemen aan een mogelijk inbreidingsproject.

Bovendien is het vooral de nieuwe toegangsweg die de toekomstige ruimtelijke ordening van het achterliggend gebied belemmert. Deze splitst immers het binnengebied op in 2 delen. De gemeente stelt dat enkel het oostelijk gedeelte van dit binnengebied echt in aanmerking komt voor verdichting en dat het westelijk gedeelte te klein is en eventueel wel nog met achterliggende kavels kan ingevuld worden. Dit standpunt wordt niet bijgetreden. Ook het westelijk gedeelte met verschillende diepe tuinzones van bebouwde percelen zowel langs de Werchtersesteenweg als langs de Zandweg, beschikt wel over voldoende oppervlakte om nog in te breiden. Het opvullen van dit deel van het gebied met woningen in tweede orde lijkt niet meer mogelijk omwille van de bestaande bebouwing in eerste orde, en het is vanuit ruimtelijk standpunt ook niet wenselijk om dit aan te moedigen.

i) Ten slotte is ook de voorgestelde terreininrichting vanuit ruimtelijk standpunt niet aanvaardbaar. De diepe inplanting vanaf de Werchtersesteenweg leidt sowieso al tot een lange toegangsweg en dus tot een grote verharde oppervlakte, maar daarnaast worden er ook 2 grote zones grindverharding voorzien vóór en naast het bedrijf. Het aandeel aan verharde oppervlakte is zeker op het achterliggend perceel te groot.

j) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat ook in dit geval het bedrijf door de voorliggende aanvraag niet meer verenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Door de voorgestelde uitbreiding kan het garagebedrijf niet meer als een kleinbedrijf beschouwd worden dat toelaatbaar is binnen het betrokken woongebied. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving zou overschreden worden met de voorliggende aanvraag tot uitbreiding.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorliggende aanvraag tot uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de regularisatie van een nieuwe toegangsweg is, net zoals de vorige gelijkaardige aanvraag (dossiernummer 2010082), niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;
- door de voorgestelde uitbreiding kan het garagebedrijf niet meer als een kleinbedrijf beschouwd worden dat toelaatbaar is binnen het betrokken woongebied; vooral de achterliggende inplanting van de beoogde bedrijvigheid in een hoofdzakelijk residentiële omgeving is vanuit stedenbouwkundig standpunt niet verantwoord;
- door de beoogde verdubbeling in omvang zou het bedrijf qua bouwvolume ook in schril contrast staan tot de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving;
- de potentiële ontwikkeling van het betrokken binnengebied tussen de Werchtersesteenweg, Zandweg, Scharent en Aspergeveld wordt bovendien belemmerd door de voorliggende aanvraag, in hoofdzaak door de nieuwe toegang tot de steenweg; ten slotte is het groot aandeel aan verharde oppervlakte op het achterliggend perceel ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Na het verslag gehoord te hebben van Julien Dekeyser, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

1. Het beroep ingediend door Dina Ayoubi, Leuvensebaan 42 te 3220 Holsbeek, advocaat namens Werner Verhoeven en Henri Verhoeven-Jenny Wellens, derden tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Haacht van 18 december 2012, afgeleverd aan Van Eyken, Werchtersesteenweg 105, 3150 Haacht inzake het uitbreiden van een vergund bedrijfsgebouw en regularisatie van een oprit (volgens ingediende plannen), gelegen Werchtersesteenweg 105 te Haacht, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie C, perceelnummer 177y ontvankelijk te verklaren;

2. De aanvraag ingediend door Van Eyken, Werchtersesteenweg 105, 3150 Haacht inzake het uitbreiden van een vergund bedrijfsgebouw en regularisatie van een oprit (volgens ingediende plannen), gelegen Werchtersesteenweg 105 te Haacht, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie C, perceelnummer 177yte weigeren;

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig werd ingesteld. Er worden hierover geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de toepassing van artikel 16 van het Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De verwerende partij stelt dat er bij het verzoekschrift geen bewijs werd gevoegd dat het orgaan dat hiertoe volgens de statuten van de verzoekende partij bevoegd is, tijdig heeft beslist om in rechte te treden. Waar de verzoekende partij in haar wederantwoordnota stelt dat haar raadsman advocaat is, en er aldus geen beslissing om in rechte te treden bij het verzoekschrift gevoegd diende te worden, antwoordt de verwerende partij in haar laatste nota dat zij niet het mandaat van de raadsman van de verzoekende partij in vraag stelt, maar dat de vordering als onontvankelijk dient te worden afgewezen omdat er geen beslissing om in rechte te treden bij het verzoekschrift gevoegd werd.

Beoordeling door de Raad

Artikel 16 van het Procedurebesluit bepaalt het volgende:

“De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° (...)

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° (...)

...”

Uit artikel 16, 2° van het Procedurebesluit volgt dus dat een rechtspersoon die vertegenwoordigd wordt door een advocaat bij haar inleidend verzoekschrift tot nietigverklaring, niet langer het bewijs moet voegen dat het daartoe bevoegde orgaan van deze rechtspersoon rechtsgeldig heeft beslist om op te treden voor het College.

Dit belet niet dat een partij in het geschil de regelmatigheid van de beslissing om in rechte te treden desgevallend kan betwisten. Het komt dan evenwel aan die partij toe om dit met alle mogelijke rechtsmiddelen te bewijzen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de regelmatigheid van de beslissing om in rechte te treden op zich niet betwist, maar louter opwerpt dat deze beslissing niet bij het verzoekschrift werd gevoegd.

De exceptie wordt verworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE, TWEEDE EN DERDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar eerste, tweede en derde middel respectievelijk de schending aan van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

1.1

Zij is namelijk van mening dat de verwerende partij onvoldoende motiveert waarom de bedrijvigheid niet verenigbaar zou zijn met de woonfunctie van het gebied en met de onmiddellijke omgeving. Zij wijst erop dat de bestaande loods eerder werd vergund, waaruit zou blijken dat de bedrijvigheid destijds wel verantwoord geacht werd in het betrokken binnengebied. Bovendien oordeelde de verwerende partij in haar eerdere beslissing dat de nieuw te bouwen loods zich beter in de omgeving integreerde en dat de aanvraag wat betreft de visueel-vormelijke aspecten als een verbetering beschouwd kon worden. De verwerende partij motiveert volgens de verzoekende partij niet waarom zij de inplanting op 5 à 6 meter van de perceelsgrenzen, in tegenstelling tot haar beslissing van 2 mei 2013, nu niet meer voldoende acht. Bovendien vermeldt de huidige bestreden beslissing de groenbuffer niet meer, terwijl er in de vorige beslissing gesteld werd dat de inplanting voldoende ruimte over liet om een volwaardige groenbuffer aan te leggen tussen het bedrijfsgebouw en de naastliggende bebouwde percelen. Wat betreft de hoogte van het gebouw doet het ongenueanceerd standpunt van de verwerende partij uitschijnen dat het een rechthoekig gebouw van 6 meter hoog zou betreffen, terwijl de nieuwe loods met een kroonlijsthoogte van 3,80 meter en een nokhoogte van 5,80 meter volledig gelijkaardig is aan de reeds bestaande, sedert jaren vergunde en op dezelfde afstand van de perceelsgrens ingeplante loods. De verzoekende partij merkt voorts op dat er naar aanleiding van de bouw van de nieuwe loods een bestaande garage pal op de perceelsgrens met het perceel aan de Scharent nummer 68 werd afgebroken, en er voorzien werd in een buffer van 5 à 6 meter. Dit houdt volgens de verzoekende partij een hele verbetering in ten aanzien van de vroegere situatie.

De verwerende partij motiveert volgens de verzoekende partij voorts niet op afdoende wijze waarom zij nu opeens van oordeel is dat de het bedrijf niet langer als “kleinbedrijf” beschouwd kan worden. De verwerende partij kan zich volgens haar niet beroepen op de niet-bewezen stelling dat het “zeer onwaarschijnlijk (is) dat dergelijke volume-uitbreiding enkel bedoeld is als optimalisatie van het bedrijf”. Zij verduidelijkt dat de aanvraag tot doel heeft om een eigen kleine werkruimte en bureel te creëren voor de bvba MR MOTORSPORT, zodat de materialen en benodigdheden niet telkens opnieuw moeten worden opgeruimd en verplaatst om het volledige gebouw te kunnen gebruiken voor de activiteiten van de bvba GARAGE VAN EYCKEN. De activiteiten van de bvba MR MOTORSPORT blijven volgens de verzoekende partij evenwel zeer beperkt. In het bestaande bedrijfsgebouw wordt door de aanvraag voorzien in faciliteiten die het comfort van de drie personeelsleden van de bvba zouden moeten verhogen. Ook de uitbreiding van het aantal autobruggen wordt louter voorzien om te vermijden dat voertuigen, die langdurig in de garage blijven, telkens gemonteerd en gedemonteerd en buiten gestationeerd moeten worden. Doordat de voertuigen langdurig in de garage blijven is er ook maar weinig cliënteel dat af en aan rijdt op de toegangsweg. Hoewel de omvang van het bedrijf verdubbelt en er mogelijk een aantal personeelsleden bijkomen, is de omvang van de bedrijvigheid volgens de verzoekende partij niet toegekomen en geldt de kwalificatie als kleinbedrijf nog steeds. Zij brengt boekhoudkundige gegevens aan waaruit blijkt dat het aantal facturen tussen 2012 en 2014 slechts in lichte mate gestegen is, en er evenmin sprake is van een aanzienlijke omzetstijging, noch bij de bvba GARAGE VAN EYCKEN, noch bij de bvba MR MOTORSPORT. Ten slotte voert

zij aan dat de omwonenden nooit klachten hebben geuit met betrekking tot hinder die zou uitgaan van de bedrijfsactiviteiten.

De verzoekende partij is verder van mening dat de verzoekende partij onvoldoende motiveert waarom de toekomstige ontwikkeling van het achterliggende gebied belemmerd zou worden, terwijl zij in haar beslissing van 2 mei 2013 nog stelde dat de ontwikkeling niet in het gedrang kwam doordat de uitbreiding van het bedrijf aan de westzijde werd voorzien. In de eerdere beslissing noemde de verwerende partij de toegangsweg, die zij nu vooral als pijnpunt aanhaalt, bovendien nog een “verbetering” en een “pluspunt”. Tot slot wordt er niet aangetoond dat de gemeente daadwerkelijk een beleid zou voeren aangaande de ontwikkeling van het binnengebied, zodat deze overwegingen niet relevant zijn.

De verwerende partij stelt nu ook voor het eerst dat het aandeel aan verharde oppervlakte te groot zou zijn, terwijl er hierover in de vorige beslissing niets werd opgemerkt. De huidige bestreden beslissing vermeldt bovendien niets over de aanwezige groenbuffer of de bestaande situatie, waarin er reeds grindverharding op het perceel was. Tot slot blijkt er uit de watertoets dat er door de verharding geen schadelijke effecten zullen optreden in de plaatselijke waterhuishouding.

1.2

De verzoekende partij is dan ook van mening dat de verwerende partij kennelijk onredelijk gehandeld heeft door in de huidige bestreden beslissing een volledig tegenovergesteld standpunt in te nemen ten aanzien van haar eerdere beslissing van 2 mei 2013, en dat terwijl er ingevolge het arrest van de Raad van 17 februari 2015 geen enkele reden was om het standpunt integraal te herzien.

Gelet op de uitgebreid onderbouwde argumenten die ten grondslag liggen aan de beslissing van 2 mei 2013, stelt de verzoekende partij dat zij er rechtmatig op kon vertrouwen dat het standpunt van de verwerende partij met betrekking tot de meeste aspecten ongewijzigd zou blijven. Het is volgens de verzoekende partij dan ook kennelijk onredelijk dat de verwerende partij zonder enige reden terugkomt op haar eerder oordeel dat de aanvraag zich veel meer integreert in de omgeving door de uitbreiding te voorzien aan de westzijde en hierdoor verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Ook waar de verwerende partij stelt dat het zeer onwaarschijnlijk is dat een dergelijke volume-uitbreiding enkel bedoeld is als optimalisatie, terwijl hiervan geen enkel objectief bewijs voorligt en uit de plannen bij de aanvraag het tegendeel blijkt, neemt de verwerende partij een onredelijk standpunt in door het aangevraagde, in tegenstelling tot haar eerdere beslissing, niet langer als kleinbedrijf te kwalificeren. De verwerende partij baseert zich namelijk enkel op de verdubbeling in oppervlakte en het feit dat er personeelsleden bijkomen en houdt geen rekening met de omvang van de bedrijvigheid. De verwerende partij had bovendien gemakkelijk kunnen bepalen dat de beoogde uitbreiding de laatst mogelijke uitbreiding is, zoals ze deed in haar beslissing van 2 mei 2013.

De verwerende partij neemt thans ook zonder meer aan dat de ontwikkeling van het binnengebied in het gedrang zou komen, vooral door de aanleg van de nieuwe toegangsweg, hetgeen een onredelijke wijziging van haar eerdere standpunt uitmaakt.

De verzoekende partij is dan ook van mening dat de verwerende partij de grenzen van haar discretionaire bevoegdheid ver te buiten gaat en dat zij op kennelijk onredelijke wijze een volledig andersluidend standpunt heeft ingenomen ingevolge het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

1.3

Aangezien de verwerende partij in haar beslissing van 2 mei 2013 oordeelde dat het om een kleinbedrijf gaat, dat bestaanbaar is met de woonfunctie van het gebied en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, dat de aanleg van de toegangsweg als een verbetering gezien kan worden en dat de ontwikkeling van het binnengebied niet in het gedrang zou komen, is de verzoekende partij van mening dat zij er rechtmatig op kon vertrouwen dat het standpunt van de verwerende partij nagenoeg hetzelfde zou blijven. Aangezien het standpunt van de verwerende partij over de hele lijn gunstig was, vertrouwde de verzoekende partij erop dat er geen andere, bijkomende bezwaren zouden worden opgeworpen na het vernietigingsarrest van de Raad. Zij heeft dan ook de vergunde werken reeds uitgevoerd en de afbraak zou haar een onredelijk groot nadeel berokkenen.

De verzoekende partij stelt dan ook dat het vertrouwensbeginsel geschonden wordt doordat de verwerende partij plots en zonder afdoende motivering een volledig tegenovergesteld standpunt inneemt met betrekking tot bijna alle aspecten van de aanvraag.

2.

De verwerende partij wijst er in de eerste plaats op dat de verzoekende partij op de hoogte was van het verzoek tot vernietiging van de beslissing van 2 mei 2013, en dat zij zelfs in deze procedure is tussengekomen. De uitvoering van de vergunning gebeurde dan ook op eigen risico van de verzoekende partij

Zij stelt vervolgens dat zij tot een andere beoordeling is gekomen op grond van de overwegingen van het vernietigingsarrest van 17 februari 2015, waarin de Raad volgens haar de contouren van het begrip "kleinbedrijf" vastlegde en uitdrukkelijk oordeelde dat de motivering van de beslissing van 2 mei 2013 ontoereikend was, aangezien de aanvraag enkel getoetst werd aan de omvang van de bedrijvigheid, terwijl ook andere criteria, zoals onder meer de gezamenlijke omvang van de constructies in aanmerking genomen moeten worden.

Gelet op de overwegingen in het arrest, rekening houdende met de argumenten van de aanvrager en de beroeper en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de verwerende partij het dossier volledig opnieuw beoordeeld, en dit op zo'n manier dat de Raad kan nagaan of de verwerende partij bij het nemen van de beslissing is uitgegaan van de juiste feitelijke gegeven, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid en op een zorgvuldige wijze tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag onverenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

De vaststelling dat het garagebedrijf na uitbreiding te grootschalig zou worden op de bedoelde locatie was hierbij volgens de verwerende partij een decisief element. Verder werd ook het voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gevolgd.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de huidige bestreden beslissing een exacte kopie is van de eerdere weigeringsbeslissing van 27 april 2010, terwijl zij haar besluit ingevolge het arrest van de Raad van 17 februari 2015 enkel nader diende te motiveren met betrekking tot de kwalificatie als kleinbedrijf. De kritiek van de Raad had volgens de verzoekende partij betrekking op het feit dat de verwerende partij enkel de verklaringen van de verzoekende partij in aanmerking had genomen en enkel rekening had gehouden met de omvang van de bedrijvigheid. Dit betekent evenwel niet dat de verwerende partij de omvang van de constructies als enige criterium diende te hanteren, hetgeen zij bij de huidige bestreden beslissing gedaan heeft. De verwerende partij slaat bij de beoordeling van de kwalificatie als kleinbedrijf namelijk

geen acht meer op de andere stukken in het dossier, en stelt zonder een afdoend onderzoek en zonder zich te steunen op gegevens die in feite en in rechte aanvaardbaar zijn dat het bedrijf niet langer een kleinbedrijf is.

4.

De verwerende partij voegt in haar laatste nota niets wezenlijks meer toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in 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.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake 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.

Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de vergunningverlenende overheid beschikt. De verwerende partij beschikt ter zake over een discretionaire beoordelingsruimte. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van nu het betekent dat de rechtszoekende, voortgaand op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

2.

De aanvraag van de verzoekende partij heeft betrekking op het uitbreiden van een vergund bedrijfsgebouw en het regulariseren van een oprit. Het wordt niet betwist dat het aangevraagde, volgens het gewestplan Leuven, gelegen is in een woongebied.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit stelt als volgt:

“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.”

Deze bepaling houdt in dat inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in woongebied worden toegelaten onder de dubbele voorwaarde dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van het bedrijf. Een inrichting moet in bepaalde gevallen “om redenen van goede ruimtelijke ordening” in een ander dan het betrokken woongebied worden ingeplant. Dit kan het geval zijn omwille van een intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, hetzij wegens het bijzonder karakter van het woongebied, zo bijvoorbeeld het residentieel karakter van het woongebied.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard, het gebruik of de bestemming van die omgeving.

Een vergunningverlenende overheid dient het bestaanbaar zijn met het woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving evenwel slechts te onderzoeken indien zij tot de conclusie komt dat het aangevraagde kan worden beschouwd als “handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf”, aangezien enkel “deze taken van bedrijf” toegelaten zijn in woongebied.

3.

De verwerende partij komt in de bestreden beslissing niet alleen tot de conclusie dat er door de voorgestelde uitbreiding geen sprake meer is van een “kleinbedrijf”, zij stelt verder ook dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. De achterliggende inplanting is volgens de verwerende partij namelijk niet verantwoord in een hoofdzakelijk residentieële omgeving, en ook het beoogde bouwvolume is niet inpasbaar in de bestaande bebouwing. Bovendien belemmert de aanvraag de potentiële ontwikkeling van het betrokken binnengebied en voorziet ze in een te groot aandeel aan verharde oppervlakte.

4.

De verzoekende partij stelt dat deze conclusie van de verwerende partij lijnrecht ingaat tegen hetgeen zij eerder, in haar vergunningsbeslissing van 2 mei 2013, geoordeeld heeft. De afwijking van haar eerder standpunt is volgens de verzoekende partij niet afdoende gemotiveerd, onredelijk, en strijdig met het vertrouwensbeginsel.

Zoals blijkt uit het feitenrelaas, heeft de Raad met een arrest van 17 februari 2015 de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 2 mei 2013 vernietigd en de verwerende partij bevolen om een nieuwe beslissing te nemen.

De motieven waarop het beschikkend gedeelte van dit arrest steunt, hebben betrekking op de aanvankelijke beoordeling of het aangevraagde beschouwd kan worden als “kleinbedrijf”. In het vernietigingsarrest wordt onder meer vastgesteld dat de verwerende partij de kwalificatie als “kleinbedrijf” steunt op de vaststelling dat de schaal van het bedrijf niet wijzigt, en dat die vaststelling enkel wordt afgeleid uit de verklaring van de aanvrager dat de uitbreiding dient ter optimalisatie van de bedrijvigheid. De Raad stelt dat de verwerende partij het werkelijke voorwerp en doel van de aanvraag had moeten beoordelen, en bij de beoordeling of de aanvraag al dan niet beantwoordt aan het begrip “kleinbedrijf” niet alleen had moeten toetsen aan de omvang van de bedrijvigheid, maar ook aan andere criteria zoals, onder meer, de gezamenlijke omvang van de constructies.

De Raad heeft met het vernietigingsarrest van 17 februari 2015 geen uitdrukkelijke uitspraak gedaan over de verenigbaarheid met de bestemming woongebied of de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Aangezien de beslissing van 2 mei 2013 door de Raad vernietigd werd, is deze beslissing uit de rechtsorde verdwenen en diende de verwerende partij, rekening houdende met de motieven van het arrest, zich opnieuw uit te spreken over het administratief beroep, zonder daarbij gebonden te zijn door haar eerdere beslissing.

De verzoekende partij kan dan ook niet met nuttig gevolg inroepen dat de verwerende partij, door terug te komen op haar eerdere beoordeling in de vernietigde beslissing van 2 mei 2013 dat het bedrijf na de uitbreiding nog kan worden beschouwd als “kleinbedrijf” en door in de thans bestreden beslissing een “compleet ander standpunt” in te nemen omtrent de kwalificatie als “kleinbedrijf”, het redelijkheids- of vertrouwensbeginsel heeft geschonden.

Ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat, teneinde met succes een schending van het vertrouwensbeginsel te kunnen inroepen, er sprake moet zijn van een vaste beleidslijn in hoofde van de verwerende partij waarvan zonder enige motivering wordt afgeweken. Uit de vernietigde beslissing van 2 mei 2013 kan evenwel geen “vaststaand” standpunt van de verwerende partij afgeleid worden, nu de verwerende partij reeds eerder een gelijkaardige aanvraag heeft geweigerd bij besluit van 27 april 2010 omwille van de onverenigbaarheid met de bestemming woongebied én de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

5.

Bij de beoordeling of een bedrijf kan beschouwd worden als “kleinbedrijf” dient rekening gehouden te worden met alle bestaande en, in geval van uitbreiding, nieuwe onderdelen van het bedrijf. In de bestreden beslissing worden deze bestaande en nieuwe onderdelen van het bedrijf uitvoerig beschreven.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de voorliggende aanvraag zeer gelijkaardig is aan een eerdere aanvraag, die zij op 27 april 2010 geweigerd heeft. Hoewel de nieuwe loods in de huidige aanvraag aan de andere zijde van de bestaande loods wordt ingeplant, is de grootteorde van de uitbreiding nog steeds dezelfde, en is de inplanting en de impact ten opzichte van de omliggende percelen en de impact op de potentiële ontwikkeling van het binnengebied zeer vergelijkbaar.

Bij de vorige aanvraag in 2009 werd in de verklarende nota door de aanvrager gesteld dat de uitbreiding beantwoordt aan de behoefte voor meer ruimte van een groeiend garagebedrijf. In het voorliggend dossier wordt benadrukt dat de activiteiten van het bedrijf niet worden gewijzigd, maar dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de werking van het bedrijf. De aanvrager erkent wel dat er in de toekomst maximum één of twee arbeidsplaatsen kunnen bijkomen. De verwerende partij stelt op basis van het voorgaande dat het zeer onwaarschijnlijk is dat een dergelijke volume-uitbreiding enkel bedoeld is als optimalisatie van de huidige bedrijvigheid en dat dit geen uitbreiding van de activiteit met zich mee zou brengen of alleszins in de toekomst verwacht zou worden.

De Raad stelt vast dat de aanvraag voorziet in meer dan een verdubbeling van de oppervlakte van het bedrijf, dat er zeven autobruggen worden voorzien in plaats van drie, en dat er inmiddels al sprake is van drie werknemers, waar er ten tijde van de aanvraag nog maar twee personen in het bedrijf te werk waren gesteld. Uit de door de verzoekende partij bijgebrachte boekhoudkundige stukken, met name een overzicht van het aantal facturen, dat tussen 2012 en

2014 licht gestegen is en de jaarrekeningen van de bvba GARAGE VAN EYCKEN en de bvba MR MOTORSPORT tot en met het boekjaar 2012-2013 (en dus daterend van voor de uitbreiding van het bedrijf), blijkt niet ondubbelzinnig dat de aanvraag geen uitbreiding van de activiteit tot gevolg zal hebben. De verzoekende partij toont dan ook niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onjuist of onredelijk is.

6.

De door de verwerende partij vastgestelde onverenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming woongebied, waarvan de onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid door de verzoekende partij niet wordt aangetoond, volstaat om de weigeringsbeslissing te dragen.

De kritiek van de verzoekende partij op de motieven met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft kritiek op overvloedige motieven. Kritiek op overvloedige motieven kan, zelfs indien gegrond, niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

De middelen worden verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
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 zitting van 27 juni 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT