

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0188 van 3 november 2015
in de zaak 1011/0944/A/8/0877

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle VEKEMAN
kantoor houdende te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19
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 8 juli 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 19 mei 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het [REDACTED] van 28 januari 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van de verbouwing met functiewijziging van een zonevreemde fuifzaal tot zone-eigen meergezinswoning met 6 woongelegenheden en 6 parkeergelegenheden.

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 geen wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 januari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

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 5 november 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van de verbouwing met functiewijziging van een zonevreemde fuifzaal tot zone-eigen meergezinswoning met 6 woongelegenheden en 6 parkeergelegenheden”*.

De betrokken percelen hebben reeds een uitgebreide historiek.

Vanaf 1952 was het bijgebouw in gebruik als feestzaal. De uitbating stopte in 2001.

Op 26 augustus 2004 werd door het [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw, winkelruimte en het verbouwen van een feestzaal tot garages bij het appartementsgebouw.

Op 23 november 2005 werd een eerste proces-verbaal opgesteld voor het wederrechtelijk uitvoeren van een aantal werken: de feestzaal werd niet verbouwd zoals vergund, maar omgebouwd tot 6 studio's en de voorziene grasdallen en dolomietverharding voor de parking werden evenmin uitgevoerd zoals voorzien in de stedenbouwkundige vergunning.

Op 6 december 2006 werd een tweede proces-verbaal opgesteld wegens de ingebruikname van de verbouwde feestzaal. Voor het doorbreken van het stakingsbevel werd een administratieve geldboete betaald van € 2000. Sindsdien is de meergezinswoning niet meer bewoond.

Op 16 juni 2009 werd door de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van de verbouwing van een feestzaal tot 6 studio's.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in woongebied voor de eerste 50 meter met daarachter landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn 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, georganiseerd van 22 oktober 2010 tot en met 22 november 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Nv Riobra brengt op 3 november 2010 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 9 november 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

Na onderzoek verleent de afdeling een voorwaardelijk gunstig advies:

- *De voorgelegde aanvraag heeft betrekking tot de regularisatie van de verbouwing met functiewijziging van een zonevreemde fuifzaal tot zone-eigen meergezinswoning met 6 woongelegenheden en 6 parkeergelegenheden die gesitueerd zijn in woongebied met achterliggend herbevestigd landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*
- *De uitgevoerde en geplande werken in het woongebied betreffen ons een zaak van een goede ruimtelijke ordening.*
- *De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling betreurt echter de aanwezigheid van verharding op het overige gedeelte van de kavel en ook meteen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

...”

De bevoegde brandweerdienst brengt op 10 november 2010 een gunstig advies uit.

Het [REDACTED] verleent op 31 december 2010 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Openbaar onderzoek:

Een openbaar onderzoek liep van 22/10/2010 t.e.m. 22/11/2010. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Bezwaarschrift Van Schel M. R.

- *Functioneel niet inpasbaar omwille van de constructie ingeplant in tweede bouworde hetgeen een constante hinder voor de omwonende met zich meebrengt. Daarenboven is de meergezinswoning slechts bereikbaar via een erfdienstbaarheid van doorgang*
- *Mobiliteitsimpact brengt geluidshinder voor omwonende met zich mee (in totaal 14 woongelegenheden en handelsruimte)*
- *Overdreven bouwdichtheid*
- *Visueel vormelijke aspecten. Overdreven verhardingen zonder enige groenvoorziening hetgeen visuele hinder met zich meebrengt*
- *Waarom werd niet voorafgaandelijk de afbraak van de voormalige feestzaal opgelegd in de vorige vergunningen?*

Standpunt college:

- *De huidige inplanting is een gevolg van een bestaande situatie (sinds 1952) . De bezwaarindiener vreest voor hinder voor de omwonende doch de rechtstreeks aanpalende buur links verklaarde zich akkoord met de regularisatie en wenst zelf expliciet dat het bestaand gebouw qua volume behouden blijft teneinde zijn privacy te blijven garanderen. De bezwaarindiener zelf woont in de Muntweide 3, een zijstraat van [REDACTED] verder op en aan de overzijde van de voorliggende aanvraag. De bereikbaarheid van de achterliggende woongelegenheden wordt door de voorziene doorgang voldoende gegarandeerd.*
- *De aanvraag voorziet in de regularisatie van 6 woongelegenheden waardoor in totaal 14 woongelegenheden en een handelsruimte wordt voorzien op het perceel. Op het perceel wordt per woongelegheden een parkeerplaats voorzien. De voorliggende gemeenteweg is voldoende uitgerust om de geplande verdichting te kunnen opvangen.*
- *Het perceel is inderdaad dicht bebouwd, doch dit is een bestaande situatie. De bestaande steenslag- en klinkerverharding t.b.v. de parkeerplaatsen wordt heraangelegd (gras ingezaaid in kunststof honinggraadmatten).*
- *De buitenvlakken van de constructie werden voorzien van een nieuwe gevelsteen en*

een gevelbepleistering waardoor de verschijningsvorm visueel aansluit met de voorliggende meergezinswoning. De voormalige parking van de feestzaal gelegen in het agrarisch gebied wordt aangeplant als boomgaard. Ook de parkeerplaatsen worden ingegroend.

- In de vorige vergunning werd de feestzaal gebruikt als stalling voor voertuigen, hetgeen aanvaardbaar werd geacht.

Het college heeft het bezwaarschrift gemotiveerd weerlegd.

(...)

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De bouwplaats situeert zich nabij de dorpskern van de deelgemeente [REDACTED], langsheen de [REDACTED], de verbindingsweg [REDACTED].

De directe omgeving wordt gekenmerkt door de vrij drukke bebouwing langsheen de weg, het achterliggende open agrarische gebied en de voorliggende geklasseerde vierkantshoeve.

De aanvraag voorziet in het regulariseren van de verbouwde vroegere feestzaal 'De Toekomst' tot 6 studio's. De interne inrichtingswerkzaamheden en de aanpassingen aan de buitenvlakken van de constructie werden reeds uitgevoerd.

In de vorige aanvragen werden de verbouwing van de feestzaal tot garages en bergingen vergund. De vorige, bijna identieke aanvraag tot regularisatie werd geweigerd. Voorliggende aanvraag voorziet vooral in een gewijzigde buitenaanleg met aandacht voor de nodige groenaanleg.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

Het project is volgens het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter waardoor het ingediende project, het bouwen van een eengezinswoning, overeenstemt met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan.

Derhalve is voorliggende aanvraag planologisch aanvaardbaar.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Het project is volgens het gewestplan gelegen in woongebied, waardoor het ingediende project overeenstemt met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan.

Overwegende dat het gebouw reeds werd opgericht in 1952 met toen een parking voor ongeveer 55 wagens, de werken geen volume vermeerdering of geen oppervlakte vergroting met zich meebrengen en de functiewijziging een zachte bestemming voorziet (van feestzaal, recreatie, naar bewoning), acht het college de voorgestelde bestemming aanvaardbaar.

Het college van burgemeester en schepenen is van mening dat het perceel en de voorliggende openbare weg voldoende is uitgerust om de geplande verdichting te kunnen opvangen en te verantwoorden. De voorgestelde ingroening van de parking en het achterliggende terrein verhoogt de inpasbaarheid in de omgeving. Het College van burgemeester en schepenen is van mening dat het voorliggend bouwproject voldoende woonkwaliteit aan de toekomstige bewoners kan bieden. Het ingediend bezwaarschrift van een omwonende werd door het college gemotiveerd weerlegd.

Hierdoor zal de meergezinswoning zich, door haar vormgeving en materiaalgebruik, perfect integreren in de onmiddellijke omgeving.

Derhalve is voorliggende aanvraag stedenbouwkundig-architecturaal aanvaardbaar.

Watertoets:

Het voorliggende project ligt niet in een overstromingsgebied, kwelgebied, nabij een natuurgebied of in een drinkwaterwinningsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijke effect beperkt is.

