

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0564 van 12 augustus 2014
in de zaak 1011/0176/A/8/0161

In zake: de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gert BUELENS
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Nekkerspoelstraat 97
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 16 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kampenhout van 25 mei 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een bestaand bedrijf in een KMO-zone.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [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 derde kamer, werd op 28 oktober 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gert BUELENS die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 24 juni 2009 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kampenhout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van een bestaand bedrijf in een KMO-zone”*.

Er wordt een regularisatie gevraagd voor de uitbreiding van het bestaande gebouw aan de straatkant, een houten tuinhuis en verharding. Twee bestaande garageboxen achteraan op het terrein worden verwijderd, evenals een deel van de verharding.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO’s.

De percelen waren op het tijdstip van de bestreden beslissing 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.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 3 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 29 april 2010 het volgende ongunstig advies:

“... ”

Het voorgelegde ontwerp stemt niet overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Leuven en art. 7 en 8 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

Het hoofdvolume van de handelszaak bevindt zich te dicht bij het gebouw op het linker aanpalende perceel; De andere wederrechtelijk opgerichte constructies worden behouden. Ondanks het verwijderen/slopen van de 2 boxen en een gedeelte van de verharding, blijft het perceel belast met verspreide bebouwing en blijft het perceel tot over een perceeldiepte van gem. 65 m bijna volledig verhard;

Het merendeel van de constructies blijft onvergund; bijgevolg is artikel 4.4.10 niet van toepassing. Het betreft geen hoofdzakelijk vergund gebouw waardoor men niet kan

terugvallen op de basisrechten van zonevreemde constructies.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kampenhout weigert op 25 mei 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij op basis van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 17 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 september 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van een beoordeling die hernomen zou worden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Na de hoorzitting van 16 september 2010 beslist de verwerende partij op 16 september 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Artikelen 7 en 8 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

2. Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk ID, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordening. De voorliggende plannen voldoen hieraan.

3. Volgens de bestemmingsvoorschriften bij het gewestplan is de aanvraag gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO.

Volgens de aanvraag wordt 23% van de bebouwde oppervlakte gebruikt voor verkoop en bureau en de resterende oppervlakte voor opslag van producten en technieken. De regularisatie van de gebouwen en verhardingen gebeurt in functie van een handelszaak, namelijk verkoop van vissen en van producten voor het aanleggen en onderhoud van tuinijvers. Het betreft geen ambachtelijk bedrijf en de aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften bij het gewestplan.

Volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt de zone geselecteerd als concentratie van grootschalige kleinhandel buiten de stedelijke gebieden. Dit zal later geconsolideerd worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

In de huidige planologische context is de aanvraag planologisch onverenigbaar en bijgevolg niet vergunbaar.

4. Het perceel is ongeveer 15.00m breed en 90.00m diep. Aan de straat staat een laagbouwconstructie van 13.77m breed en 13.09m diep, ingeplant op 0.30m van de linker perceelsgrens,

De vorige eigenaar heeft voor de voorste 5.20m van deze constructie in 1981 een vergunning verkregen voor het plaatsen van een open winkelruimte. Hierbij werd als voorwaarde opgelegd de rooilijn van 13.00m uit de as van de voorliggende weg volledig te eerbiedigen.

In 1990 werd nog een vergunning verleend voor het vernieuwen van de dakbekleding en

bet plaatsen van 2 glaskappen op deze bestaande constructie.

De bouwvrije zijstrook links werd verkocht als toegang tot de achterliggende woning waardoor het gebouw op 0.30m van de linker perceelsgrens staat.

De bestaande lichte constructie werd zonder vergunning achteraan uitgebreid tot ongeveer het dubbele van wat vergund was. De rechter zijgevel werd uitgevoerd in metselwerk en voor de voorgevel en een deel van de linker zijgevel werd een gevelbekleding in sandwichpanelen geplaatst. Het bestaande gebouw is ook ongeveer verdubbeld in oppervlakte. De voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van de bestaande constructie. De inplanting van het bestaande gebouw is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De bestaande constructie staat op 0.30m van de linker perceelsgrens en op 2.62m van de rechter perceelsgrens en niet op 3.00m zoals vergund in 1981. Door het plaatsen van de gevelbekleding werd het gebouw vooraan ook 0.20m uitgebreid waardoor niet meer voldaan wordt aan het rooilijnplan en aan de voorwaarde gesteld bij de vergunning. Door de voorliggende regularisatie van de uitbreiding van het gebouw wordt deze ongunstige situatie versterkt en bestendigd. Dit is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de winkel zijn geen parkeerplaatsen voorzien op het eigen terrein. Er is enkel mogelijkheid tot parkeren op de smalle parkeerstrook langs de Mechelsesteenweg.

5. Naast het gebouw langs de straat werden op het perceel nog een aantal constructies opgericht zonder vergunning. De regularisatie van de serre en het houten tuinhuis wordt nu aangevraagd. De twee garageboxen achteraan op het terrein worden afgebroken. Een deel van de bestaande verharding wordt verwijderd. Na regularisatie zal ongeveer 45% van terreinoppervlakte onverhard zijn.

