

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0819 van 2 december 2014
in de zaak 2010/0418/A/2/0379

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kris WAUTERS
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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

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

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een toonzaal en appartementen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 maart 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kris WAUTERS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. FEITEN

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

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

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

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

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

“ ...

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

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 9 november 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

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

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

...”

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

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

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

“ ...

Beschrijving van de aanvraag

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

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

...

Beoordeling

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

....

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

....

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

Hier staat tegenover dat uit het verslag van de GECORO van 15 februari 2007 blijkt dat het bedrijf uit het BPA zonevrije bedrijven werd geweerd om reden dat er een voorkeur was voor een alternatief voorstel met een toegangsweg in het noorden. Hiertoe

werd ondertussen de aanliggende verkaveling gewijzigd en de weg werd ook gerealiseerd. Van deze optie werd gesteld dat het afdoende zou zijn om de hinderlijkheid in alle opzichten voldoende te verminderen. De GECORO erkende wel dat er reglementeringen met de voeten werden getreden maar stelde daar tegenover dat er voldoende controle moest worden uitgeoefend. Verder werd in essentie over de opname binnen het BPA gesteld dat het bedrijf wel voldoet aan de criteria en past in de structuurvisie.

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

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

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

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

- de aanvraag kan niet los van de rest van het bedrijf beoordeeld worden dat in het agrarisch gebied doordringt en voor aanzienlijke delen onvergund is. Het is niet aangewezen om aan deels onvergunde situaties nog uitbreidingen toe te staan;
- het bedrijf met de omvang die het nu al heeft overschrijdt reeds de draagkracht van de plaats en is ongepast aan de rand van dit woongebied met het open agrarische landschap;

- *het onderbrengen van openluchtstalling naar een gesloten toonzaal is inderdaad een verbetering van de situatie, maar er moet worden abstractie gemaakt van deze stalling gezien deze niet vergund was;*
 - *de uitbreiding van het gebouw leidt tot een ongepaste bebouwingsvorm met op de benedenverdieping een aaneengesloten bouwdiepte van meer dan 50m en aan de voorzijde een overdreven nokhoogte van 12.43m;*
 - *een bouwprogramma met appartementen is ongepast voor deze landelijke plaats met uitsluitend eengezinswoningen aan de rand van de kern;*
 - *het voorstel overschrijdt de draagkracht van de plaats.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] heeft met een aangetekende brief van 7 mei 2010 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2010/0435/A/2/0394.

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 een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 4.3.1, §2 VCRO en de schending van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

1.1

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat er een bijzondere formele motiveringsplicht op de verwerende partij berust, wanneer zij ingaat tegen de beslissing, genomen door de in eerste aanleg vergunningverlenende overheid en tegen het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Zo blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing niet waarom de verwerende partij anders heeft geoordeeld dan het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij stelt dat het motief in de bestreden beslissing dat “*het voorstel de draagkracht van de plaats [overschrijdt]*” een stijlformule is, zonder dat in de bestreden beslissing concreet wordt gemotiveerd waarom de aanvraag de draagkracht van de plaats zou overschrijden.

1.2

De verzoekende partij voert in haar tweede middelonderdeel aan dat de verwerende partij is uitgegaan van een aantal verkeerde feitelijke uitgangspunten en haar beslissing steunt op motieven die niet relevant zijn of zelfs tegenstrijdig zijn. Zij kadert dit in de schending van het materieel motiveringsbeginsel:

- Het project kan niet als een te zwaar programma worden beschouwd, nu de geplande constructie kleiner is dan de omliggende woningen en de tegenoverliggende parochiezaal, die de draagkracht van de omgeving bepaalt;
- In de directe omgeving bevinden er zich wel degelijk heel recente appartementsgebouwen. De onmiddellijke omgeving bestaat niet enkel uit bescheiden woningen;
- Het aangevraagde project is geen uitbreiding van het bestaande bedrijf;
- Het project heeft een beperkte omvang ten opzichte van de omliggende gebouwen. De hoogte van het gebouw "is niet spectaculair hoger dan de gebouwen in de omgeving";
- In de bestreden beslissing wordt de inpasbaarheid van het bedrijf in de omgeving ten onrechte meegenomen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de omgeving;
- De verwerende partij toont niet aan dat het bedrijf niet overwegend vergund is;