Er is geen toename van de verharde oppervlakte.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod;

Indien voorliggende aanvraag vatbaar is voor vergunning dienen volgende bepalingen te worden opgenomen in de vergunningsvoorwaarden, in toepassing van de artikels 4.2.19. en 4.2.20. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

voorwaarden:

- De voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer d.d. 10/11/2010 na te leven, die als bijlage bij de vergunning worden gevoegd en er integraal deel van uitmaken.*
- De voorwaarden gesteld in het advies van de Riobra d.d. 03/11/2010 na te leven, die als bijlage bij de vergunning worden gevoegd en er integraal deel van uitmaken.*
- De voorwaarden gesteld in het advies van de Eandis d.d. 16/11/2010 na te leven, die als bijlage bij de vergunning worden gevoegd en er integraal deel van uitmaken.*
- Men dient het terrein in te richten volgens het goedgekeurde beplantingsplan. Dit dient men uit te voeren binnen de drie jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning. Wanneer beplantingen of heraanplantingen, uitgevoerd ingevolge de bepaling van deze vergunning niet gedijen, moeten zij in het eerstvolgende plantseizoen heraangeplant worden. Deze werkwijze moet worden herhaald tot de beplanting de voorgeschreven aard heeft verkregen.*

lasten:

- Om de aanleg van het groen af te dwingen wordt een waarborg gevraagd van € 6.500, - zijnde 500 Euro per aangelegde parkeerplaats met een minimum bedrag van € 1.000 (13 parkeerplaatsen x 500 €/m = € 6.500,-). Dit bedrag dient voorafgaandelijk te worden gestort op het rekeningnummer 091-0001683-63 met vermelding 2010-156 Buggenhout-Borg groenaanleg. Dit bedrag zal voor 50 % terug worden vrijgegeven nadat een gemeentelijke ambtenaar heeft vastgesteld dat er aan de eerste opgelegde voorwaarde, de aanplanting van de voorziene groenbuffer werd voldaan. Om de heraanplanting van planten die niet gedijen te kunnen afdwingen wordt het resterende bedrag slechts vrijgegeven nadat een volledig seizoen is verstreken en de beplanting de voorgeschreven aard heeft verkregen.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 21 januari 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek werd gevolgd. Er werd een bezwaarschrift ingediend.

Evaluatie bezwaren

Het bezwaar is gegrond en wordt weerhouden.

HISTORIEK

Een weigering van stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van verbouwing van feestzaal tot 6 studio's werd op 06/02/2007 afgeleverd aan Lathouwers J.

Op 23 november 2005 werd een vaststelling gedaan van wederrechtelijke werken aan het bijgebouw. niet conform de goedgekeurde bouwplannen.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag beoogt de regularisatie van de verbouwing en functiewijziging van het in de tuinzone gelegen bijgebouw tot 6 studio's. Volgens dossiergegevens bestaat het bijgebouw sinds de jaren'50 en werd het oorspronkelijk gebruikt als feestzaal. In een vorige aanvraag werd het bijgebouw bestemd als garages en bergingen in functie van de appartementen langs de straat.

Het te regulariseren bijgebouw is ± 31m diep, bestaat uit twee volumes en is ingeplant in

de linker perceelsgrens. Het hoogste volume meet 22.62m x 11.14m, bestaat uit één bouwlaag met zadeldak en omvat 4 studio's. De toegang is via een schuifraam. Het lagere volume meet 13.15m x 8.35m en omvat twee duplex appartementen. Dit volume is afgedekt met een lessenaarsdak waarvan de hoogte varieert van 4.33m naar 5.98m. De bestaande parking in betonklinkers en rechts van het gebouw wordt vervangen door betongrassdallen. Aansluitend hiermee en achter het gebouw worden bijkomend 6 parkingplaatsen aangelegd met grasbegroeiing. De bestaande parkings zijn in functie van de appartementen vooraan op het perceel.

De aanvraag is gesitueerd ten noorden van het centrum van de [REDACTED] op de grens van het woongebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De voorliggende weg is een verbindingsweg tussen Asse en Meise. De omgeving wordt gekenmerkt door een diversiteit van open en gesloten bebouwing. Het perceel heeft een breedte van ±25m en een diepte van ± 100m en helt licht af naar de achterste perceelsgrens. Vooraan op het perceel is een meergezinswoning gerealiseerd.

Een onderdoorrit geeft toegang tot de parkings en het bijgebouw. Het bijgebouw staat op slechts 1.25m van het bewust appartementsgebouw.

Het links aanpalend eigendom is bebouwd met een eengezinswoning in half-open bouworde, ingeplant op de gemeenschappelijke perceelsgrens en aansluitend met het appartementsgebouw.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke

ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

De 50m zone van af de weg wordt integraal aangewend voor residentiële bebouwing bij middel van inrichting van het bijgebouw tot studio's en verharding in functie van parkeerplaatsen. Er is slechts langs een zijde lichtinval waardoor onvoldoende woonkwaliteit.

De woondensiteit is sterk overdreven en staat niet in relatie tot de aanwezige bebouwing in de buurt, hoofdzakelijk eengezinswoningen. Door de diepe inplanting vanaf de straat en de residentiële bestemming is het ontwerp als storend waar te nemen voor de omwonenden, inzonderheid deze van het links aanpalend pand.

De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt sterk overschreden.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

ongunstig

..."

Het [REDACTED] weigert op 28 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij omwille van het negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 28 februari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 mei 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Volgens het gewestplan Halle- Vilvoorde-Asse (KB d.d. 7 maart 1977) is het goed gelegen in een woongebied over een diepte van 50m en daarachter in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Artikelen 5, 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Het verbouwen van een bijgebouw tot woningen is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

b) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De verbouwing gebeurt binnen het bestaande bouwvolume, waardoor geen vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen betreffende het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) In het structuurplan Vlaams-Brabant is ■■■■ geselecteerd als "Kern-in-het-buitengebied". Dit betekent dat er moet gestreefd worden naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is. Het project gaat in tegen de ruimtelijke beleidsdoelstellingen zoals bepaald in het provinciaal structuurplan voor kernen in het buitengebied.

Een woningdichtheid op het perceel (binnen het landelijk woongebied) van meer dan 100 woningen per hectare overstijgt ruimschoots de gemiddelde dichtheid in ■■■■ dat in hoofdzaak gekenmerkt wordt door eengezinswoningen. In tegenstelling tot het behoud van de bestaande dichtheid, zoals in kernen in het buitengebied wordt vooropgesteld, creëert het voorliggende project een ongewenste woningdichtheid met een stedelijke densiteit.

d) De omvorming van een woningbijgebouw in de tuinzone naar een meergezinswoning met zes studio's gaat ook ruimtelijk in tegen de normaal te verwachten ontwikkeling op een perceel in een dorpskern dat wordt afgewerkt door een 50m diep woonlint vanaf de straat. Niet alleen dringt het gebouw, de parking en de tuinzone achter het bijgebouw binnen in het open landschap, ook de densiteit van het bouwproject contrasteert sterk met deze op de aanpalende percelen. De percelen aan deze zijde van ■■■■ wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in eerste orde. Het project overschrijdt omwille van haar densiteit en ruimtegebruik de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.

e) Niet tegenstaande de verbouwingen gebeurden binnen het bestaande vergund geachte bouwvolume, is de ruimtelijke impact op de omgeving veel groter wanneer het gebouw over haar volledige diepte een woonfunctie heeft (met verschillende woonentiteiten). Enerzijds wordt het gebouw en de onmiddellijke omgeving errond veel intensiever gebruikt dan bij een occasioneel gebruikt woningbijgebouw en anderzijds wordt de in de stedenbouwkundige vergunning voorziene functie van het bijgebouw als garages en bergingen verschoven naar de niet bebouwde ruimte op het perceel.

f) In de aanvraag en het beroepsschrift wordt de ruimtelijke impact van de bijkomende woningen steeds vergeleken met de vroegere functie van het gebouw als feestzaal. Dit is niet correct. Het appartementsgebouw in eerste bouworde werd ruimtelijk o.a.

verantwoord door de aanwezige parkeervoorzieningen en garages op het eigen perceel. Door de bouw van het appartementsgebouw werd de functie van het achterliggende bijgebouw niet alleen onbestaanbaar met de intensieve woonfunctie op het perceel, de omvorming naar woningbijgebouw met garages en bergingen maakte een fundamenteel onderdeel uit van de vergunning. Het is immers noodzakelijk dat een appartementsgebouw parkeermogelijkheden op het eigen perceel en binnen de woonzone voorziet, met voldoende groene inkadering t.o.v. de aanpalende tuinen.

Conclusie

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

- het perceel omvat een overdreven woningdichtheid van meer dan 100 woningen per hectare binnen het woongebied; dit gaat in tegen de ruimtelijke beleidsdoelstellingen van een kern in het buitengebied;
- het project overschrijdt omwille van haar densiteit en ruimtegebruik tot in het open landschap, de draagkracht van de onmiddellijke omgeving;

Voorstel van beslissing

- 1) Het beroep van de heer [REDACTED], namens [REDACTED], aanvrager, niet inwilligen.
 - 2) De stedenbouwkundige vergunning, inzake het regulariseren van de verbouwing met functiewijziging van een zonevreemde fuifzaal tot zone-eigen meergezinswoning met 6 woonegelegenheden en 6 parkeergelegenheden, gelegen [REDACTED], weigeren.
- ...

Na de hoorzitting van 19 mei 2011 beslist de verwerende partij op 19 mei 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB van 7 maart 1977) is het goed gelegen in een woongebied over een diepte van 50m en daarachter in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikelen 5, 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Het verbouwen van een bijgebouw tot woningen is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

b) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De verbouwing gebeurt binnen het bestaande bouwvolume, waardoor geen vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvindt. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen betreffende het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) In het structuurplan Vlaams-Brabant is [REDACTED] geselecteerd als "Kern-in-het-buitengebied". Dit betekent dat er moet gestreefd worden naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is. Het project gaat in tegen de ruimtelijke beleidsdoelstellingen zoals bepaald in het provinciaal structuurplan voor kernen in het buitengebied.

Zoals bepaald in artikel 2.1.2. §7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mogen ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen. De goedgekeurde beleidsopties van een ruimtelijk structuurplan kunnen weliswaar niet primeren op de verordenende kracht van de bestaande plannen van aanleg, maar niettemin moet de overheid handelen conform het van kracht zijnde structuurplan. Gelet op het arrest nr. 90.722 van de Raad van State van 8 november 2000 inzake Haviland, is een loutere verwijzing naar het structuurplan decretaal niet toegelaten. Een inhoudelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op basis van een uitdrukkelijke verwijzing naar de vastgelegde beleidslijnen van het structuurplan, is echter wel mogelijk.

De verdichting mag niet beschouwd worden als een inbreidingsproject. Het betreft een overdreven verhoging van het aantal woonegelegenheden aan de buitenzijde van een landelijke kern, met een concentratie van in totaal 14 woningen en een handelsvestiging op een perceel van ± 13 are binnen het landelijk woongebied.

Een woningdichtheid op het perceel (binnen het landelijk woongebied) van meer dan 100 woningen per hectare overstijgt ruimschoots de gemiddelde dichtheid ■■■■, dat in hoofdzaak gekenmerkt wordt door eengezinswoningen. In tegenstelling tot het behoud van de bestaande dichtheid, zoals in kernen in het buitengebied wordt vooropgesteld, creëert het voorliggende project een ongewenste woningdichtheid met een stedelijke densiteit.

d) De omvorming van een woningbijgebouw in de tuinzone naar een meergezinswoning met zes studio's gaat ook ruimtelijk in tegen de normaal te verwachten ontwikkeling op een perceel in een dorpskern dat wordt afgewerkt door een 50m diep woonlint vanaf de straat. Niet alleen dringt het gebouw, de parking en de tuinzone achter het bijgebouw binnen in het open landschap, ook de densiteit van het bouwproject contrasteert sterk met deze op de aanpalende percelen. De percelen aan deze zijde van ■■■■ worden gekenmerkt door eengezinswoningen in eerste orde. Het project overschrijdt omwille van haar densiteit en ruimtegebruik de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.

e) Niettegenstaande de verbouwingen gebeurden binnen het bestaande vergund geachte bouwvolume, is de ruimtelijke impact op de omgeving veel groter wanneer het gebouw over haar volledige diepte een woonfunctie heeft (met verschillende woonentiteiten). Enerzijds wordt het gebouw en de onmiddellijke omgeving errond veel intensiever gebruikt dan bij een occasioneel gebruikt woningbijgebouw en anderzijds wordt de in de stedenbouwkundige vergunning voorziene functie van het bijgebouw als garages en bergingen verschoven naar de niet bebouwde ruimte op het perceel. Een intensiever gebruikt bijgebouw heeft bijgevolg niet alleen een grotere ruimtelijke impact tot gevolg op het gebouw zelf, maar ook op de intensiteit van de buitenruimte errond. De belastende functie die opslag en transport met zich meebrengt neemt door de toename van het aantal woonegelegenheden evenredig toe en wordt volledig verschoven naar een intensiever gebruikte buitenruimte.

f) In de aanvraag en het beroepsschrift wordt de ruimtelijke impact van de bijkomende woningen steeds vergeleken met de vroegere functie van het gebouw als feestzaal. Dit is niet correct. Het appartementsgebouw in eerste bouwperiode werd ruimtelijk onder andere verantwoord door de aanwezige parkeervoorzieningen en garages op het eigen perceel. Door de bouw van het appartementsgebouw werd de functie van het achterliggende bijgebouw niet alleen onbestaanbaar met de intensieve woonfunctie op het perceel, de omvorming naar woningbijgebouw met garages en bergingen maakte een fundamenteel

onderdeel uit van de vergunning. Het is immers noodzakelijk dat een appartementsgebouw parkeermogelijkheden op het eigen perceel en binnen de woonzone voorziet, met voldoende groene inkadering ten opzichte van de aanpalende tuinen.

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

- het perceel omvat een overdreven woningdichtheid van meer dan 100 woningen per hectare binnen het woongebied; dit gaat in tegen de ruimtelijke beleidsdoelstellingen van een kern in het buitengebied;*
- het project overschrijdt omwille van haar densiteit en ruimtegebruik tot in het open landschap, de draagkracht van de onmiddellijke omgeving;*

6. Na het verslag gehoord te hebben van [REDACTED], als lid van de deputatie,

7. Besluit

Artikel 1

Het beroep ingediend door de heer [REDACTED] namens [REDACTED], aanvrager, tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] van 28 januari 2011, niet in te willigen.

Art. 2

De aanvraag inzake het regulariseren van de verbouwing met functiewijziging van een zonevreemde fuifzaal tot zone-eigen meergezinswoning met 6 woongelegenheden en 6 parkeergelegenheden, [REDACTED] te [REDACTED], kadastraal bekend [REDACTED], te weigeren.

...

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.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 4.3.1. VCRO, artikel 2.1.2. VCRO, de motiveringsplicht, de zorgvuldigheidsplicht, het redelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het onpartijdigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

Bij de beoordeling van de "goede ruimtelijke ordening" zoals voorzien in artikel 4.3.1.§1 ,1°,b) moet de betrokken overheid bij haar beoordeling van de vergunningsaanvraag de beginselen van behoorlijk bestuur, met ondermeer motiveringsplicht, zorgvuldigheid,

redelijkheid, vertrouwen en onpartijdigheid nakomen. Op verschillende plaatsen in haar beoordeling doet zij dit niet.

Wij lezen in de beoordeling 5.7 van de BD:

c) In het structuurplan Vlaams-Brabant is [REDACTED] geselecteerd als "Kern-in-het-buitengebied".

Dit betekent dat er moet gestreefd worden naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is. Het project gaat in tegen de ruimtelijke beleidsdoelstellingen zoals bepaald in het provinciaal structuurplan voor kernen in het buitengebied"

Zoals bepaald in artikel 2.1.2.§7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mogen ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen. De goedgekeurde beleidsopties van een ruimtelijk structuurplan kunnen weliswaar niet primeren op de verordenende kracht van de bestaande plannen van aanleg, maar niettemin moet de overheid handelen conform het van kracht zijnde structuurplan. Gelet op het arrest nr. 90.722 van de Raad van State van 8 november 2000 inzake Haviland, is een loutere verwijzing naar het structuurplan decretaal niet toegelaten.

Een inhoudelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op basis van een uitdrukkelijke verwijzing naar de vastgelegde beleidslijnen van het structuurplan is echter wel mogelijk.

De verdichting mag niet beschouwd worden als een inbreidingsproject. Het betreft een overdreven verhoging van het aantal wooneenheden aan de buitenzijde van een landelijke kern, met een concentratie van in totaal 14 woningen en een handelsvestiging op een perceel van +/-13 are binnen het landelijk woongebied.