De serre is 9.14m op 6.56m en staat ingeplant op 6.50m achter het hoofdgebouw. Het tuinhuis is 3.15m op 4.55m en staat op 50.00m achter de rooilijn. Beiden worden gebruikt in functie van de handelszaak. Momenteel is het perceel ongeveer volledig verhard en wordt de volledige oppervlakte gebruikt voor de stockage en verkoop van de producten. De regularisatie van de serre en het tuinhuis en van de verhardingen gebeurt in functie van de handelszaak en is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften voor het perceel.

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

- de aanvraag betreft geen ambachtelijk bedrijf; detailhandel is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften bij het gewestplan;*
- door de regularisatie van de uitbreiding van het gebouw aan de straat wordt een ongunstige situatie versterkt en bestendigd; dit is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening;*
- de regularisatie van de serre en het tuinhuis en van de verhardingen gebeurt in functie van de handelszaak en is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften voor het perceel.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 27 september 2010 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 26 oktober 2010, is tijdig

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “*artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandeling en van artikel 4.7.23 §1 VCRO en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel;*”

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

Doordat, de verwerende partij in de bestreden beslissing de argumentatie van de beroepsindiener niet eens heeft ontmoet, laat staan dat de verwerende partij heeft geantwoord op de bezwaren die verzoekende partij heeft geuit tegen de weigering van de regularisatievergunning door het Schepencollege op ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (GSA);

Dat de bestreden beslissing een letterlijke en identieke overname is van het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (PSA);

Dat verzoekende partij door de Deputatie werd gehoord op 16 september 2010, en dat hij op die hoorzitting een omstandig gemotiveerde juridische nota heeft ingediend, waarin hij heeft aangetoond dat het verslag van de PSA niet kan worden bijgetreden;

Dat hierop dus niet wordt ingegaan, en dat uit het bestreden besluit niet blijkt waarom de door verzoekende partij opgeworpen bezwaren niet worden bijgetreden;

Terwijl, volgens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, een beslissing over een vergunningsaanvraag (in beroep) formeel gemotiveerd moet zijn, en dat de motivering afdoende moet zijn;

Dat volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State de formele motiveringsplicht veronderstelt dat de rechtsonderhorige in de tekst zelf van het bestreden besluit de redenen moet kunnen afleiden waarom de door hem opgeworpen beroepsgrievens niet werden aanvaard, zodat deze kan uitmaken of hij op nuttige wijze een beroep bij de Raad van State (thans Raad voor Vergunningsbetwistingen) kan instellen;

Dat volgens artikel 4.7.23 §1 VCRO de Deputatie haar beslissing neemt omtrent het ingestelde beroep "op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord";

Dat de hoorplicht uit voornoemd artikel 4.7.23 §1 VCRO (op zichzelf genomen dan wel in samenlezing met de formele motiveringsplicht) veronderstelt dat de argumentatie die de beroepsindiener (mondeling en/of schriftelijk) naar voor heeft gebracht, wordt ontmoet door de beroepsinstantie, en dat hierop op een afdoende manier wordt geantwoord;

Dat verzoekende partij in casu gevraagd heeft om gehoord te worden, en dat hij op de hoorzitting van 16 september 2010 werd gehoord en dat hij aldaar en omstandig gemotiveerde juridische nota heeft neergelegd (stuk 11);

Dat de verwerende partij deze mondelinge en schriftelijke beroepsargumentatie evenwel op geen enkele manier heeft ontmoet, laat staan dat uit het bestreden besluit op afdoende wijze blijkt waarom deze argumentatie niet werd gevolgd en het beroep niet werd ingewilligd;

Dat dit reeds blijkt uit het feit dat de "motivering" van de bestreden beslissing gewoon deze is van het eerdere verslag van de PSA dd. 6 september 2010 waaraan geen letter werd gewijzigd;

Dat de verzoekende partij nochtans omstandig had uiteengezet waarom het ongunstig verslag van de PSA niet kan worden bijgetreden, maar dat hierop dus niet in het minst wordt ingegaan in de bestreden beslissing die gewoon het verslag van de PSA heeft hernomen;

Dat de bestreden beslissing kennelijk werd genomen met schending van de formele motiveringsplicht (artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991) en met schending van de hoorplicht (artikel 4.7.23 §1 VCRO);

Dat het bestreden besluit duidelijk "op de banken" geschreven is, aangezien het bestreden besluit dateert van dezelfde dag als deze van de hoorzitting; dat dus niet de minste reflectie werd besteed aan de argumentatie van verzoekende partij; dat dit bezwaarlijk beschouwd kan worden als een zorgvuldige afweging van alle in het geding zijnde belangen; dat het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur eveneens werd geschonden;

Zodat, de bestreden beslissing, door niet te antwoorden op de mondelinge en schriftelijke beroepsargumentatie naar voor gebracht tijdens de hoorzitting, de in het middel opgesomde bepalingen en beginselen heeft geschonden.

...

2.

De verwerende partij voert geen inhoudelijk verweer in de antwoordnota naar aanleiding van dit middel.

3.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat een antwoord zou verleend moeten worden in de bestreden beslissing omtrent de mondelinge en schriftelijke bezwaren namens de verzoekende partij geformuleerd op de hoorzitting van 16 september 2010.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Het volstaat dat de bestreden beslissing gedragen wordt door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen. De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij haar beoordeling over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zich hierbij dan ook niet in de plaats stellen van de verwerende partij.

Het is niet voldoende om louter te wijzen op het bestaan van mondelinge en schriftelijke bezwaren op de hoorzitting gericht tegen het verslag van het provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om tot een schending van de motiveringsplicht of de hoorplicht te besluiten.

Het is bovendien onduidelijk welke (bijkomende) mondelinge en schriftelijke argumentatie nog werd ontwikkeld namens de verzoekende partij en/of het nog noodzakelijk was om deze argumentatie te beantwoorden. De verzoekende partij geeft hierover ook geen enkele toelichting.

De verzoekende partij heeft op nuttige wijze haar opmerkingen met betrekking tot het beroepschrift op de hoorzitting en haar opmerkingen met betrekking tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar schriftelijk kunnen toelichten.

In de neergelegde nota tracht verzoeker het verslag van het provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen, doch hierbij wordt geen afbreuk gedaan aan de vaststelling dat de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen, wat ondermeer blijkt uit de beoordeling van het tweede middel.

2.

Het feit dat de inhoud van de bestreden beslissing overeenstemt met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar doet aan deze vaststellingen geen afbreuk. De verwerende partij kan immers de motivering van haar beslissing steunen op dit verslag, in voorkomend geval zelfs door de letterlijke overname van (de motivering van) dit verslag.

Wel moet, op basis van artikel 4.7.23, §1 VCRO, in de bestreden beslissing tot uitdrukking worden gebracht dat de verwerende partij zich heeft aangesloten bij dit (eensluitend) verslag.

De verzoekende partij heeft in casu evenwel geen belang bij het invoeren van dit vormgebrek, nu uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij op de hoogte was van de inhoud en de strekking van dit verslag.

Bovendien zou een vernietiging op basis van dit louter formeel gebrek enkel nopen tot een uitdrukkelijke verwijzing naar dit verslag en het eensluitend karakter ervan, zonder dat dit zou leiden tot een inhoudelijk andersluidende beslissing.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van *“artikel het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en van artikel 7 en 8 van het besluit van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (Inrichtingsbesluit), uit de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het rechtszekerheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel, uit de schending van artikel 10 en 11 van de Grondwet, uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag”*

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

"Doordat, de verwerende partij de vergunning heeft geweigerd om reden dat de aanvraag planologisch onverenigbaar zou zijn met de gewestplanbestemming gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's;

Dat in het verslag van de PSA en in bestreden besluit het volgende wordt overwogen:

"Volgens de aanvraag wordt 23% van de bebouwde oppervlakte gebruikt voor verkoop en bureel en de resterende oppervlakte voor opslag van producten en technieken. De regularisatie van de gebouwen en verhardingen gebeurt in functie van een handelszaak, namelijk de verkoop van vissen en van producten voor het aanleggen en onderhoud van tuinvijvers. Het betreft geen ambachtelijk bedrijf en de aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften bij het gewestplan."

En verder met betrekking tot de serre en het tuinhuis:

"(...) Beiden worden gebruikt in functie van de handelszaak. Momenteel is het perceel ongeveer volledig verhard en wordt de volledige oppervlakte gebruikt voor de stockage en verkoop van de producten. De regularisatie van de serre en het tuinhuis en van de verhardingen gebeurt in functie van de handelszaak en is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften voor het perceel."

Terwijl,

Eerste onderdeel, artikel 8.2.1.3 van het besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (Inrichtingsbesluit) luidt als volgt:

"de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard".

Dat de verwerende partij er ten onrechte van uitgaat dat het hier een kleinhandelszaak betreft; dat het bedrijf gespecialiseerd is in het leveren en plaatsen van technieken voor vijverinrichting/vijverzuivering; dat meer dan 50 % van de bedrijfsruimte wordt gebruikt voor opslag van producten (vissen, technieken, materiaal);

Dat bedrijf slechts in zeer beperkte mate ook producten aan particulieren verkoopt;

Dat de oppervlakte voor verkoop, bureel en sanitair 22,8 % van de totaal bebouwde oppervlakte bedraagt, en dat de oppervlakte van stockage en technieken maakt 77,2 % uitmaakt;

Dat de "handelsfunctie" dus duidelijk accessoir en ondergeschikt is aan de KMO-bestemming;

Dat volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen "louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, niet thuishoren in industriegebied"; dat daarentegen handelsactiviteiten die duidelijk ondergeschikt zijn aan ambachtelijke activiteiten en opslagactiviteiten wel toegelaten zijn in zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven;

Dat verzoekende partij verwijst naar het antwoord van de Vlaamse Minister van Ruimtelijke Ordening op een parlementaire vraag in de commissievergadering van 14 december 2006 (zie stuk 8) met betrekking tot de interpretatie van de voorschriften inzake ambachtelijke gebieden op het gewestplan; dat de Minister aan de hand van het voorbeeld van een grote autohandel heeft toegelicht wat er toegelaten kan worden in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO; dat autohandelszaken die "in eerste instantie garagebedrijven zijn waar de toonzaal, en dus de handelsactiviteiten, qua activiteit, tijds- en personeelsinzet, ondergeschikt is aan de werkplaats die dient als carrosserieafdeling, spuitplaats enz." verenigbaar zijn met de voorschriften van een gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor KMO;

Dat in dezelfde zin moet vastgesteld worden dat de handelsfunctie die in het goed van verzoekende partij wordt uitgeoefend ondergeschikt is aan de ambachtelijke functie inzake ontwikkeling van technieken voor vijverinrichting/vijverzuivering en de opslag in dit verband;

Dat het Schepencollege er in het beroepen besluit terecht van uitgaat dat het bedrijf bestaanbaar is met de gewestplanbestemming (zie stuk 3); dat dit de enige correcte zienswijze is; dat er dan ook geen sprake is van een strijdigheid met de gewestplanbestemming, en dat er dan ook geen toepassing gemaakt moet worden van een afwijkmogelijkheid voor zonevreemde bedrijven aangezien het bedrijf zone-eigen is;

Dat het bestreden besluit zodoende werd genomen met schending van het gewestplan en van artikel 7 en 8 van het Inrichtingsbesluit, evenals van de materiële motiveringsplicht; dat de beslissing tevens genomen werd met ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag;

Dat minstens moet vastgesteld worden dat het besluit is genomen met schending van de formele motiveringsplicht; dat immers de stelling van verzoekende partij dat het bedrijf zone-eigen is, niet wordt ontmoet laat staan weerlegd;

Tweede onderdeel, de vergunningverlenende overheid op grond van het gelijkheidsbeginsel ertoe gehouden is om gelijke gevallen op een gelijke manier te behandelen (artikel 10 en 11 van de Grondwet);

Dat het rechtszekerheids- en continuïteitsbeginsel er aan in de weg staat dat de vergunningverlenende overheid zonder bijzondere motivering afwijkt van een eerder aangehouden beleidslijn;

Dat in de onmiddellijke omgeving van het goed in kwestie meerdere handelszaken gevestigd en vergund zijn, zowel in het ambachtelijk gebied (lichtpaars) aan dezelfde zijde van de Mechelsesteenweg als in het industriegebied (donkerpaars) aan de overzijde;

Dat op het perceel naast de losweg palend aan de linker perceelsgrens van het terrein in kwestie een autohandel is gevestigd (V&V Auto's); dat rechts van het goed in kwestie op nummer 49 een speciaalzaak in zwembaden (Zwembaden D&D) is gevestigd, en op nummer 43 een Leonidas en een speciaalzaak in ballonnen (Balloon Ware House) (zie stuk 9);

Dat aan de overzijde van de Leuvensesteenweg in industriegebied in de omgeving de volgende handelszaken zijn gevestigd: Van Zon (nr. 10-16), O' Cool (nr. 30), Aveve Tuincenter (nr. 32), Mc Donalds (nr. 40), Gamma (nr. 46), Kruidvat (nr. 44), Bel & Bo (nr. 46), Shoe Discount (nr. 46), Aldi (nr. 46) en Modemakers (nr. 50) (zie stuk 9);

Dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Kampenhout hier overigens een "handelslint" voorziet (stuk 9); dat deze zone volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt geselecteerd als "concentratie van grootschalige kleinhandel buiten de stedelijke gebieden" (zie stuk 1, bestreden besluit blz. 3);

Dat de verwerende partij dan ook duidelijk met twee maten en twee gewichten weegt wanneer de regularisatie van het bedrijf van verzoekende partij wordt geweigerd, te meer daar zoals in het eerste onderdeel werd aangetoond de handelsfunctie van het bedrijf duidelijk ondergeschikt is (o.a. in ruimtegebruik) aan de ambachtelijke functie; dat de bestreden beslissing strijdt met het gelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur, en met artikel 10 en 11 van de Grondwet;

Dat daarenboven opgemerkt moet worden dat voor het gebouw in kwestie zelfs op 28 september 1982 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend door het Schepencollege van de gemeente Kampenhout voor het plaatsen van "open winkelruimte"; dat door de afgifte van deze vergunning de (ondergeschikte) handelsfunctie alleszins vergund werd;

Dat de weigering van de regularisatievergunning wegens beweerde planologische onverenigbaarheid van de handelsfunctie met de gewestplanbestemming ambachtelijk gebied dan ook in strijd is met de verworven rechten die verzoekende partij kan putten uit de stedenbouwkundige vergunning met functiewijziging van 28 september 1982; dat deze weigering eveneens in strijd is het met rechtszekerheids- en continuïteitsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur; Dat de functiewijziging daarenboven overigens dateert van vóór 1984 en dus niet zelfs niet-vergunningsplichtig was; dat de vergunningsplicht voor functiewijziging immers pas werd ingevoerd bij besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 in werking getreden op 9 augustus 1984 (Zie B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Brugge, Vanden Broele, 2006, 2004); dat tevens verwezen moet worden naar artikel 7.5.1 VCRO waarin bij wijze van decretale validatie de vergunningsplicht voor bepaalde functiewijziging wordt bevestigd maar slechts met ingang van 9 september 1984 (datum van inwerkingtreding van het onwettig verklaarde besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984); Dat tenslotte herhaald moet worden dat de bestreden beslissing genomen werd met schending van de formele motiveringsplicht, aangezien uit het bestreden besluit niet kan worden afgeleid waarom voornoemde argumentatie - zoals uiteengezet op de hoorzitting en in de juridische nota - niet werd gevolgd; Zodat, de bestreden beslissing, door de regularisatievergunning te weigeren hoofdzakelijk wegens beweerde planologische onverenigbaarheid met het gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO, de in het middel opgesomde bepalingen en beginselen heeft geschonden.”

2.

De verwerende partij voert geen inhoudelijk verweer in de antwoordnota naar aanleiding van dit middel.

3.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij heeft geoordeeld dat de aanvraag niet in aanmerking kwam voor vergunning omdat de aanvraag geen ambachtelijk bedrijf betreft en detailhandel niet in overeenstemming is met de planologische voorschriften bij het gewestplan.

In de bestreden beslissing wordt dit als volgt gemotiveerd:

“ ...

De aanvraag betreft de regularisatie van bebouwing voor een bedrijf voor verkoop van artikelen voor aanleg en onderhoud van tuinvijvers en verkoop van Japanse koi-vissen. Er wordt een regularisatie gevraagd voor de uitbreiding van het bestaande gebouw aan de straat, een houten, tuinhuis en verharding. Twee bestaande garageboxen achteraan op het terrein worden verwijderd, evenals een deel van de verharding.

(...)

3. Volgens de bestemmingsvoorschriften bij het gewestplan is de aanvraag gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO.

Volgens de aanvraag wordt 23% van de bebouwde oppervlakte gebruikt voor verkoop en bureel en de resterende oppervlakte voor opslag van producten en technieken. De regularisatie van de gebouwen en verhardingen gebeurt in functie van een handelszaak,

namelijk verkoop van vissen en van producten voor het aanleggen en onderhoud van tuinvijvers. Het betreft geen ambachtelijk bedrijf en de aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften bij het gewestplan.

Volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt de zone geselecteerd als concentratie van grootschalige kleinhandel buiten de stedelijke gebieden. Dit zal later geconsolideerd worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

In de huidige planologische context is de aanvraag planologisch onverenigbaar en bijgevolg niet vergunbaar.”

(...)

De serre is 9.14m op 6.56m en staat ingeplant op 6.50m achter het hoofdgebouw. Het tuinhuis is 3.15m op 4.55m en staat op 50.00m achter de rooilijn. Beiden worden gebruikt in functie van de handelszaak. Momenteel is het perceel ongeveer volledig verhard en wordt de volledige oppervlakte gebruikt voor de stockage en verkoop van de producten. De regularisatie van de serre en het tuinhuis en van de verhardingen gebeurt in functie van de handelszaak en is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften voor het perceel.

...”

De verzoekende partij is van mening dat de aanvraag wel degelijk planologisch bestaansbaar met het bestemmingsgebied ‘gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo’s’.

De verzoekende partij stelt dat er ten onrechte wordt van uitgegaan dat het een kleinhandelszaak betreft. Het bedrijf is volgens de verzoekende partij gespecialiseerd in het leveren en plaatsen van technieken voor vijverinrichting/vijverzuivering. Het bedrijf zou slechts in zeer beperkte mate ook producten aan particulieren verkopen. De oppervlakte voor verkoop, bureel en sanitair bedraagt 22,8 % van de totaal bebouwde oppervlakte en de oppervlakte van stockage en technieken maakt 77,2 % uit. Meer dan 50 % van de bedrijfsruimte wordt gebruikt voor opslag van producten (vissen, technieken, materiaal).

Dit leidt volgens de verzoekende partij tot de conclusie dat de handelsfunctie duidelijk accessoir en ondergeschikt is aan de KMO-bestemming en/of de ambachtelijke functie inzake ontwikkeling van technieken voor vijverinrichting/vijverzuivering en de opslag in dit verband.

Het wordt niet betwist door de verzoekende partij dat op het betrokken perceel enerzijds Japanse koi-vissen en anderzijds artikelen voor aanleg en onderhoud van tuinvijvers worden verkocht aan particulieren. Zuivere commerciële activiteiten worden beschouwd als niet verenigbaar met de bestemming van industriegebieden, waarvan het ‘gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo’s’ een nadere aanwijzing vormt.

De loutere beweringen van verzoeker dat deze commerciële activiteiten ondergeschikt zouden zijn aan een KMO-bestemming en/of een ambachtelijke functie worden niet gestaafd door enig stuk. Het feit dat volgens de aanvraag 23% van de bebouwde oppervlakte gebruikt wordt voor verkoop en bureel en de resterende oppervlakte voor opslag van producten en technieken vormt op zich geen afdoende motief om de conclusie van de verwerende partij, met name de onverenigbaarheid met de planologische voorschriften, te weerleggen.

De Raad is dan ook van oordeel dat de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en op een zorgvuldige manier te werk is gegaan. De verzoekende partij draagt de bewijslast om het tegendeel van deze gegevens aan te tonen, waar zij evenwel niet in slaagt.

2.

In een tweede onderdeel acht de verzoekende partij het gelijkheidsbeginsel geschonden aangezien in de onmiddellijke omgeving meerdere handelszaken gevestigd en vergund zouden zijn, zowel in het ambachtelijk gebied als in het industriegebied.

Het gelijkheidsbeginsel is geschonden indien in rechte en in feite voldoende vergelijkbare gevallen ongelijk zijn behandeld, zonder dat er voor die ongelijke behandeling een objectieve verantwoording bestaat. De verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden, moet dit in het verzoekschrift met voldoende concrete en precieze gegevens aantonen.

De verzoekende partij haalt aan dat zij ongelijk wordt behandeld, aangezien op de percelen in de onmiddellijke omgeving handelszaken werden vergund, terwijl haar aanvraag wordt geweigerd omwille van de bovenvermelde planologische bestaanbaarheid.

Een verzoekende partij kan zich echter niet beroepen op de gelijkheid in de onwettigheid. Het gelijkheidsbeginsel kan niet worden ingeroepen om een onwettige vergunning te verkrijgen.

Er kan aan de vergunningverlenende overheid geen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel worden verweten indien zij als orgaan van het actief bestuur de geldende regelgeving heeft toegepast.

3.

Tenslotte stelt de verzoekende partij dat voor het gebouw in kwestie op 28 september 1982 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor 'het plaatsen van een open winkelruimte'. Hierdoor zou de handelsfunctie alleszins vergund zijn.

In de bestreden beslissing wordt hiervan inderdaad melding gemaakt:

“ ...

- op 28 september 1982 werd door het college van burgemeester en schepenen aan de vorige eigenaar een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van open winkelruimte;

(...)

De vorige eigenaar heeft voor de voorste 5.20m van deze constructie in 1981 een vergunning verkregen voor het plaatsen van een open winkelruimte. Hierbij werd als voorwaarde opgelegd de rooilijn van 13.00m uit de as van de voorliggende weg volledig te eerbiedigen.

...”

Er wordt hierover ook bijkomende toelichting verschaft in de bestreden beslissing:

“ ...

De bestaande lichte constructie werd zonder vergunning achteraan uitgebreid tot ongeveer het dubbele van wat vergund was. De rechter zijgevel werd uitgevoerd in metselwerk en voor de voorgevel en een deel van de linker zijgevel werd een gevelbekleding in sandwichpanelen geplaatst. Het bestaande gebouw is ook ongeveer verdubbeld in oppervlakte. De voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van de bestaande constructie. De inplanting van het bestaande gebouw is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De bestaande constructie staat op 0.30m van de linker perceelsgrens en op 2.62m van de rechter perceelsgrens en niet op 3.00m zoals vergund in 1981. Door het plaatsen van de gevelbekleding werd het gebouw

vooraan ook 0.20m uitgebreid waardoor niet meer voldaan wordt aan het rooilijnplan en aan de voorwaarde gesteld bij de vergunning.

...

De voorliggende aanvraag betreft een regularisatie voor de uitbreiding van het bestaande gebouw aan de straat, een houten tuinhuis en verharding. Twee bestaande garageboxen achteraan op het terrein worden verwijderd, evenals een deel van de verharding. Het voorwerp van de heden voorliggende aanvraag is dus duidelijk verschillend met het voorwerp van de stedenbouwkundige vergunning van 28 september 1982. Het voorwerp van de heden voorliggende aanvraag dient dan ook getoetst te worden aan de geldende planologische bestemming.

Deze stedenbouwkundige vergunning bevestigt overigens het bestaan van een commerciële activiteit op het betrokken perceel en de redenen vermeld in de bestreden beslissing, met name dat de aanvraag geen ambachtelijk bedrijf betreft en de regularisatie van de serre, het tuinhuis en de verhardingen gebeuren in functie van de handelszaak.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van "artikel 4.3.1. VCRO en artikel 4.2.24 §4 VCRO, uit de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, uit de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, en uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag"

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

"...

Doordat, de verwerende partij de regularisatievergunning heeft geweigerd wegens beweerde strijdigheid met "de goede ruimtelijke ordening";

Dat de verwerende partij, na eerst de afwijkingen van het goed t.a.v. de eerder verleende vergunningen van 1982 en 1990 te hebben beschreven, poneert dat de inplanting van het gebouw niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

Dat verwerende partij overweegt dat:

"door de regularisatie van de uitbreiding van het gebouw aan de straat een ongunstige situatie versterkt en bestendigd wordt; dit is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening";

Terwijl. een vergunningsaanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO moet worden beoordeeld op de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, en dat hierin een heel aantal criteria en aandachtspunten vermeld worden die daarbij relevant kunnen zijn;

Dat ook een regularisatievergunning moet beoordeeld worden aan de hand van de gebruikelijke beoordelingscriteria en overeenkomstig de normale vergunningsprocedure; dat de mogelijkheid om een regularisatievergunning af te geven ook vóór de inwerkingtreding van de VCRO bestond, maar dat dit thans in artikel 4.2.24 §4 VCRO uitdrukkelijk wordt bevestigd (Zie T. DE WAELE, "Vergunningen", in P. FLAMEY en G. VERHELST, Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.a. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid, Brugge, Vanden Broele, 2010, 126-129);

Dat de vergunningverlenende overheid een in concreto beoordeling dient te maken van de goede ruimtelijke ordening, en dat deze beoordeling op afdoende wijze uit de tekst van het bestreden besluit moet blijken op grond van de formele motiveringsplicht (vaste rechtspraak Raad van State, zie b.v. R.v.St., nr. 191.435, 16 maart 2009, LUYTEN);

Dat de in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat de beslissing over de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen; dat uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden (zie b.v. Rv.St., nr. 120.750, 19 juni 2003, VANDENBOGAERDE; Rv.St., VERHELST e.a., nr. 123.583, 29 september 2003; Rv.St., VAN OERS, nr. 123.827, 3 oktober 2003; Rv.St., REMAUT e.a., nr. 138.805, 22 december 2004; Rv.St., HUYGENS, nr. 128.647,2 maart 2004; Rv.St., CREVE, nr. 130.017,31 maart 2004; Rv.St., GIEWALD, nr. 129.667, 24 maart 2004; Rv.St., TREMBLOY e.a., nr. 131.156,7 mei 2004; Rv.St., FRANS e.a., nr. 158.122,28 april 2006);

Dat uit het bestreden besluit niet concreet blijkt waarom de regularisatievergunning in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening; dat de vergunningverlenende overheid zich in hoofdzaak beperkt tot de vaststelling dat het bestaande gebouw niet helemaal overeenkomt met de vergunde bouwplannen en tot een beschrijving van de afwijkingen t.a.v. de verleende bouwvergunning van 1982 en 1990;

Dat hiermee evenwel geenszins aannemelijk wordt gemaakt waarom de goede ruimtelijke ordening zich zou verzetten tegen de regularisatie; dat een regularisatievergunning immers beoordeeld dient te worden overeenkomstig de normale beoordelingscriteria, en dat het loutere feit dat het thans bestaande gebouw gelegen aan de straatkant afwijkt van de verleende vergunningen uiteraard geen in rechte aanvaardbaar weigeringsmotief kan uitmaken;

Dat meer concreet volgens artikel 4.3.1 §2, 10 VCRO de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld wordt aan de hand van een aantal opgesomde aandachtspunten;

Dat het Schepencollege de relevante aandachtspunten en criteria in het beroepen besluit uitdrukkelijk en in concreto had beoordeeld, om tot het besluit te komen dat de aanvraag wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:

- *functionele inpasbaarheid: het bedrijf is bestaanbaar met de KMO--bestemming aangezien meer dan 50% wordt gebruikt voor opslag van producten (vissen, technieken, materiaal). De oppervlakte voor verkoop, bureel en sanitair bedraagt slechts 22% van de totaal bebouwde oppervlakte, terwijl de oppervlakte voor stockage en techniek 77,2% bedraagt.*

- *Mobiliteit: geen invloed (het betreft een regularisatie en er bestaat geen parkeerprobleem gelet op het ondergeschikt karakter van verkoop aan particulieren).*

- *Schaal: de aanvraag is op schaal van zijn omgeving (het betreft een relatief kleine bebouwde oppervlakte; het hoofdgebouw telt slechts één bouwlaag)*

- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid: de inplanting dicht tegen de linker zijdelingse perceelsgrens is aanvaardbaar gelet op de ligging van een ontsluitingsweg naar de achtergelegen woning die initieel deel uitmaakte van het perceel. De rechter bouwvrije strook is ook minder dan 3 meter - →hetgeen overigens geen algemeen geldende regel is*

- *maar wordt gezien de ligging van de rechter buurwoning aanvaardbaar geacht. De garageboxen achteraan worden afgebroken en de nodige aandacht gaat uit naar de vermindering van de verharde oppervlakte. De gemeente hanteert de volgende beleidslijn*

qua terreinbezetting: 50% bebouwde oppervlakte, 25% verharde oppervlakte en 25% groenaanleg/onverharde oppervlakte. Het betreft hier evenmin een algemeen geldende regel, maar slechts een beleidslijn die in concreto moet worden afgetoetst. In casu is de verharde oppervlakte groter dan 25% (met name 39,21 %), maar dit wordt ruimschoots gecompenseerd door het zeer lage percentage aan bebouwde oppervlakte (slechts 10,6% in plaats van toegestane 25%). Aan de gewenste oppervlakte groenvoorziening (25%) wordt in casu ruimschoots voldaan (met name 44,74 %). Globaal genomen zit de ruimtebalans dus goed. Ten aanzien van de rechter buur wordt er daarenboven een groenscherm van 1,5 meter breed aangelegd. Hiervoor wordt de bestaande verharding opgebroken en wordt een levende haag aangeplant over een diepte van ca. 47 meter.

- Visueel-vormelijke aspecten: vanuit het straatbeeld is er sinds de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning van 1990 eigenlijk niet veel veranderd. De regularisatie werkt niet storend in het straatbeeld.

Dat de gemeente evenwel de vergunning diende te weigeren gelet op het bindende ongunstige advies, niettegenstaande de vage en nietszeggende beweringen in het advies van de GSA - het hoofdvolume bevindt zich te dicht bij het linker aanpalend perceel en het perceel blijft "belast met verspreide bebouwing" - afdoende weerlegd werden door deze concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening;

Dat de bewering in het verslag van de PSA en de bestreden beslissing dat de uitbreiding van het hoofdgebouw aan de straatzijde een ongewenste situatie is die niet bestendig kan worden, vaag en nietszeggend is, en niet kan worden bijgetreden;

Dat zoals verzoekende partij in zijn juridische nota genoegzaam heeft aangetoond, het hoe dan ook een klein gebouw betreft met slechts één bouwlaag; dat het te regulariseren gebouw aan de straatkant slechts een bouwdiepte van minder dan 14 meter heeft, hetgeen in het licht van de bestemming ambacht en KMO weinig is;

Dat van een echte uitbreiding aan de straatzijde eigenlijk geen sprake is; dat het hier een gevel bekleding van amper 20 centimeter betreft, waardoor de goede ruimtelijke ordening bezwaarlijk in het gedrang kan komen;

Dat het verschil in inplanting t.a.v. de zijdelingse perceelsgrenzen zoals vergund minimaal is, en gelet op de concrete inplanting niet van dien aard is dat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt;

Dat de bewering dat het gebouw op slechts 0,30 meter van de linker perceelsgrens ligt, misleidend is en genuanceerd moet worden; dat hier immers een losweg is gelegen van 3 meter breed naar de achterliggende woning die oorspronkelijk tot het perceel in kwestie behoorde, maar die afzonderlijk werd verkocht aan de eigenaar van de achterliggende woning; dat langs de linkerzijde dus zeker voldoende ruimte wordt gelaten t.a.v. de naastgelegen bebouwing;

Dat de afstand tot de rechter perceelsgrens zoals vergund 3,20 meter bedraagt, maar werd uitgevoerd op 2,79 meter en door de gevelbekleding op 2,62 meter; dat in het bestreden besluit niet wordt uitgelegd waarom dit onaanvaardbaar zou zijn en in strijd met de goede ruimtelijke ordening; dat de verwerende partij er van uitgaat dat er hoe dan ook 3 meter moet bewaard worden t.a.v. de zijdelingse perceelsgrens, niettegenstaande dit geen algemeen verbindende regel is; dat de verwerende partij dus concreet diende uit te leggen waarom hier absoluut een afstand van 3 meter tot de rechter perceelsgrens moet bewaard worden, en waarom een afstand van 2,62 meter absoluut onaanvaardbaar is;

Dat de omstandigheid dat er geen parkeerplaatsen voorzien zijn op het eigen terrein, evenmin problematisch is; dat er immers slechts op accessoire wijze wordt verkocht aan particulieren, en dat er dus geen parkeerproblemen bestaan (er kan geparkeerd worden langs de Leuvensesteenweg); dat de Afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant overigens een (voorwaardelijk) gunstig advies heeft uitgebracht met betrekking tot de inplanting langs de gewestweg N26 Leuven-Mechelen, en dat uit het bestreden besluit niet blijkt waarom dit advies niet bijgetreden kan worden;

Dat deze argumentatie van verzoekende partij door de verwerende partij in het geheel niet ontmoet werd, en dat niet blijkt waarom het beroep werd verworpen spijs de argumentatie van verzoekende partij (zie ook eerste middel);

Dat uit de motivering van het bestreden besluit niet in concreto blijkt waarom de goede ruimtelijk geschaad zou worden door de regularisatie; dat deze motivering alleszins niet afdoende is en de bestreden weigering niet kan dragen;

Zodat, het bestreden besluit, door de regularisatievergunning te weigeren mede wegens beweerde strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening, de in het middel opgesomde bepalingen en beginselen heeft geschonden;

...

2.

De verwerende partij voert geen inhoudelijk verweer in de antwoordnota naar aanleiding van dit middel.

3.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar middel.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij tracht in dit middel aan te tonen dat de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Hierboven werd reeds geoordeeld dat de aanvraag van de verzoekende partij diende geweigerd te worden omwille van strijdigheid met de planologische bestemming, minstens dat de verzoekende partij niet aantoont dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming als industriegebied, met nadere aanwijzing 'gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's'.

De overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zijn in het licht van de bespreking van de bovenstaande middelen dan ook overtoollig.

De kritiek van de verzoekende partij op die overwegingen, is kritiek op overtoollige overwegingen die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Het middel is onontvankelijk.

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 12 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Patrick VANDENDAEL