De verzoekende partij meent ook dat het motief inzake de omvang van het bestaande bedrijf niet relevant is om de impact van de aanvraag te beoordelen nu de bestaande gebouwen juist het referentiekader zijn. Ook het motief inzake de vervanging van de stalling door een toonzaal is volgens de verzoekende partij niet relevant, nu het louter een antwoord is op een argument uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Dit motief verantwoordt echter niet de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Verder is de verzoekende partij van oordeel dat de verwerende partij zich op bepaalde ogenblikken tegensprekt in de bestreden beslissing. De verzoekende partij wijst op het feit dat de verwerende partij enerzijds spreekt over het residentieel karakter van de omgeving en anderzijds in dezelfde beslissing spreekt over bescheiden woningen. Daarnaast meent de verzoekende partij dat de omgeving niet kan omschreven worden als een landelijke plaats. Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied bevindt zich pas 100 à 200 meter verder.

2.1

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt en dat zij niet gebonden is door de zienswijze van het college van burgemeester en schepenen of van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

2.2

Zij stelt vervolgens dat de verzoekende partij met haar kritiek niet aantoont dat haar beslissing de grenzen van de redelijkheid te buiten zou gaan of dat de bestreden beslissing behept zou zijn met een motiveringsgebrek.

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

"...

- *De vergunde kern van het bedrijf omvat hooguit de helft van de in gebruik zijnde bedrijfsoppervlakte en de uitbreiding met toonzaal en twee bijkomende woongelegenheden brengt een belangrijke versterking van de dynamiek met zich mee.*

- *De totale impact van de bebouwing en de activiteit van het bedrijf overschrijden het lokale. Het bedrijf is op een dergelijke manier niet inpasbaar aan de rand van het woonweefsel met agrarisch gebied.*
 - *De directe omgeving heeft een residentieel en landelijk karakter en heeft een onvoldoende draagkracht.*
 - *Het te zware bouwprogramma vertaalt zich ook in de typologie van appartementen die in dit gebied niet voorkomen.*
 - *Het gebouw heeft een te groot opgevat bouwprofiel. De bouwdiepte en nokhoogte zijn sterk overdreven in vergelijking met andere woningen.*
- ...

Verder stelt de verwerende partij dat zij de vergunning ook geweigerd heeft omwille van de ongepaste bebouwingsvorm. De bouwdiepte en nokhoogte wijken af ten opzichte van de bestaande gebouwen waardoor het gebouw een te hoge en te grote omvang heeft. De loutere beweringen van de verzoekende partij dat de geplande constructie kleiner zou zijn dan de omliggende woningen en de parochiezaal, toont niet aan dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is. De verzoekende partij betwist de door de verwerende partij gehanteerde bouwdiepte en nokhoogte overigens niet en de afwijkende nokhoogte wordt tevens bevestigd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De verzoekende partij uit bovendien geen kritiek op de motieven inzake de bouwdiepte van het gebouw, zodat haar kritiek gericht is op overvullende motieven.

Het bouwprogramma met appartementen is volgens de verwerende partij ook ongepast voor de landelijke omgeving waar zich uitsluitend eengezinswoningen bevinden. Zo stelt de verwerende partij dat de door de verzoekende partij gevoegde foto's van appartementen niets bewijzen en bovendien worden tegengesproken door de bij de aanvraag gevoegde foto's. Het feit dat verschillende woningen aaneengesloten zijn betekent volgens de verwerende partij niet dat deze woningen appartementen zijn. Gesloten en halfopen bebouwing staat immers niet gelijk aan meergezinswoningen.

De verwerende partij stelt overigens dat zij wel degelijk rekening heeft gehouden met het residentieel karakter van de wijk maar dat een verwijzing naar de parochiezaal in casu niet dienstig is.

2.3

De verwerende partij voert nog aan dat de aanvraag niet losstaat van het achterliggende bedrijf, dat er fysisch mee verbonden is. Deze feitelijke situatie moet wel degelijk in aanmerking worden genomen in de beoordeling van de aanvraag. Indien de verzoekende partij de overweging uit de bestreden beslissing, dat het bedrijf voor aanzienlijke delen onvergund is, betwist, dan komt het de verzoekende partij toe om aan te tonen dat zij over de nodige stedenbouwkundige vergunningen beschikt.

2.4

Tot slot stelt de verwerende partij dat zij gedetailleerd is ingegaan op de elementen die deel uitmaken van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Zij wijst er op dat de verzoekende partij niet aantoont dat de overwegingen feitelijk of juridisch onjuist zouden zijn of dat zij niet afdoende gemotiveerd zijn.

3.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij dat zij geen kennis heeft van de motieven van de bestreden beslissing. Verder stelt zij dat de verwerende partij de schending van de materiële motiveringsplicht niet weerlegt en enkel de redelijkheid van de bestreden beslissing tracht aan te tonen.

Beoordeling door de Raad

1.

In eerste instantie stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij de formele motiveringsplicht schendt doordat zij in haar bestreden beslissing gebruik maakt van stijlfomules en niet duidelijk maakt waarom zij inzake de verenigbaarheid met het project anders oordeelt dan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen.

Wanneer de verwerende partij op grond van artikel 4.7.21, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Overeenkomstig de terminologie van artikel 4.7.21, §1 in fine VCRO moet de verwerende partij *'bij het behandelen van het beroep ...de aanvraag in haar volledigheid beoordelen'*.

De devolutieve werking van het administratief beroep impliceert dat de verwerende partij hetgeen waarvoor zij gevat is, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit betreft, terug onderzoekt zonder hierbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] en de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar in eerste aanleg aangevoerde elementen dient te weerleggen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

2.

De verzoekende partij voert in essentie de schending aan van de formele en de materiële motiveringsplicht omdat de verwerende partij niet duidelijk maakt waarom en hoe de aanvraag de draagkracht van de plaats zou aantasten en doordat de bestreden beslissing is gesteund op een aantal verkeerde uitgangspunten, een aantal niet relevante motieven inroept of zich tegenspreekt.

De verzoekende partij roept hierbij zowel de schending in van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (de formele motiveringswet) als de materiële motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht.

Uit het feitenrelaas blijkt dat de bestreden beslissing een formele motivering bevat. Deze motieven bevatten de juridische en feitelijke overwegingen die de beslissing ondersteunen. Artikel 2 van de formele motiveringswet is dan ook niet geschonden aangezien de formele motieven uitdrukkelijk in de bestreden beslissing zijn opgenomen.

Uit de uiteenzetting van haar middel blijkt evenwel dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kent, doch deze bekritiseert omdat de verwerende partij volgens haar de argumenten niet afdoende heeft weerlegd en uitgaat van verkeerde

uitgangspunten en niet relevante of tegenstrijdige motieven. Zij bekritiseert de feitelijke en juridische juistheid en de onredelijke beoordeling ervan door onzorgvuldige feitenvinding.

Waar de verzoekende partij kritiek uitoefent op de deugdelijkheid van de motieven en met name aanvoert dat de beoordeling van de verwerende partij inzake de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening manifest onredelijk of onzorgvuldig werd beoordeeld en bijgevolg niet afdoende is, is het duidelijk dat zij eerder doelt op de materiële motiveringsplicht.

De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht en van artikel 3 van de formele motiveringswet aangezien ook daar de afdoende motiveringsplicht is opgenomen.

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 houdt voor de verwerende partij de plicht in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

3.

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

“ ...

Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

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

b) een goede ruimtelijke ordening;

...”

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

4.

De vergunningverlenende overheid dient de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar zij kan ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de

aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

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

5.

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

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

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

6.1

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

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

6.2

De verzoekende partij bekritiseert de motivering van de bestreden beslissing doordat het bestaande bedrijf wordt betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag. Volgens de verzoekende partij betreft de aanvraag geen uitbreiding van het bestaande bedrijf en toont de verwerende partij niet aan dat het bedrijf voor een groot deel niet vergund is.

Uit de verklarende nota en de plannen bij de vergunningsaanvraag blijkt dat de toonzaal en de appartementen vlak voor en aanpalend aan de bestaande bedrijfsgebouwen zouden worden opgericht. De bestaande bedrijfsgebouwen maken bijgevolg deel uit van de onmiddellijke omgeving en zijn dienvolgens als een relevant aandachtspunt te beschouwen bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag.