Een woningdichtheid op het perceel (binnen het landelijk woongebied) van meer dan 100 woningen per hectare overstijgt ruimschoots de gemiddelde dichtheid [REDACTED] dat in hoofdzaak gekenmerkt wordt door eengezinswoningen. In tegenstelling tot het behoud van de bestaande dichtheid, zoals in kernen in-het-buitengebied wordt vooropgesteld, creëert het voorliggende project een ongewenste woningdichtheid met een stedelijke densiteit,

5.1. Vooreerst haalt de BD zelf aan dat men niet mag toetsen aan het structuurplan, om dan met een grote bocht en verwijzing naar een procedurearrest van de RVS die noch op de website, noch op de CD-rom staat, noch relevant is in zake de beoordeling hier, toch zich te baseren bij de beoordeling op het structuurplan. Het aangehaalde arrest in casu handelt over de beoordeling en toetsing van een uitvoeringsplan aan een structuurplan.

In deze zaak gaat het duidelijk om een vergunningsaanvraag. De niet-schending van artikel 2.1.2.§7 wordt bijgevolg oneigenlijk gemotiveerd.

5.2. Bijkomend en in zover men zich toch wenst te baseren op het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant waar gesteld wordt dat: "Er dient gestreefd naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is.", dient onderstreept te worden dat geen kwantitatieve maximumwaarden van woningen/ha worden vermeld.

In het structuurplan Vlaams-Brabant is nergens sprake van "woningdichtheid" op 384 pagina's! Men kan dan moeilijk beweren dat de burger dit moet kennen, er is hier een schending van het vertrouwensbeginsel, met name een overheid die verwijst naar een toetsingsbegrip dat in haar eigen afwegingskader en beleidslijnen niet eens is opgenomen.

Daarenboven wordt in het ruimtelijk structuurplan gesteld dat bij nieuwe woonontwikkelingen prioriteit moeten gaan naar leegstaande woningen maar ook: andere leegstaande gebouwen kunnen benut worden indien dit bijdraagt tot een kwaliteitsverbetering van de kern, wat hier onbetwistbaar het geval is (zie onder meer foto's). Waar is de motivering hier om af te wijken van zijn eigen structuurplan?

5.3. Teneinde een verhoging van de bouwdichtheid te vermijden kan men inderdaad niet anders dan zoveel mogelijk de voorhanden zijnde leegstaande gebouwen zone-eigen maken door ze voor bewoning te gebruiken.

Er is dan ook sprake van onzorgvuldigheid omdat de BD systematisch de termen woondichtheid -die nergens voorkomt in het structuurplan Vlaams-Brabant- en bouwdichtheid bewust verwart.

5.4. De bouwdichtheid (begrip in de codex artikel 4.3.1.§2,1) wordt niet getoetst -wat verplicht is volgens de VCRO-, bewust omdat de bouwdichtheid, vermindert in dit project, dit getuigt van partijdigheid en vooringenomenheid.

Het RSV stelt uitdrukkelijk op pagina 407 "Deze kwantitatieve optie kan niet als quotum worden gehanteerd voor het afleveren van vergunningen binnen de woongebieden. De kwantitatieve optie moet fungeren als toetskader voor de planning (op alle niveaus)."

5.5. De zin "Een woningdichtheid op het perceel (binnen het landelijk woongebied)"(zie hoger) getuigt evenzeer van onzorgvuldigheid als van vooringenomenheid, de gebouwen zijn gelegen in "woongebied" en niet "landelijk woongebied" wat een substantieel verschil is. Alleen een RUP kan woongebied afzwakken naar landelijk woongebied, de vraag is of hier de BD zich niet schuldig maakt aan machtsafwending, door zelf normgevend op treden en zich in

de plaats stelt van de provincieraad, die bevoegd is zowel voor structuurplanning als provinciale RUP's.

d) De omvorming van een woningbijgebouw in de tuinzone naar een meergezinswoning met zes studio's gaat ook ruimtelijk in tegen de normaal te verwachten ontwikkeling op een perceel in een dorpskern dat wordt afgewerkt door een Om diep woonlint vanaf de straat. Niet alleen dringt het gebouw, de parking en de tuinzone achter het bijgebouw binnen in het open landschap, ook de densiteit van het bouwproject contrasteert sterk met deze op de aanpalende percelen. De percelen aan deze zijde van [REDACTED] worden gekenmerkt door eengezinswoningen in eerste orde. Het project overschrijdt omwille van haar densiteit en ruimtegebruik de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.

5.6. Het gebruik van de term woonlint is totaal misleidend en onzorgvuldig, uit het gewestplan blijkt duidelijk dat hier geen sprake is van een woonlint maar van woongebied.

De beoordeling houdt hier bewust geen rekening met de bestaande "vergund geachte" toestand, immers de volledige zone is gelegen in agrarisch landschappelijk waardevol gebied, en was vergund als parking.

Het beoordeelde project bouwt dit af, vandaar trouwens het gunstige advies van afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling Vlaams-Brabant. Het kleine gedeelte parking dat nog ligt in dat gebied, is vergund geacht. De beoordeling doet hier afbreuk aan bestaande vergunningen en schendt het vertrouwensbeginsel.

Idem met de indringing in de open ruimte, die een bestaande en vergunde toestand is (Quod non).

e) Niettegenstaande de verbouwingen gebeurden binnen het bestaande vergund geachte bouwvolume, is de ruimtelijke impact op de omgeving veel groter wanneer het gebouw over haar volledige diepte een woonfunctie heeft (met verschillende woonentiteiten). Enerzijds wordt het gebouw en de onmiddellijke omgeving errond veel intensiever gebruikt dan bij een occasioneel gebruikt woningbijgebouw en anderzijds wordt de in de stedenbouwkundige vergunning voorziene functie van het bijgebouw als garages en bergingen verschoven naar de niet bebouwde ruimte op het perceel. Een intensiever gebruikt bijgebouw heeft bijgevolg niet alleen een grotere ruimtelijke impact tot gevolg op het gebouw zelf, maar ook op de intensiteit van de buitenruimte errond. De belastende functie die opslag en transport met zich meebrengt neemt door de toename van het aantal woongelegenheden evenredig toe en wordt volledig verschoven naar een intensiever gebruikte buitenruimte.

5.7. Het "occasioneel gebruikt bijgebouw". is officieel vergund als feestzaal. Wat recreatie is, de omzetting naar woningen, binnen een beperkter volume is iets zone-eigen maken zodat, de beoordeling als meer belastend voor de omgeving onredelijk is.

Ook wordt niet gemotiveerd waarom dit gebruik meer belastend zou zijn, vergunde opslagruimtes van 122 en 63 m² kunnen meer verkeer generen dan 6 studio's.

f) In de aanvraag en het beroepsschrift wordt de ruimtelijke impact van de bijkomende woningen steeds vergeleken met de vroegere functie van het gebouw als feestzaal. Dit is niet correct. Het appartementsgebouw in eerste bouworde werd ruimtelijk onder andere verantwoord door de aanwezige parkeervoorzieningen en garages op het eigen perceel. Door de bouw van het appartementsgebouw werd de functie van het achterliggende bijgebouw niet alleen onbestaanbaar met de intensieve woonfunctie op het perceel, de omvorming naar woningbijgebouw met garages en bergingen maakte een fundamenteel onderdeel uit van de vergunning. Het is immers noodzakelijk dat een appartementsgebouw parkeermogelijkheden op het eigen perceel en binnen de woonzone voorziet, met voldoende groene inkadering ten opzichte van de aanpalende tuinen.

5.8. Zelfs (zie 5.6) als de parking iets ingepland blijft achter de woonzone, dan nog heeft het perceel voldoende groen en parking, gelet op de vroeger bestaande toestand. Dus aan de noodzaak van parkeergelegenheid is voldaan; dus oneigenlijke motivering.

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

- het perceel omvat een overdreven woningdichtheid van meer dan 100 woningen per hectare binnen het woongebied; dit gaat in tegen de ruimtelijke beleidsdoelstellingen van een kern in het buitengebied;

- het project overschrijdt omwille van haar densiteit en ruimtegebruik tot in het open landschap de draagkracht van de onmiddellijke omgeving;

5.9. Om de redenen hoger aangehaald, met name dat de overwegingen de beginselen van behoorlijk bestuur schenden, en dal de redenen tot weigeren van de inwilliging van het beroep, steunen op deze overwegingen, zijn ook de redenen onzorgvuldig en oneigenlijk gemotiveerd.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekende partij werpt in haar chaotische verzoekschrift verschillende 'grievens' / 'middelen' kriskras door elkaar op.

Teneinde toch enige duidelijkheid te brengen in deze zaak, heeft verwerende partij deze 'grievens' in twee middelen opgedeeld, en weerlegt verwerende partij hieronder elk van deze grieven / middelen achtereenvolgens.

A) 'EERSTE MIDDEL': beweerde schending van de artikelen 4.2.24 en 2.1.2, §7 VCRO

In haar 'eerste middel' argumenteert verzoekende partij dat de bestreden beslissing de artikelen 4.2.24 en 2.1.2, §7 VCRO zou schenden.

Zo zou, volgens verzoekende partij, de bestreden beslissing vooreerst artikel 4.2.24 VCRO schenden doordat verwerende partij bij de beoordeling van het aangevraagde de

actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften niet als uitgangspunt zou hebben genomen.

Volgens verzoekende partij zou verwerende partij immers geen rekening gehouden hebben met het van toepassing zijnde planologische bestemmingsvoorschrift 'woongebied' en de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Verzoekende partij schijnt hierbij evenwel uit het oog te verliezen dat men bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag niet alleen dient te kijken naar het van toepassing zijnde planologische bestemmingsvoorschrift (in casu woongebied) en de geldende stedenbouwkundige voorschriften, maar dat men ook dient na te gaan of de aanvraag al dan niet in de goede ruimtelijke ordening past.

Artikel 4.2.24, §4 VCRO stelt hieromtrent toch immers uitdrukkelijk dat ook een regularisatievergunning slechts kan worden afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria uit artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO.

Verzoekende partij houdt dan ook verkeerdelijk en bijzonder simplistisch voor dat men bij het vergunnen enkel dient te kijken naar het van toepassing zijnde planologische bestemmingsvoorschrift en de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Het is toch niet omdat het gebouw thans ingedeeld is in zes studio's en het aantal bouwlagen, conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften, beperkt werd tot twee bouwlagen, de regularisatievergunning ook verleend dient te worden. Men dient het project toch nog steeds te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht de voorliggende aanvraag uitvoerig aan de goede ruimtelijke ordening getoetst, en heeft ook om die reden (m.n. de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening) de aanvraag dienen te weigeren.

Van enige schending van artikel 4.2.24 VCRO kan er in casu dan ook alvast geen sprake zijn, integendeel zelfs.

Evenmin schendt de bestreden beslissing overigens artikel 2.1.2, §7 VCRO, zoals verzoekende partij nochtans tracht voor te houden.

Artikel 2.1.2, §7 VCRO (het vroegere artikel 19, §6 DRO) bepaalt weliswaar dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond mag vormen voor een vergunningsaanvraag, doch dit sluit evenwel geenszins uit dat een inhoudelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op basis van een uitdrukkelijke verwijzing naar de vastgelegde beleidslijnen van het structuurplan wel degelijk mogelijk is.

Artikel 2.1.2, §7 VCRO houdt immers geenszins in dat de stedenbouwkundige overwegingen die een voorschrift van een structuurplan dragen, bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag niet in aanmerking mogen worden genomen.

Men mag enkel niet zonder meer naar het ruimtelijk structuurplan verwijzen.

In het vergunningenbeleid moeten dan ook geen argumenten van 'goede ruimtelijke ordening' geweerd worden omdat er één of andere relatie is met wat in een ruimtelijk structuurplan staat neergeschreven, tenminste als die argumenten van goede ruimtelijke

ordering volledig zijn uitgewerkt, op zichzelf kunnen staan en de opportuniteitsmarge bij de beoordeling van een aanvraag niet overschreden wordt.

Een ruimtelijk structuurplan mag dan ook niet in het legaliteitsluik van een vergunningsbesluit opgenomen worden, maar mag wel betrokken worden bij de opportuniteitsbeoordeling, voor zover het structuurplan niet het enige doorslaggevend argument vormt die aan die beslissing ten grondslag ligt.

Het zou toch immers al te gek zijn om argumenten van 'goede ruimtelijke ordering', die volledig zijn uitgewerkt, die op zichzelf kunnen staan, en die niet kennelijk onredelijk zijn, te moeten weren omdat die op de ene of de andere manier ook in een structuurplan staan neergeschreven.

(Zie ook: W. VANDEVYVERE, "De relatie tussen ruimtelijke structuurplannen en het vergunningenbeleid", noot onder R.v.St. nr. 82.574, 30 september 1999, T.R.O.S. 2000, 25-33; W. VANDEVYVERE, "De relatie tussen ruimtelijke structuurplannen en het vergunningenbeleid: the sequel", noot onder R.v.St. nr. 85.762, 2 maart 2000, T.R.O.S. 2000, 160-163; W. VANDEVYVERE, "De relatie tussen ruimtelijke structuurplannen en het vergunningenbeleid: nog eens 'Haviland'", noot onder R.v.St. nr. 90.722, 8 november 2000, T.R.O.S. 2001, 63-68; R. VEKEMAN, "Structuurplannen en het vergunningenbeleid", noot onder R.v.St., Intercommunale Haviland, nr. 82.574, 30 september 1999, T. Gem. 2001, 207-208; B. ROELANDTS, "Ruimtelijke structuurplannen en rechtsbescherming: een harde noot om te kraken", noot onder R.v.St. nr. 140.739, 16 februari 2005, T.R.O.S. 2005, 246-247; P. DEFOORT, "De goede ruimtelijke ordering en vergunningen. Een juridisch overzicht", T.R.O.S. 2008, nr. 50, 93-117.)

Het toetsingsverbod uit artikel 2.1.2, §7 VCRO verhindert dan ook geenszins dat ruimtelijke structuurplannen toch onrechtstreeks naar het vergunningenbeleid doorwerken, niet in het minst omdat deze plannen wezenlijk gericht zijn op de vrijwaring van de goede ruimtelijke ordering, een doelstelling die evenzeer via de vergunningverlening moet worden waargemaakt.

Dit is overigens ook volledig in overeenstemming met artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO, waarin het volgende wordt bepaald:

"het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen."

Enkel een louter formele verwijzing naar de bepalingen uit een ruimtelijk structuurplan als doorslaggevend motief en rechtsgrond voor de beslissing over een stedenbouwkundige vergunning is krachtens artikel 2.1.2, §7 VCRO dan ook niet toegelaten.

Een bijkomstige verwijzing naar een ruimtelijk structuurplan kan daarentegen geen afbreuk doen aan een zelfstandige motivering van een vergunningsbesluit.

Dergelijke verwijzing valt immers te beschouwen als een overtoollig motief, indien de inhoudelijke motivering op zichzelf afdoende is.

Niets staat er de vergunningverlenende overheid dan ook aan in de weg om bij het aanhalen van een bepaald motief te verwijzen naar het ruimtelijk structuurplan. Een dergelijke verwijzing is in dat geval immers enkel illustratief.

Wel is het zo dat het bestaan van een verband tussen een bepaald motief en een passage in het ruimtelijk structuurplan de overheid in ieder geval niet ontslaat van een volledige uitwerking van het motief in haar beslissing. Het motief moet m.a.w. op zichzelf kunnen staan.

En in casu is dat ook het geval: de bestreden beslissing bevat een afdoende eigen motivering in concreto (nl. woningdichtheid, densiteit, ruimtegebruik en ruimtelijke draagkracht) en verwijst louter bijkomstig naar het ruimtelijk structuurplan, hetgeen geen enkele afbreuk doet aan de zelfstandige motivering van het besluit.

Artikel 2.1.2, §7 VCRO wordt in de bestreden beslissing dan ook geenszins geschonden.

Het 'eerste middel' van verzoekende partij dient derhalve als ongegrond te worden verworpen.

B) 'TWEEDE MIDDEL': beweerde schending van verschillende algemene beginselen van behoorlijk bestuur, m.n. motiveringsbeginsel, vertrouwensbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel, onpartijdigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel

Verzoekende partij werpt vervolgens in haar 'tweede middel' op dat de bestreden beslissing ook verschillende algemene beginselen van behoorlijk bestuur zou schenden.

Zo zou de bestreden beslissing, volgens verzoekende partij, vooreerst een schending van het motiveringsbeginsel inhouden, doordat verwerende partij in de bestreden beslissing niet gemotiveerd zou hebben waarom zes studio's meer belastend zouden zijn dan een feestzaal.

Evenmin zou verwerende partij in de bestreden beslissing gemotiveerd hebben waarom zij van het ruimtelijk structuurplan is afgeweken, waarin bepaald staat dat leegstaande gebouwen benut dienen te worden indien dit bijdraagt tot een kwaliteitsverbetering van de kern, hetgeen in casu volgens verzoekende partij ontegensprekelijk het geval zou zijn.

Tevens zou het motiveringsbeginsel in de bestreden beslissing geschonden worden doordat verwerende partij ten onrechte gesteld zou hebben dat door het project niet aan de noodzaak van parkeergelegenheid zou worden voldaan.

Deze argumentatie kan evenwel niet worden aangenomen.

Vooreerst heeft verwerende partij in de bestreden beslissing immers wel degelijk uitvoerig en uitdrukkelijk gemotiveerd waarom zes studio's ontegensprekelijk meer belastend zullen zijn dan een feestzaal.

Zo bepaalt de bestreden beslissing immers dat door het project het gebouw en de onmiddellijke omgeving veel intensiever zullen worden gebruikt (het zal dagdagelijks door minstens zes gezinnen worden gebruikt), waardoor de ruimtelijke impact op de omgeving ook ontegensprekelijk veel groter zal zijn dan bij het als feestzaal occasioneel gebruikte bijgebouw (enkel sporadisch gebruik tijdens sommige weekends).

Daarenboven geeft de bestreden beslissing in haar motivering aan dat de in de stedenbouwkundige vergunning voorziene functie van het bijgebouw als garages en bergingen verschoven zal worden naar de niet bebouwde ruimte op het perceel, waardoor ook de ruimtelijke impact op de intensiteit van de buitenruimte van het perceel ontegensprekelijk zal vergroten. Zo zullen immers niet alleen de wagens van de bewoners van het appartementsgebouw, maar ook de wagens van de bewoners van de zes studio's over een parkeergelegenheid in de buitenruimte op het perceel dienen te beschikken, hetgeen uiteraard de ruimtelijke draagkracht van het perceel zal overschrijden.

Daarnaast blijkt ook duidelijk uit de bestreden beslissing waarom verwerende partij van het ruimtelijk structuurplan, waarin bepaald staat dat leegstaande gebouwen benut dienen te worden indien dit bijdraagt tot een kwaliteitsverbetering van de kern, is afgeweken: m.n. omwille van redenen van goede ruimtelijke ordening, waaronder onvoldoende woonkwaliteit in de studio's en overschrijding van de woondensiteit en de ruimtelijke draagkracht.

Tenslotte heeft verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk correct gesteld dat door het project niet aan de noodzaak van parkeergelegenheid zal worden voldaan.

Zo werd het appartementsgebouw ruimtelijk immers verantwoord door de aanwezige parkeervoorzieningen en garages in het bijgebouw, doch zal deze parkeergelegenheid volledig verdwijnen door de zes woongelegenheden in het bijgebouw te vergunnen. Het is echter noodzakelijk dat een appartementsgebouw parkeermogelijkheden op het eigen perceel en binnen de woonzone voorziet, met voldoende groene inkadering ten opzichte van de aanpalende tuinen. Door het aangevraagde project zal aan deze noodzaak van parkeergelegenheid evenwel niet meer worden voldaan: de niet bebouwde ruimte op het perceel zal immers niet voldoende ruimte bieden voor alle wagens van de bewoners van het appartementsgebouw enerzijds en de bewoners van de zes studio's anderzijds, waardoor de ruimtelijke draagkracht van het perceel ontegensprekelijk zal worden overschreden.

Verwerende partij is bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen.

Tevens werd de bestreden beslissing afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven, meer bepaald o.a. door verwijzing naar de geldende planologische bestemmingsvoorschriften en de van toepassing zijnde artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Van enige schending van het formele en / of materiële motiveringsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Evenmin schendt de bestreden beslissing het vertrouwensbeginsel, zoals verzoekende partij nochtans tracht voor te houden.

Zo zou er volgens verzoekende partij sprake zijn van een schending van het vertrouwensbeginsel doordat verwerende partij in de bestreden beslissing spreekt over

'woningdichtheid', terwijl dit 'toetsingsbegrip niet eens in haar eigen afwegingskader en / of beleidslijnen zou zijn opgenomen'.

Het begrip 'woningdichtheid' betreft evenwel een wettelijk bepaald begrip, waaraan elke vergunningverlenende overheid dient te toetsen.

Zo bepaalt artikel 6.1.2.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen meer bepaald het volgende:

"1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

1.2.1. de woningdichtheid:

Onder woningdichtheid van een op het plan begrensde gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan:

1.2.1.1. de gebieden met grote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid ten minste 25 woningen per hectare bedraagt;

1.2.1.2. de gebieden met middelgrote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid begrepen is tussen 15 en 25 woningen per hectare;

1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;"

Het begrip woningdichtheid betreft dan ook allerm minst een toetsingsbegrip dat verwerende partij zo maar zou hebben aangewend, doch is een wettelijk bepaald criterium dat een vergunningverlenende overheid, bij de beoordeling van een aanvraag in woongebied, in aanmerking dient te nemen.

Overigens blijkt uit dit artikel 6.1.2.1 van het KB van 1972 dat bij dit begrip wel degelijk kwantitatieve waarden worden vermeld, in tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt! En uit deze kwantitatieve waarden blijkt duidelijk dat een concentratie van in totaal 14 woningen en een handelsvestiging op een perceel van ± 13 are, zoals in casu, en hetgeen neerkomt op een woningdichtheid van meer dan 100 woningen per hectare, de gemiddelde dichtheid wel degelijk ruimschoots overstijgt. Ontegensprekelijk creëert het voorliggende project in dit 'kern-in-buitengebied' dan ook een ongewenste woningdichtheid met zelfs een stedelijke densiteit.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook allerm minst een zelf uitgevonden toetsingsbegrip, met zelf uitgevonden kwantitatieve normen, aangewend.

Van enige schending van het vertrouwensbeginsel kan er in casu dan ook onmogelijk sprake zijn.

Overigens schendt de bestreden beslissing evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel, doordat verwerende partij de termen 'woondichtheid' en 'bouw-dichtheid' systematisch zou verwarren'.

Zoals hierboven gesteld, betreft de term 'woondichtheid' / 'woningdichtheid' echter geen zelf uitgevonden, doch een wettelijk bepaald toetsingsbegrip, en verwacht verwerende partij geenszins deze twee begrippen.

Daarnaast is er evenmin sprake van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel doordat verwerende partij in de bestreden beslissing spreekt van een 'woonlint' en 'landelijk woongebied'.

Vooreerst wordt het woord 'woonlint' in de bestreden beslissing geenszins foutief gebruikt.

In casu is het kwestieuze perceel immers toch over een diepte van 50 meter in een woongebied gelegen, en daarachter in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zodat er toch een woonlint wordt gecreëerd door het verbod om verder dan 50 meter vanaf de straat te bouwen.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel door te spreken over een 'landelijk' woongebied.

Doordat het kwestieuze woongebied gelegen is in buitengebied en grenst aan een waardevol agrarisch gebied kent het toch een redelijk landelijk karakter.

Verwerende partij heeft hiermee evenwel geenszins bedoeld om het bestemmingsvoorschrift 'woongebied' om te vormen naar 'landelijk woongebied'.

Uit de bestreden beslissing blijkt overigens toch ontegensprekelijk dat verwerende partij er steeds van uit is gegaan dat het kwestieuze gebied een woongebied betreft en geen landelijk woongebied.

Het argument van verzoekende partij dat dit een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, alsmede een vorm van machtsafwending zou inhouden, doordat verwerende partij het planologische bestemmingsvoorschrift, buiten een RUP om, zelf zou hebben willen wijzigen, kan dan ook onmogelijk worden aangenomen.

Evenmin schendt verwerende partij in de bestreden beslissing trouwens het onpartijdigheidsbeginsel, doordat zij de bouwdichtheid in casu niet zou hebben getoetst, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Artikel 4.3.1, §2 VCRO houdt echter geenszins in dat elk van de verschillende beoordelingscriteria, zoals opgenomen in dit artikel, door de vergunnende overheid dient te worden beoordeeld.

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt hieromtrent immers uitdrukkelijk het volgende:

"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."

Verwerende partij schendt in de bestreden beslissing dan ook geenszins artikel 4.3.1, §2 VCRO en / of het onpartijdigheidsbeginsel door niet elk beoordelingscriterium (zoals de bouwdichtheid) expliciet in overweging te hebben genomen.

Volgens voormelde bepaling kán de goede ruimtelijke ordening immers beoordeeld worden aan de hand van deze verschillende 'aandachtspunten', voor zover deze aandachtspunten in het kwestieuze geval 'noodzakelijk of relevant' zijn.

Niet alle van deze 'aandachtspunten' dienen derhalve in een vergunningsbeslissing beoordeeld en vermeld te worden.

Door o.a. enkel de functionele inpasbaarheid en het ruimtegebruik te beoordelen, heeft verwerende partij in de bestreden beslissing dan ook geenszins de decretale bepalingen inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geschonden.

Uit de toetsing aan de functionele inpasbaarheid en het ruimtegebruik bleek daarentegen onmiddellijk dat de aangevraagde regularisatievergunning onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Immers, door de zes woongelegenheden in het kwestieuze (bij)gebouw te vergunnen zou de woningdichtheid, de densiteit en de ruimtelijke draagkracht van het perceel op de omgeving ernstig overschreden worden.

Verwerende partij diende in de bestreden beslissing dan ook niet alle overige aspecten of mogelijke aandachtspunten, waaronder de bouwdichtheid, te onderzoeken, nu de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening reeds vaststond op basis van de schending van (o.a.) de functionele inpasbaarheid en het ruimtegebruik.

In casu kan er dan ook geenszins sprake zijn van enige schending van artikel 4.3.1, §2 VCRO, noch van het onpartijdigheidsbeginsel, integendeel zelfs.

Tenslotte werpt verzoekende partij in haar verzoekschrift op dat verwerende partij in de bestreden beslissing het redelijkheidsbeginsel zou hebben geschonden door te bepalen dat het omzetten van een recreatiefunctie naar een woonfunctie meer belastend zou zijn voor de omgeving.

Zoals hierboven reeds uitgelegd, zullen het kwestieuze gebouw en de onmiddellijke omgeving door het project evenwel ontegensprekelijk veel intensiever worden gebruikt.

Zo zal het gebouw immers dagdagelijks door minstens zes gezinnen worden gebruikt en zal ook de ruimtelijke impact op de buitenruimte van het perceel ontegensprekelijk overschreden worden, doordat deze buitenruimte parkeergelegenheid zal moeten voorzien voor niet alleen de wagens van de bewoners van het appartementsgebouw, maar ook de wagens van de bewoners van de zes studio's.

De ruimtelijke draagkracht van zowel het gebouw, als van de buitenruimte van het perceel, zal dan ook ontegensprekelijk veel groter worden t.o.v. het als feestzaal of als parkeergarages en bergingen occasioneel gebruikte bijgebouw.

De bestreden beslissing schendt dan ook geenszins het redelijkheidsbeginsel, noch enig ander algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Ook het 'tweede middel' van verzoekende partij dient derhalve afgewezen te worden als ongegrond.

Concluderend kan er gesteld worden dat geen enkele 'grief' van verzoekende partij kan worden aangenomen, zodat de vordering tot nietigverklaring van verzoekende partij dan ook als ongegrond dient te worden afgewezen.

...

3.

De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO wordt een vergunning onder meer geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO:

“...

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;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...”

Voor het gebied waarin de betrokken percelen zijn gelegen, geldt er geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een vergunde verkaveling. Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg, of van verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen.

De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheids-toezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Om aan de op hem rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband

houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel uitgedrukte motieven kan rekening worden gehouden.

2.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing geoordeeld dat de aanvraag geweigerd dient te worden omwille van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, meer specifiek om volgende redenen:

- Het perceel omvat een overdreven woningdichtheid van meer dan 100 woningen per hectare binnen het woongebied; dit gaat in tegen de ruimtelijke beleidsdoelstellingen van een kern in het buitengebied.
- Het project overschrijdt omwille van haar densiteit en ruimtegebruik tot in het open landschap, de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.

3.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar een beleidslijn opgenomen in het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan kan op zich geen beoordelingsgrond vormen voor de voorliggende vergunningsvergunningsaanvraag. Artikel 2.1.2, §7 VCRO is desbetreffend duidelijk.

Dit betekent evenwel niet dat beleidsdoelstellingen die in een ruimtelijk structuurplan worden geformuleerd niet door middel van het vergunningenbeleid zouden kunnen worden nagestreefd (GwH, 6 april 2011, nr.20/2011).

In een provinciaal ruimtelijk structuurplan kunnen immers beleidsdoelstellingen opgenomen worden die de beleidsintenties voor de gewenste ruimtelijke structuur en de langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied aangeven. De bedoeling van het provinciaal structuurplan is dat dit op termijn in één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen zal worden omgezet.

De overheid die over een vergunningsaanvraag moet oordelen moet de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening onderzoeken en 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.

In de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt bij de bepaling, die thans is opgenomen onder artikel 4.3.1, §2 VCRO, omtrent het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” en de verwijzing naar de beleidsdoelstellingen uit een structuurplan het volgende gesteld (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 125):

“...

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de “goede ruimtelijke ordening” in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand.

Doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria kunnen in rekening worden gebracht. Er zal daarbij wel rekening worden gehouden met de Raad van State – rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, bvb. om de collectieve voorzieningen opnieuw in de steden en gemeenten te concentreren, die politiek bekend

moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt.

In dit kader moet tevens worden gewezen op het volgende. Het is geweten dat structuurplannen de bestuursniet rechtstreeks binden (artikel 19, §6, DRO); zij vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningen. Rechtsleer stelt daaromtrent terecht dat het heel duidelijk is "dat de ruimtelijke structuurplannen geen plaats hebben binnen het legaliteitsluik van de beoordeling van een vergunningsaanvraag (...) Maar het opportuniteitsluik behoudt zijn plaats. De vraag daarbij is niet: heeft dit dat aspect van "goede ruimtelijke ordening" dat daarin aan bod komt, een relatie met het ruimtelijk structuurplan, maar wel: is dit of dat aspect van "goede ruimtelijke ordening", in aanvulling op het legaliteitsluik, een afdoende motief voor de beslissing over de vergunning? Of dat element dan kan gerelateerd worden aan een passage uit het ruimtelijk structuurplan of niet doet niet terzake. Met andere woorden: een motief van "goede ruimtelijke ordening" dat volledig is uitgewerkt, op zichzelf kan staan en de opportuniteits-"marge" niet overschrijdt (in verhouding staat tot het legaliteitsluik), moet niet geweerd worden omdat er één of andere relatie is met wat in een ruimtelijk structuurplan staat neergeschreven. Er anders over oordelen is de deur openzetten voor een heksenjacht op motieven van goede ruimtelijke ordening die in het verleden volkomen legitiem zijn aangewend in het vergunningenbeleid"

...

Hieruit volgt dat een motief van de goede ruimtelijke ordening dat eveneens in het provinciaal ruimtelijk structuurplan werd opgenomen, ook bij de beoordeling van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kan worden gebruikt als "beleidsmatig gewenste ontwikkeling", op voorwaarde dat dit motief op zichzelf kan staan en zonder dat rechtstreeks en louter wordt getoetst aan het structuurplan.

De verwerende partij heeft met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag het volgende geoordeeld:

"...

c) In het structuurplan Vlaams-Brabant [REDACTED] geselecteerd als "Kern-in-het-buitengebied". Dit betekent dat er moet gestreefd worden naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is. Het project gaat in tegen de ruimtelijke beleidsdoelstellingen zoals bepaald in het provinciaal structuurplan voor kernen in het buitengebied.

Zoals bepaald in artikel 2.1.2. §7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mogen ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen. De goedgekeurde beleidsopties van een ruimtelijk structuurplan kunnen weliswaar niet primeren op de verordenende kracht van de bestaande plannen van aanleg, maar niettemin moet de overheid handelen conform het van kracht zijnde structuurplan. Gelet op het arrest nr. 90.722 van de Raad van State van 8 november 2000 inzake Haviland, is een loutere verwijzing naar het structuurplan decretaal niet toegelaten. Een inhoudelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op basis van een uitdrukkelijke verwijzing naar de vastgelegde beleidslijnen van het structuurplan, is echter wel mogelijk.

De verdichting mag niet beschouwd worden als een inbreidingsproject. Het betreft een overdreven verhoging van het aantal wooneenheden aan de buitenzijde van een landelijke kern, met een concentratie van in totaal 14 woningen en een handelsvestiging op een perceel van ± 13 are binnen het landelijk woongebied.

Een woningdichtheid op het perceel (binnen het landelijk woongebied) van meer dan 100 woningen per hectare overstijgt ruimschoots de gemiddelde dichtheid in ■■■■■ dat in hoofdzaak gekenmerkt wordt door eengezinswoningen. In tegenstelling tot het behoud van de bestaande dichtheid, zoals in kernen in het buitengebied wordt vooropgesteld, creëert het voorliggende project een ongewenste woningdichtheid met een stedelijke densiteit.

...

De enkele vermelding in de bestreden beslissing dat het project ingaat tegen de ruimtelijke beleidsdoelstellingen zoals bepaald in het provinciaal structuurplan voor kernen in het buitengebied, met name het streven naar een lagere groei in een kern-in-het-buitengebied dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig, vormt op zich dus geen afdoende motivering.

De verwerende partij vermeldt evenwel in de bestreden beslissing ook de inhoud van het in casu relevante gedeelte van het provinciale ruimtelijk structuurplan en stelt dat het project leidt tot een overdreven verhoging van het aantal woongelegenheden (woondichtheid) aan de buitenzijde van de landelijke kern en een ongewenste woningdichtheid met stedelijke densiteit.

Dit aspect betreft de woningdichtheid, wat een duidelijke indicatie geeft van onder andere de functionele inpasbaarheid, de schaal en het ruimtegebruik van het aangevraagde en behoort aldus tot één van de aandachtspunten van de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij gaat uit van een concentratie van in totaal 14 woningen en een handelsvestiging op een perceel van ongeveer 13 are aan de buitenzijde van een landelijke kern. Zij stelt dat dit leidt tot een woningdichtheid van meer dan 100 woningen per hectare.

De verzoekende partij betwist deze berekening niet. Zij bevestigt tevens dat het perceel gelegen is in een buitengebied. In de bestreden beslissing wordt overigens tot tweemaal toe gesproken over landelijk woongebied in de bespreking van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij leidt hieruit af dat de percelen volgens de verwerende partij gelegen zouden zijn in het bestemmingsgebied 'landelijk woongebied' en zich hierdoor schuldig maakt aan machtsafwendings. In alle redelijkheid kan deze terminologie enkel verwijzen naar het volgens verwerende partij landelijk karakter van het woongebied. Er werd immers in de beoordeling van de planologische bestaansbaarheid duidelijk bepaald dat de percelen gelegen zijn in woongebied, met daarachter landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het is niet kennelijk onredelijk om een dergelijke woningdichtheid in een buitengebied te beoordelen als ongewenst in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij schendt artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO en artikel 2.1.2, §7 VCRO dan ook niet, doch gaat uit van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO.

3.

Tevens stelt de verwerende partij dat het project de draagkracht van de onmiddellijke omgeving overschrijdt omwille van haar densiteit en ruimtegebruik tot in het open landschap.

Uit artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de 'in de omgeving bestaande toestand'.

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.

Gelet op de aard van de aanvraag zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft in de eerste plaats de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten, de mobiliteitsaspecten en de hinderaspecten.

De bestreden beslissing verleent een uitgebreide omschrijving van de omgeving en nog gedetailleerder wordt de onmiddellijke omgeving als volgt besproken:

“ ...

Op korte afstand achter de rooilijn staat een recente meergezinswoning in gesloten bouworde (met 8 woonegelegenheden en een handelsruimte). In het midden geeft een onderdoortunnel onder het gebouw toegang tot de achterzijde van het perceel. Op korte afstand achter het hoofdgebouw en op de linker zijdelingse perceelsgrens staat een samengesteld gebouw dat is ingericht met zes studio's. De niet bebouwde ruimte naast het bijgebouw is volledig verhard met klinkers en achter de gebouwen bevindt zich tot op de achterste perceelsgrens een grindverharding. Beide verhardingen zijn bestemd als circulatieruimte en parkeervoorziening bij de appartementen.

Op het linker aanpalende perceel staat een eengezinswoning in halfopen bouworde, ingeplant op 1.80m achter de rooilijn. De aanpalende bebouwing heeft een samengestelde bouwdiepte van in totaal 22.00m vanaf de voorgevellijn. Op het rechter aanpalende perceel staat een woning in gesloten bouworde met een beperkte bouwdiepte. Alleen op het perceel in kwestie is de niet bebouwde ruimte achter de woningen niet ingericht als tuinzone. Op het achterliggende perceel staan laagstammige fruitbomen. Dit perceel maakt deel uit van het uitgestrekt agrarisch gebied ten noorden van [REDACTED].

...”

De verwerende partij beoordeelt de verenigbaarheid met de aanpalende percelen als volgt:

“ ...

d) De omvorming van een woningbijgebouw in de tuinzone naar een meergezinswoning met zes studio's gaat ook ruimtelijk in tegen de normaal te verwachten ontwikkeling op een perceel in een dorpskern dat wordt afgewerkt door een 50m diep woonlint vanaf de straat. Niet alleen dringt het gebouw, de parking en de tuinzone achter het bijgebouw binnen in het open landschap, ook de dichtheid van het bouwproject contrasteert sterk met deze op de aanpalende percelen. De percelen aan deze zijde van [REDACTED] worden gekenmerkt door eengezinswoningen in eerste orde. Het project overschrijdt omwille van haar dichtheid en ruimtegebruik de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.

e) Niettegenstaande de verbouwingen gebeurden binnen het bestaande vergund geachte bouwvolume, is de ruimtelijke impact op de omgeving veel groter wanneer het gebouw over haar volledige diepte een woonfunctie heeft (met verschillende woonentiteiten). Enerzijds wordt het gebouw en de onmiddellijke omgeving errond veel intensiever gebruikt dan bij een occasioneel gebruikt woningbijgebouw en anderzijds wordt de in de stedenbouwkundige vergunning voorziene functie van het bijgebouw als garages en

bergingen verschoven naar de niet bebouwde ruimte op het perceel. Een intensiever gebruikt bijgebouw heeft bijgevolg niet alleen een grotere ruimtelijke impact tot gevolg op het gebouw zelf, maar ook op de intensiteit van de buitenruimte errond. De belastende functie die opslag en transport met zich meebrengt neemt door de toename van het aantal woonegelegenheden evenredig toe en wordt volledig verschoven naar een intensiever gebruikte buitenruimte.

...

Ook hier dient vastgesteld te worden dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Het wordt niet betwist dat het gebouw dat heden de meergezinswoning vormt het voorwerp was van een eerdere stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen op 26 augustus 2004. Door deze beslissing werd het verbouwen van een feestzaal tot garages bij de voorliggende meergezinswoning vergund. Uit een proces-verbaal van 23 november 2005 bleek evenwel dat deze feestzaal niet werd verbouwd tot garages, doch wel tot 6 studio's, waarvan heden de regularisatie wordt gevraagd.

De verwerende partij oordeelt terecht dat dit leidt tot een intensiever gebruik van het gebouw en de buitenruimte errond, wat leidt tot een densiteit die sterk contrasteert met deze op de aanpalende percelen. De percelen aan deze zijde van [REDACTED] worden gekenmerkt door eengezinswoningen in eerste orde, terwijl het verlenen van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning zou leiden tot een concentratie van in totaal 14 woningen en een handelsvestiging op de betrokken percelen.

De verzoekende partij stelt dat het betrokken gebouw nog steeds vergund is als feestzaal, waardoor de ruimtelijke impact van de bijkomende woningen nog steeds vergeleken dient te worden met deze functie als feestzaal. De destijds bekomen milieuvergunning was op het moment van de bestreden beslissing evenwel reeds lange tijd van rechtswege vervallen omwille van niet-exploitatie gedurende twee opeenvolgende jaren in toepassing van artikel 28 van het Milieuvergunningsdecreet van 28 juni 1985. Op 23 november 2005 werd immers een proces-verbaal opgesteld waaruit blijkt dat de feestzaal niet werd verbouwd zoals vergund, maar wel werd omgebouwd tot 6 studio's.

4.

Artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 1° VCRO stelt dat enkel voor zover noodzakelijk of relevant met de aldaar vermelde aandachtspunten en criteria wordt rekening gehouden.

De Raad is van oordeel dat indien de verwerende partij reeds op basis van een aantal voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria tot de conclusie is gekomen dat de vergunning moet worden geweigerd, het niet noodzakelijk is dat er nog een onderzoek plaatsvindt van de overige criteria. Eén enkel weigeringsmotief kan immers reeds volstaan om een beslissing te schragen. Zoals blijkt uit bovenvermelde bespreking, is de Raad van oordeel dat deze weigeringsmotieven niet kennelijk onredelijk zijn en reeds de bestreden beslissing wettigen.

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 3 november 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Patrick VANDENDAEL