

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0313 van 26 mei 2015
in de zaak 1011/0502/A/8/0427

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Lieve DEHAESE
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Luikersteenweg 187
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 22 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer [REDACTED], aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 1 oktober 2010 voorwaardelijk ingewilligd.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 5 mei 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Ludo DE JAGER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Charlotte CALLIAUW die loco advocaat Lieve DEHAESE verschijnt voor de verzoekende partij, en de heer [REDACTED] 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 10 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een garage tot bakkerij en het bouwen van een carport”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, vanaf de rooilijn gelegen in woongebied met landelijk karakter, en verder in agrarisch gebied.

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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat een aanvang heeft genomen op 30 juni 2010, worden geen bezwaren ingediend.

De brandweer brengt op 15 april 2010 gunstig advies uit.

Infrax brengt op 1 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Watering van [REDACTED] brengt op 6 juli 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 6 augustus 2010 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG:

Overwegende dat de aanvraag de uitbreiding beoogt van de garage tot bakkerij en het bouwen van een carport;

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper; dat het nieuwe gebouw en de beglaasde car-port sluiten wat het volume betreft aan op de bestaande autoberging en woning; De nieuwe bakkerij komt kort achter de woning. Door de carport in doorschijnende beglazing te voorzien, zal de lichtinval in de keuken hetzelfde blijven. Naast de bakkerij kan het bestaande buitenterras behouden blijven. Gezien het om een industriële constructie gaat wordt de bakkerij opgetrokken in aluminiumpanelen.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

*Overwegende dat betrokkene een detailverkoopsruimte wil oprichten; dat zulke handelsvestiging, voor zover zij strookt met een goede plaatselijke aanleg, in principe toelaatbaar is in het woongebied; dat de netto-verkoopsoppervlakte minder dan 400m² bedraagt bij een totale bebouwde oppervlakte van nagenoeg 600 m²;
dat de aanvraag bijgevolg niet is onderworpen aan de wet op de handelsvestigingen;*

*Overwegende dat tijdens de procedure van het beperkt openbaar onderzoek door bekendmaking geen bezwaren werden ingediend en dat de aangrenzende eigenaar zich akkoord verklaarde voor de inplanting tegen de perceelsgrens;
dat mede door de beperkte hoogte het gebouw verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; de carport dient een open karakter te behouden en kan niet afgesloten worden;*

(...)

*Er kan geen opsplitsing gebeuren: de woning en de bakkerij moeten één eigendom blijven.
De voortuin strook moet voorzien worden van streekeigen beplanting;*

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Er kan geen opsplitsing gebeuren: de woning en de bakkerij moeten één eigendom blijven.

De voortuin strook moet voorzien worden van streekeigen beplanting:

- over de perceelsbreedte dient een streekeigen haag geplant te worden in de zone tussen de parkeerplaatsen en de weg (uitgezonderd voor de breedte van de inrit), het eerstvolgend plantseizoen na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.*
 - er moet minimaal 1 hoogstammige boom aangeplant worden in de voortuinstrook, het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.*
- de voorwaarden van Infrac dienen strikt gevolgd te worden.*

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 15 september 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

ongunstig

De aanvraag beoogt het wijzigen van de bestemming van een garage naar patisserieruimte en het oprichten van een bakkerij met bakkerswinkel en een carport.

De aanvraag is volgens het gewestplan ST. TRUIDEN - TONGEREN (KB 05/04/1977) gelegen in een woongebied met landelijk karakter. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. # 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De aanvraag is volgens het gewestplan ST. TRUIDEN - TONGEREN (KB 05/04/1977) gelegen in een agrarisch gebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwaters van toepassing.

De aanvraag voorziet een groot bijgebouw met bestemming bakkerij bakkerswinkel en carport gelegen achter een bestaande eengezinswoning. Het bouwwerk wordt opgericht tot op 1m van de linkerperceelsgrens en omvat een totale bouwdiepte samen met de voorliggende woning van 30m.

De bakkerij met bakkerswinkel wordt ingeplant achteraan op het perceel in een zone die, ten opzichte van de omliggende woonstraten, normalerwijze bestemd is voor tuinen. Ingevolge de inplanting van de bakkerswinkel wordt het rustig woongenot van deze residentiële buurt aangetast en dringt de handelsfunctie dieper door naar het agrarisch gebied terwijl dit duidelijk niet de bedoeling is van het gewestplan.

Het voorzien van een toegang naar de bakkerswinkel gelegen achter een bestaande eengezinswoning is ruimtelijk niet aangewezen. Het semi-openbaar terrein wordt doorgetrokken naar de achterzijde van het pand, hetgeen leidt tot privacyhinder.

De voorgestelde bebouwing brengt een duidelijk ongemak buiten de normale proporties voor de aangelanden teweeg, voldoet geenszins aan een goed nabuurschap, beantwoordt niet aan de stedenbouwkundige criteria die normaliter gehanteerd worden in een zone voor tuinen en brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert, gelet op het ongunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, op 1 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 18 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 december 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

De omgevende bebouwing is een residentiële bebouwing hoofdzakelijk bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen met hellend dak.

Langs [REDACTED] komen ook landbouwbedrijven en nevenbestemmingen zoals vrije beroepen, handel (tankstation,...) verspreid en verweven met de woonfunctie voor.

Het rechts aanpalend perceel is onbebouwd. Voor dit perceel is recent een stedenbouwkundige vergunning voor het opslaan van allerlei materialen of materieel verband houdend met een aannemersactiviteit van grond- en afbraakwerken geweigerd in beroep bij deputatie (...).

Op de links aanpalende percelen alsook aan de overzijde van de weg situeren zich ééngesinswoningen.

Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is bij te treden.

De inplanting van een winkel in tweede bouwlijn is in strijd met een degelijk beleid inzake ruimtelijke ordening. De toegang van de winkel op een afstand van circa 21 meter vanaf de rooilijn geeft aanleiding tot het verplaatsen van het openbaar domein naar de private tuinzone en veroorzaakt privacyhinder voor het links aanpalend perceel. Het akkoord van de aanpalende eigenaar is niet van aard dat een objectieve ruimtelijke beoordeling niet meer aan de orde zou zijn.

De bebouwde omgeving heeft een open en landelijk karakter.

Voorliggende aanvraag voorziet in het louter aaneenschakelen van functies en volumes tot een diepte van 37.50 meter van de rooilijn.

De leefruimte van de woning heeft geen directe relatie meer met de achterliggende tuin.

Anderzijds sluit de industriële vormgeving van de uitbreiding niet harmonisch aan bij de in metselwerk opgetrokken woning en aanpalende bebouwing.

De aanvraag voldoet niet aan artikel 163 inzake te voorziene autostalplaatsen en fietsenstandplaatsen.

Er zijn maar 3 parkeerplaatsen i.p.v. min. 5 parkeerplaatsen voorzien.

Overeenkomstig artikel 147 is er 1 autostalplaats per zelfstandige woning te voorzien.

Voor winkels en ambachtelijke bedrijven is er 1 autostalplaats per 50 m² vloeroppervlakte te voorzien.

De bakkerij heeft een vloeroppervlakte van 200 m².

Tevens is er op het plan geen fietsenstalling aangeduid.

...”

Na de hoorzitting van 7 december 2010 beslist de verwerende partij op 22 december 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat de beroeper, [REDACTED], een stedenbouwkundige vergunning wenst voor het uitbreiden van een garage tot bakkerij en het bouwen van een carport aan [REDACTED] te [REDACTED];

dat op het perceel zich een vrijstaande ééngezinswoning en achterliggende garage bevindt; dat beide constructies uit 1 bouwlaag met hellend dak bestaan;

dat het ontwerp voorziet in een uitbreiding aan de noord- en oostgevel van de garage; dat de uitbreiding uit 1 bouwlaag met plat dak bestaat en een dakrandhoogte heeft van 3.25 meter;

dat de maximale bouwdiepte en bouwbreedte van garage en uitbreiding respectievelijk 16.50 meter en 13 meter bedraagt; dat de uitbreiding tot op 4.43 meter van de achtergevel van de woning komt;

dat deze tussenruimte afgedekt wordt met glas en gemoffelde aluminium profielen en gebruikt zal worden als carport; dat de garage met uitbreiding bestemd wordt tot bakkerij met winkel;

dat de aanvrager tevens een broodautomaat wenst te plaatsen tegen de rechter zijgevel van de woning en de voortuinzone deels wenst te verharderen voor 2 parkeerplaatsen;

dat de eigenaars van de links en rechts aanpalende percelen zich akkoord hebben verklaard met de aanvraag;

Overwegende dat volgens het goedgekeurd gewestplan het perceel gesitueerd is in een woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter) en agrarisch gebied. (...)

Overwegende dat het voorliggende project niet gesitueerd is in een mogelijk of een effectief overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is; dat uit de aanstipijst van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater blijkt dat de aanvraag eraan voldoet; dat het ontwerp voorziet in een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter; dat watering van [REDACTED] het rapport van de watertoets d.d. 2 mei 2010 voor akkoord heeft ondertekend;

dat het advies van Infrac d.d. 1 juli 2010 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat de omgevende bebouwing een residentiële bebouwing is hoofdzakelijk bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen met hellend dak;

dat langs [REDACTED] ook landbouwbedrijven en nevenbestemmingen zoals vrije beroepen, handel (tankstation,...) verspreid en verweven met de woonfunctie voorkomen; dat het rechts aanpalend perceel onbebouwd is; dat op de links aanpalende percelen alsook aan de overzijde van de weg zich ééngezinswoningen situeren;

Overwegende dat deputatie het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen bijtreedt; dat de beroeper een detailverkoopsruimte wil oprichten; dat zulke handelsvestiging, voor zover zij strookt met een goede plaatselijke aanleg, in principe toelaatbaar is in het woongebied;

dat de netto-verkoopsoppervlakte minder dan 400m² bedraagt bij een totale bebouwde oppervlakte van nagenoeg 600 m²;

dat de nieuwe bakkerij kort achter de woning komt; dat door de carport in doorschijnende beglazing te voorzien, de lichtinval in de keuken hetzelfde zal blijven; dat naast de bakkerij het bestaande buitenterras behouden kan blijven;

dat de carport een open karakter dient te behouden en niet kan afgesloten worden;

dat er voldoende stallingscapaciteit voor auto's en fietsen op het perceel aanwezig is;

Overwegende dat de aangrenzende eigenaar zich akkoord verklaarde voor de inplanting tegen de perceelsgrens;

dat mede door de beperkte hoogte het gebouw verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat het beroep voorwaardelijk kan worden ingewilligd”.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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 - Enig Middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“..."

Het middel wordt genomen uit de schending van artikel 4.3.1.§ 1 en artikel 4.3.1.§2 V.C.R.O, schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids- en het materieel motiveringsbeginsel.

De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt niet, minstens niet afdoende, verantwoord.

Artikel 4.3.1. §1. 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;*

2° (...);

3° (...);

4° (...).

(...)

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

(...)

Het perceel is gelegen voor het eerste gedeelte te rekenen vanaf de rooilijn in woongebied met landelijk karakter, de rest ervan ligt in agrarisch gebied, volgens het bij koninklijk besluit van 05.04.1977 vastgesteld gewestplan SINT-TRUIDEN - TONGEREN.

De aanvraag beoogt het wijzigen van de bestemming van een garage naar patissierieruimte en het oprichten van een bakkerij met bakkerswinkel en een carport. De bakkerij met bakkerswinkel wordt ingeplant achteraan op het perceel, achter een bestaande ééngezinswoning.

De bakkerij met bakkerswinkel wordt ingeplant in tweede bouworde achter de bestaande woning in een zone die, volgens de meest voorkomende gebouwenconfiguratie in een landelijke woonzone, normalerwijze bestemd is voor tuinen.

In deze zone worden normalerwijze enkel bijgebouwen met beperkte omvang en met een ondergeschikte bestemming in functie van de voorliggende woning toegelaten, o.a. tuinhuisje, fietsen- of autobergplaats, hondenhok, duiventil,... In sommige gevallen wordt een beperkt atelier of kleine werkplaats toegestaan echter nooit ruimtes die voor het publiek toegankelijk zijn.

Het voorgestelde wijkt duidelijk af van het normaal ruimtegebruik in een landelijke woonomgeving en dit zowel door de bestemming van het achterliggend gebouw als door de vrij hoge terreinbezetting, die wordt voorgesteld. Door de inplanting van het ruime bijgebouw met een oppervlakte van circa 200 m² wordt tevens het open en groen karakter van de tuinstrook geschonden.

Doordat een bakkerswinkel, die publiek toegankelijk is, wordt toegestaan, wordt het rustig karakter van de tuinzone geschaad waardoor de privacy en de rust van de eigen tuinstrook en deze van de aanpalende burens wordt geschonden. Door het voorzien van een toegang naar de bakkerswinkel achter de bestaande woning krijgt de tuin die normaliter een privaat karakter heeft, een publiek karakter en is de tuinstrook voor iedereen toegankelijk. Dit leidt tot privacyhinder voor de aanpalenden.

De voorgestelde bebouwing brengt een duidelijk ongemak buiten de normale proporties voor de aanpalende teweeg, voldoet geenszins aan een goed nabuurschap, hindert het gebruiksgenot van de burens en beantwoordt niet aan de stedenbouwkundige criteria die normaliter gehanteerd worden in een zone voor tuinen.

In deze zin brengt het gevraagde de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

Dat het bestreden besluit niet, minstens niet afdoende, motiveert op welke wijze voorliggende aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1§1 en §2 van de Vlaamse Codex is geschonden. Overeenkomstig art. 4.3.1§2 dient de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening immers te worden beoordeeld met in achtneming van de volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van art.1.4.4. (eigen accentuering)

De aanvraag werd niet, minstens niet afdoende, getoetst aan de voormelde aandachtspunten en criteria.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

1. In zijn verzoekschrift voert de verzoekende partij als enig middel de schending aan van artikel 4.3.1 §§1 en 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, in hoofdzaak doordat het besluit geen afdoende rekening zou gehouden hebben met het gegeven dat de bakkerswinkel achter de bestaande woning ingeplant wordt en daardoor bron van hinder zou kunnen zijn, quod in casu certe non.

2. Ons college wenst allereerst te verwijzen naar de motivering van het bestreden besluit zelf:

(...)

3. Uit bovenvermelde motivering blijkt dat ons college de aanvraag wel degelijk zorgvuldig stedenbouwkundig beoordeeld heeft aan de hand van de criteria van artikel 4.3.1 VCRO en dit ook afdoende heeft gemotiveerd in het bestreden besluit.

a) functionele inpasbaarheid en ruimtegebruik

De woongebieden met landelijk karakter zijn overeenkomstig artikel 6.1.2.2. jo. art. 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven; inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, met inbegrip van de para-agrarische bedrijven, zijn er toelaatbaar voorzover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied en voor zover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Ons college heeft zorgvuldig onderzocht of de bakkerij ter plaatse bestaanbaar is binnen het woongebied met landelijk karakter, meer bepaald of deze niet van aard is dat de woon- of landbouwfunctie van het gebied ter plaatse verstoord wordt.

Terzake oordeelde ons college: “dat de omgevende bebouwing een residentiële bebouwing is hoofdzakelijk bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen met hellend dak; dat langs [REDACTED] ook landbouwbedrijven en nevenbestemmingen zoals vrije beroepen, handel (tankstation,...) verspreid en verweven met de woonfunctie voorkomen; dat het rechts aanpalend perceel onbebouwd is; dat op de links aanpalende percelen alsook aan de overzijde van de weg zich ééngesinswoningen situeren; (...) dat mede door de beperkte hoogte het gebouw verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;”.

Met deze beoordeling heeft ons college voldoende zorgvuldig de functionele inpasbaarheid en het ruimtegebruik van de aanvraag nagegaan en kon het redelijkerwijze tot de conclusie komen dat zich terzake geen probleem van onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving stelt.

Ons college heeft ten slotte ook nog onderzocht of de aanvrager in casu een socio-economische vergunning diende aan te vragen om de bakkerij te starten, quod non gezien er geen sprake is van een handelszaak met een netto verkoopoppervlakte van meer dan 400 m² (artikel 3 wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen).

b) hinderaspecten

Betreffende de beoordeling van mogelijke hinderaspecten heeft ons college in het bestreden besluit het volgende overwogen:

- “dat mede door de beperkte hoogte het gebouw verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;”

- “dat er voldoende stallingscapaciteit voor auto’s en fietsen op het perceel aanwezig is;”.

Ons college is er in casu ook steeds vanuit gegaan dat de aanvraag geen bedreiging voor de privacy en de rust van de aanpalende burens vormt, hetgeen redelijkerwijze voortvloeit uit volgende elementen uit het dossier:

1° tijdens het openbaar onderzoek van de stad [REDACTED] werd geen enkel bezwaar tegen de plannen geuit

2° zowel de eigenaars van de links als rechts aanpalende percelen hebben zich voorafgaandelijk schriftelijk akkoord verklaard met de aanvraag en er aldus hun uitdrukkelijke en onvoorwaardelijke toestemming voor gegeven

3° in het beroepschrift zelf dat door de heer en mevrouw [REDACTED] bij ons college ter beoordeling werd ingediend en aan de basis ligt van de bestreden beslissing, wordt de feitelijke toestand ter plaatse als volgt weergegeven:

“Het enige bezwaar dat de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar tegen dit project schijnt te hebben, is de inplanting van de bakkerswinkel.

Daar deze zijdelings achter de woning ligt zou de toegang ernaar aanleiding geven tot privacyhinder.

Deze opmerking kan logisch lijken, maar klopt echter helemaal niet met de werkelijke situatie ter plaatse. Op de bijgevoegde foto's 1, 2 en 6 ziet men dat vlak naast de doorgang naar de achterliggende bakkerswinkel in de perceelsgrens een hoge haag aanwezig is. Als we dan naar foto's 4, 5 en 6 kijken, zien we dat er naast deze haag niet de tuin van een buur is, maar een losweg van +- 4 meter breed. Tussen deze losweg en de aanpalende linkerbuur is er in de scheiding een blinde zijgevel van de woning met daarachter een tuinmuur van 2 meter hoogte en nog verder achteraan een achterbouw met blinde gevel. Schending van de privacy van de linkerbuur, door bezoekers van de bakkerswinkel, is dus echt onmogelijk.

Hetzelfde geldt voor de rechterbuur, zeker gezien dit aanpalende perceel onbebouwd is (zie foto's 7 en 8). In de scheiding met de rechterbuur is er bovendien ook een hoge haag aanwezig (...).”

Ons college kon bijgevolg redelijkerwijze besluiten dat er in casu geen aanleiding is tot onaanvaardbare hinder ter plaatse noch t.a.v. de aanpalende burens noch de t.a.v. onmiddellijke omgeving.

De verzoekende partij haalt in haar verzochtschrift aan dat het gegeven dat de bakkerswinkel achter de bestaande woning gelegen is, leidt tot privacyhinder voor de aanpalenden, maar toont dit, zeker in het licht van bovenvermelde feitelijke gegevens, onvoldoende concreet - laat staan overtuigend - aan.

c) gebruiksgenot

De verzoekende partij werpt in haar verzochtschrift ook het gebruiksgenot van het perceel van de aanvragers zelf op.

Ons college is er echter, mede gelet op het overtuigend beroepschrift dat de heer en mevrouw [REDACTED] terzake indienden, steeds van overtuigd geweest en nog steeds van overtuigd dat het voorwerp van de aanvraag niet aan het gebruiksgenot van dit perceel raakt.

Naast het feit dat deze boude bewering van verzoekende partij niet strookt met de realiteit zoals deze ervaren wordt door de aanvragers, die de concrete begunstigden zijn van het gebruiksgenot van het perceel, stelt ons college vast dat deze bewering niet afdoende gestaafd wordt, en bijgevolg ook niet overtuigend hard gemaakt wordt.

Ten slotte is er in de aanvraag voldoende rekening gehouden met de impact van de uitbreiding van de garage tot bakkerswinkel op het achterzijde van de woning. Ons besluit

stelt terzake dat “de nieuwe bakkerij kort achter de woning komt; dat door de carport in doorschijnende beglazing te voorzien, de lichtinval in de keuken hetzelfde zal blijven; dat naast de bakkerij het bestaande buitenterras behouden kan blijven; dat de carport een open karakter dient te behouden en niet kan afgesloten worden”.

Ons college koppelde het blijvend open karakter trouwens als voorwaarde aan de afgifte van de vergunning.

d) conclusie

Concluderend stelt ons college vast dat het de betreffende aanvraag stedenbouwkundig zorgvuldig en in redelijkheid heeft beoordeeld, na afweging van alle relevante gegevens in het dossier.

De motivering van het bestreden besluit is niet onjuist is in geen geval “kennelijk onredelijk”, hetgeen zou inhouden dat geen enkele andere overheid, zich baserend op dezelfde gegevens, tot de genomen beslissing zou kunnen komen, quod in casu certe non.

De motivering i.v.m. de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving is op zichzelf afdoende en voldoende draagkrachtig om het besluit te onderbouwen.

Daarnaast werd in het bestreden besluit expliciet vermeld dat ons college “het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen bijtreedt”, hetgeen impliceert dat ons college ook de daarin vervatte motivatie tot de zijne heeft gemaakt.

Ons college wenst er bovendien op te wijzen dat het, overeenkomstig vaste rechtspraak van de Raad van State, de voorganger van uw Raad in deze aangelegenheden, geenszins vereist is dat in de beslissing van de vergunningverlenende overheid de motieven van de motieven worden gegeven en uitgelegd.

Dit volgt noch uit de formele motiveringsplicht noch uit het motiveringsbeginsel (constante rechtspraak Raad van State, recent o.a. R.v.St. 28 september 2010, nr. 207.720, [REDACTED]; R.v.St. 10 september 2010, nr. 207.292, [REDACTED]; R.v.St. 9 maart 2010, nr. 201.768, [REDACTED]; R.v.St. 8 maart 2010, nr. 201.598, [REDACTED]).

Ten slotte moet er nog worden verwezen naar de vaststaande rechtspraak van de Raad van State, volgens dewelke het tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid behoort om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, 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.

Het komt uw Raad, en a fortiori de verzoekende partij, bijgevolg niet toe zijn beoordeling van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van ons college. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is uw Raad enkel bevoegd na te gaan of ons college is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aangevraagde vergunning verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Welnu, de verzoekende partij heeft klaarblijkelijk louter een andere mening omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dan ons college.

Louter een andere mening hebben omtrent een dergelijke aangelegenheid volstaat evenwel niet om de motivering van een besluit onderuit te halen.

Aangezien de verzoekende partij op geen enkele wijze aantoont dat ons college foutief, onredelijk of onzorgvuldig is geweest in de beoordeling van de ruimtelijke ordening, noch dat de opgegeven motieven in het bestreden besluit onjuist of onredelijk zijn in het licht van de gegevens van het dossier, is het middel dan ook ongegrond.

...

3.

In haar wederantwoordnota ontwikkelt de verzoekende partij een nieuw middelonderdeel. Zij voert aan dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies verleende en dat uit het dossier en het bestreden besluit niet blijkt welke overwegingen verwerende partij ertoe hebben gebracht desondanks het beroepsschrift in te willigen, waarmee zij haar kritiek op de gebrekkige motivering van de bestreden beslissing lijkt uit te breiden. Voor het overige voegt zij niets toe aan haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad kan geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van het middelonderdeel, zoals opgenomen in de wederantwoordnota. Een middel moet immers, zelfs als het de openbare orde raakt, in het verzoekschrift worden ontwikkeld, tenzij de grondslag ervan pas later aan het licht is kunnen komen, in welk geval dit middel in het eerst mogelijke procedurestuk dat in de procedureregeling is voorzien, moet worden opgeworpen.

Het in de wederantwoordnota ontwikkelde middel betreft artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat de deputatie verplicht om over het bij haar ingestelde beroep te beslissen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het valt niet in te zien, en de verzoekende partij toont ook niet aan, waarom het onmogelijk was om dat middel al in het verzoekschrift aan te voeren.

De Raad verwerpt het middelonderdeel, in de mate dat het betrekking heeft op de weerlegging van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, als onontvankelijk.

2.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt dat:

“Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) (...)

b) een goede ruimtelijke ordening;”.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt verder verduidelijkt in art. 4.3.1, §2 VCRO luidens hetwelk deze wordt beoordeeld met inachtneming van een aantal beginselen, zoals onder meer de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing

steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

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.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Het rechtszekerheidsbeginsel tenslotte houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij die rechtsonderhorige moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

3.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en, met name, bij de toetsing van het aangevraagde aan de functionele inpasbaarheid, ruimtegebruik en bouwdichtheid, hinderaspecten en gebruiksgenot – beoordelingscriteria die de verzoekende partij uitdrukkelijk viseert - over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zich hierbij dan ook niet in de plaats stellen van de verwerende partij. 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.

4.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk een afweging maakt van het aangevraagde in het licht van de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, onder meer door de kenmerken van de omgeving te beschrijven, door vast te stellen dat in de directe omgeving vergelijkbare nevenbestemmingen voorkomen en door de inpasbaarheid van het eenlagige bouwvolume te beoordelen. Ook op de mogelijke hinderaspecten van het aangevraagde gaat de verwerende partij in, door te wijzen op de stallingscapaciteit voor auto's en fietsen, op de beperkte bouwhoogte en op het akkoord van de aanpalende burens. De vrijwaring van het gebruiksgenot van het goed ten slotte wordt geargumenteed door te wijzen op het behoud van het naast de bakkerij bestaande buitenterras en op de garantie van voldoende lichtinval in de woonvertrekken.

De Raad stelt hieromtrent tevens vast dat de bestreden beslissing duidelijk de motieven veruitwendigt waarop ze is gestoeld, zoals voorgeschreven door de Formele Motiveringswet, en verder ook dat het beginsel van de materiële motiveringsplicht, luidens welk elke administratieve rechtshandeling moet gestoeld zijn op rechtens aanvaardbare en deugdelijke motieven, in deze niet is geschonden.

De Raad oordeelt derhalve dat de kritiek van de verzoekende partij zich in essentie beperkt tot opportuiniteitskritiek, en dat zij er niet in slaagt om de kennelijke onredelijkheid van de

beoordeling van de verwerende partij aan te tonen, en evenmin het gebrek aan motivering hiervan.

In zoverre een schending van de artikelen 4.3.1, § 1 en 4.3.1, § 2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van Formele Motiveringswet, en van het materieel motiveringsbeginsel wordt aangevoerd is het middel ongegrond.

5.

In de mate dat de verzoekende partij een schending van het zorgvuldigheids- en het rechtszekerheidsbeginsel voorhoudt merkt de Raad op dat een middel minstens bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden. De verzoekende partij zet niet uiteen op welke wijze het bestreden besluit een schending uitmaakt van de aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur.

In zoverre een schending van deze beginselen wordt aangevoerd is het middel niet ontvankelijk.

Het enige middel is deels onontvankelijk, deels ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Ludo DE JAGER, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Thibault PARENT , toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Ludo DE JAGER