Het feit de aanvraag gebeurde namens de natuurlijke persoon, de heer [REDACTED] en niet namens het bedrijf dat in handen is van een rechtspersoon, de [REDACTED] doet hieraan geen afbreuk. Een stedenbouwkundige vergunning wordt immers niet intuïtu personae afgeleverd maar heeft een zakelijk karakter en is bijgevolg overdraagbaar. Bovendien blijkt uit de verklarende nota bij de stedenbouwkundige aanvraag dat de aanvraag werd ingediend in functie van de bestaande bedrijfsgebouwen. Er wordt bovendien gemeld dat *‘de bedrijvigheid van het achterliggend bedrijf, [REDACTED], eigendom (is) van de aanvrager’...* en dat *‘het aansluiten van dit gebouw tegen de achterliggende bestaande gebouwen daarenboven tot gevolg (heeft) dat er, samen met de bestaande bebouwing, een soort binnenkoer wordt gevormd waardoor de hinder van de activiteiten van het bedrijf, in het bijzonder naar de rechts aanpalende buur toe, zal geminimaliseerd worden’.*

De verzoekende partij maakt bovendien niet aannemelijk dat de verwerende partij er ten onrechte van is uitgegaan dat een deel van de bedrijfsgebouwen niet vergund zijn. Zij brengt geen enkel stuk bij dat het tegendeel zou kunnen bewijzen. Het komt echter aan de verzoekende partij, niet aan de verwerende partij, toe om aan te tonen dat de overwegingen uit de bestreden beslissing gesteund zijn op foute gegevens.

6.3

De verzoekende partij betwist verder dat de onmiddellijke omgeving enkel bestaat uit bescheiden woningen. Volgens de verzoekende partij zijn er een aantal residentiële woningen aanwezig en dient tevens rekening te worden gehouden met het parochiehuis dat de draagkracht van de omgeving bepaalt.

In de bestreden beslissing wordt gesteld: *“De directe omgeving heeft een residentieel en landelijk karakter en heeft onvoldoende draagkracht”.*

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanwezigheid van de parochiezaal, geen invloed heeft op het feit dat de *“de directe omgeving een residentieel en landelijk karakter [heeft]”*. Het feit dat de omgeving niet alleen zou bestaan uit bescheiden woningen doet hier evenmin afbreuk aan. De verzoekende partij toont het tegendeel ook niet aan.

6.4

De verzoekende partij stelt ook dat de geplande constructie kleiner is dan de omliggende woningen en gebouwen.

De Raad stelt echter vast dat uit de bijgevoegde foto's van de verzoekende partij blijkt dat de nokhoogte van de geplande constructie beduidend hoger is dan de nokhoogte van de omliggende woningen en gebouwen die op de foto's zijn aangeduid. Dit blijkt tevens uit de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen waarin werd gesteld dat de geplande nokhoogte *“ruimer is dan gebruikelijk”*.

Bovendien wordt in de bestreden beslissing ook gesteld dat het project een ongepaste bebouwingsvorm heeft omwille van de bouwdiepte van de benedenverdieping die tot meer dan 50m wordt opgedreven, wat verregaand het gangbare overschrijdt. De verzoekende partij bekritiseert en betwist deze overweging uit de bestreden beslissing niet.

De verzoekende partij kan dan ook niet worden gevolgd wanneer zij stelt dat het geplande project een beperkte omvang heeft en veel kleiner is dan elk gebouw in de onmiddellijke omgeving. Minstens toont zij niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing dat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden, de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt. De verzoekende partij toont evenmin aan dat dit weigeringsmotief zou steunen op foute gegevens, dan wel kennelijk onredelijk zou zijn en geen afdoende motivering kan vormen voor de bestreden beslissing.

Het voormelde weigeringsmotief dat de aanvraag de draagkracht van de omgeving overschrijdt, volstaat op zich om de bestreden beslissing te dragen. Het motief dat de aanvraag de draagkracht van de omgeving overschrijdt, is geen stijlformule, zoals de verzoekende partij voorhoudt, want dit motief wordt, zoals hierboven aangeduid, gedragen door afdoende overwegingen.

7.

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

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.

2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

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

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS