

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0177 van 29 november 2011
in de zaak 1011/0390/SA/2/0330

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Laurent PROOT
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 28 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 november 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Beveren van 9 augustus 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het oprichten van een loods met bijhorende cabrioserres en gedeeltelijke sloop van bestaande bedrijfsgebouwen.

Het betreft percelen gelegen te  en met kadastrale omschrijving 

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest met nummer S/2011/0050 van 31 mei 2011 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen bij gebrek aan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting omtrent de vordering tot nietigverklaring ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 oktober 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Johan KLOKOCKA, jurist, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Laurent PROOT die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

■■■■■ vraagt met een op 16 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 23 maart 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

Bij arrest met nummer S/2011/0050 van 31 mei 2011 is de tussenkomst ontvankelijk verklaard nadat de tussenkomenende partij de gevraagde stukken aan de Raad heeft bezorgd.

IV. FEITEN

Op 2 april 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Beveren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een loods met bijhorende cabrioserres en gedeeltelijke sloop van bestaande bedrijfsgebouwen”*.

Volgende stedenbouwkundige vergunningen werden reeds verleend door het college van burgemeester en schepenen van Beveren:

- op 30 december 1975 voor het vernieuwen van de achterbouw en het oprichten van een magazijn
- op 12 maart 1979 voor het oprichten van een stapelplaats voor tuinbouwartikelen.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', gelegen in 50m woongebied met achterliggend woonuitbreidingsgebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 april 2010 tot en met 25 mei 2010, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer uitgaande van de huidige tussenkomende partij.

De groendienst van de stad Beveren heeft op 30 april 2010 het groenplan gunstig geadviseerd, mits uitsluiting van het groen doek langs de draadafsluiting op de perceelsgrens.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 7 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Beveren brengt op 4 juni 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De technische dienst Wegen van de stad Beveren brengt op 16 juni 2010 een gunstig advies uit.

De dienst mobiliteit van de stad Beveren stelt in haar advies van 18 juni 2010 om 10 parkeerplaatsen te voorzien voor bezoekers.

Op 9 juli 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Beveren het volgende standpunt in:

“ ...

Het is nog niet duidelijk of het project [REDACTED] op het principe 'verkaveling' zal kunnen goedgekeurd worden. Mogelijks moet een RUP worden opgestart bovenop het in procedure zijnde RUP voor de realisatie van de ontsluitingen van het woonproject [REDACTED] op [REDACTED].

Het historisch gegroeid bedrijf is deels gelegen in woongebied, deels gelegen in woonuitbreidingsgebied net zoals de aanpalende bedrijf [REDACTED] dat in dezelfde context werd vergund.

... ”

Opgesomde bezwaren zijn naar ruimtelijke ordening & stedenbouw en mobiliteit ongegrond, behoudens dat er een goede buffering moet komen.

... ”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 28 juli 2010 een gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

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

... ”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Beveren verleent op 9 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

1.1.volgens gewestplan gelegen in woonuitbreidingsgebied, bestemming is hiermee niet conform:

De woonprojectontwikkeling [REDACTED] plant een appartementsblok tegen de perceelsgrens met [REDACTED] zodat het restperceel [REDACTED] niet meer in aanmerking kan komen voor groepswooningbouw. Het heeft voor het ogenblik evenwel geen enkel juridisch statuut omdat het nog in fase voorontwerp zit. Om de realisatie van dit woonproject mogelijk te maken, loopt de procedure voor een RUP. Na goedkeuring van het RUP, kan de verkaveling voor het woonontwikkelingsproject worden ingediend. Na het verkrijgen van de verkavelingsvergunning kunnen de resp. bouwaanvragen van de verschillende ontwikkelaars worden ingediend.

Het betreffende dossier werd daarom voorgelegd aan de Gew SA op 2010-05-19 en als volgt beoordeeld: “dit is een restperceel van woonuitbreidingsgebied dat niet meer in aanmerking lijkt te komen voor groepswooningbouw. De bestaande functie lijkt er mee te verzoenen voor zover de hinder beperkt blijft. De zone achteraan is enkel voor laden en lossen, zodat de voorgestelde buffering naar het nieuwe project [REDACTED] volstaat...”

Het historisch gegroeid bedrijf is deels gelegen in woongebied, deels in woonuitbreidingsgebied. De omliggende bedrijven werden in dezelfde context vergund.

*Rekening houdende met bovenstaande argumentatie: **bezwaar is ongegrond.***

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Vermits het hier een gemengde omgeving betreft is het inplanten van dit bedrijf in overeenstemming.

...

Parkeren < 20m: er zijn 4 parkeerplaatsen aan straatzijde en bijkomend 8 parkeerplaatsen voorzien. Er zijn dus geen elementen om aan te nemen dat de uitbreiding van de handelszaak met uitbreiding van de parking van 4 parkeerplaatsen naar 12 parkeerplaatsen aanleiding kan geven tot afbreuk van de woonkwaliteit.

...

De ruimte wordt zo zuinig mogelijk gebruikt. Het aangevraagde project wordt zodanig ingeplant dat het ruimtebeslag zoveel mogelijk beperkt blijft.

...

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag niet overschreden.

...

Zowel de nieuwe vorm van de gebouwen, strakke vorm van de loods en inkom, lichte en transparante glazen serrestructuur, als de groene beplantingen rond de gebouwen maken het geheel visueel aantrekkelijk.

...

Uit het voorgaande blijkt dat het ontwerp niet afwijkt van de schaal van de omgeving.

...

Door de afstand tot de perceelsgrens, en de inplanting van de raam- en deuropeningen, behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy). Voor het overige is er geen noemenswaardige hinder te verwachten.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 16 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 17 november 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 16 november 2010, beslist de verwerende partij op 25 november 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het gaat hier immers niet om de realisatie van groepswooningbouw, waaronder dient te worden verstaan: het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen. Belangrijke criteria in deze omschrijving zijn de gelijktijdige bouw, de bestemming voor wonen en het feit dat de woningen een samenhangend (ruimtelijk) geheel vormen. De oprichting van een handelszaak valt daar aldus niet onder.

Het terrein betreft geen isoleerbaar deel van het niet-geordend woonuitbreidingsgebied aangezien het achterliggend gebied eveneens in het woonuitbreidingsgebied gelegen is. Volgens de rechtspraak van de Raad van State kan de ordening van een woonuitbreidingsgebied enkel vastgesteld worden via een ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een globale verkavelingsvergunning.

De omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002, in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie, en het daaropvolgend rondschriven d.d. 24 januari 2003 van de minister (toelichting bij bovenvermelde omzendbrief) is evenmin van toepassing aangezien Beveren reeds beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

...

Tenslotte wordt in artikel 5.6.6. §2 van de codex vermeld dat buiten de gevallen vermeld in §1 van dit artikel (welke uitsluitend betrekking hebben op aanvragen ingediend door een sociale woonorganisatie) en de gevallen toegelaten bij artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de gewestplannen (zie rubriek 1.1), er in een woonuitbreidingsgebied geen stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning kan afgeleverd worden indien de aanvrager hiertoe niet beschikt over een principieel akkoord van de deputatie. In een dergelijk akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten.

Het dossier bevat geen principieel akkoord van de deputatie.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat er wettelijke beletselen bestaan voor het verlenen van een vergunning.

De tijdens de hoorzitting door de aanvrager neergelegde nota bevat geen enkel relevant argument dat een weerlegging zou kunnen vormen op het fundamentele probleem van de bestemmingsconformiteit van de aanvraag.

De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, door de verwerende partij aangetekend verzonden aan de verzoekende partij op 30 november 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 28 december 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

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

De Raad stelt verder vast dat de verzoekende partij een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden, aan het verzoekschrift heeft toegevoegd.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids-, en het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij meent verder dat de bestreden beslissing werd genomen met miskennis van de juiste feitelijke grondslag.

De verzoekende partij wijst er op dat de verwerende partij, rekening houdende met artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij stelt daarbij dat de betrokken percelen gelegen zijn in woongebied met achterliggend woonuitbreidingsgebied, dat ze gelegen zijn ten oosten van het centrum van Beveren, langs de gewestweg [REDACTED] aansluitend bij het bedrijventerrein "[REDACTED]" en rechts achteraan palend aan een recent opgerichte [REDACTED] die eveneens is gelegen in het

woonuitbreidingsgebied. Verder wijst de verzoekende partij er op dat de omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk vrijstaande bebouwing met eengezinswoningen, meergezinswoningen, kleinhandelszaken en KMO-bedrijven. De verzoekende partij stelt dat de twee percelen momenteel bebouwd zijn met een woning met achterbouw en een vrijstaande loods, dat het geenszins gaat om een supermarkt of een graanhandel doch wel over een sedert 1970 bestaande familiezaak die gespecialiseerd is in kleinhandel van tuinartikelen en voeder voor kleine dieren. Zij meent dat de bestreden beslissing de bestaande bedrijvigheid en het behoud van deze bedrijvigheid alsmede de feitelijke en juridische toestand in de omgeving miskend door te stellen dat de betrokken percelen enkel in aanmerking komen voor groepswooningbouw. De verzoekende partij wijst terzake er op dat de bestaande loods zich nu reeds deels in woonuitbreidingsgebied bevindt en dat de [REDACTED] en de overige rechts aan de betrokken percelen grenzende bedrijven zich eveneens in woonuitbreidingsgebied bevinden.

Voorts wijst de verzoekende partij er op dat op de percelen die links zijn gelegen van de in het dossier betrokken percelen het woonproject "[REDACTED]" wordt voorzien waarvoor door de gemeente in een RUP "[REDACTED]" is voorzien. Zij meent dat niet alleen de bestaande bedrijvigheid van de verzoekende partij doch ook het RUP [REDACTED], waarvan het plangebied zich situeert tot aan het eigendom van de verzoekende partij, wordt miskend door de bestreden beslissing daar waar deze stelt dat de percelen van de verzoekende partij deel uitmaken van een nog niet geordend woonuitbreidingsgebied.

Rekening houdende met het RUP [REDACTED] aan de ene zijde van de eigendom van de verzoekende partij en met de aanwezigheid van de [REDACTED] en andere bedrijvigheden aan de andere zijde kan volgens de verzoekende partij niet worden volgehouden dat haar eigendom nog in aanmerking komt voor een groepswooningbouw. Zij meent dat haar perceel moet worden aanzien als een restperceel dat niet meer in aanmerking lijkt te komen voor een groepswooningbouw.

De verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing met deze elementen geen rekening heeft gehouden en dus niet de juiste gevolgen heeft getrokken. Volgens de verzoekende partij komt het aan de vergunningverlenende overheid toe om elke aanvraag aan de relevante en van toepassing zijnde bepalingen te toetsen en rekening houdende met de bestaande feitelijke en juridische toestand te motiveren waarom de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt verleend dan wel moet worden afgewezen. Dit kan de verwerende partij volgens de verzoekende partij niet zonder rekening te houden met de juiste feitelijke en juridische gegevens.

De verwerende partij repliceert dat de verzoekende partij met haar aanvraag een volledig nieuwe loods wenst te bouwen op de betrokken percelen en dat deze loods volledig gelegen is in woonuitbreidingsgebied. De verwerende partij meent dat rekening houdende met artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972 een loods met handelsfunctie niet overeenstemt met de geldende bestemming groepswooningbouw en er aldus sprake zou zijn van een volledig nieuwe zonevreemde constructie, wat door de verzoekende partij volgens de verwerende partij niet wordt betwist. De verwerende partij wijst er verder op dat een bestaande vergunde (zonevreemde) functie geenszins tot gevolg heeft dat een volledig nieuwe zonevreemde constructie kan worden gebouwd.

Zelfs indien zou moeten worden aanvaard dat het betrokken perceel in woonuitbreidingsgebied als een restperceel moet worden beschouwd dan nog heeft dergelijke vaststelling volgens de verwerende partij niet tot gevolg dat er een nieuwe zonevreemde constructie zou mogen worden gebouwd. De verwerende partij verwijst terzake uitdrukkelijk naar de motivering in de bestreden beslissing waarin, met verwijzing naar de omzendbrief van 25 oktober 2002 houdende wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002 en naar het arrest van de Raad van State inzake [REDACTED] waarbij deze omzendbrief werd vernietigd in zoverre daarin wordt gesteld dat een restperceel binnen een woonuitbreidingsgebied voor een

gewone bouwaanvraag in aanmerking kan komen. De verwerende partij verwijst tenslotte naar het in artikel 5.6.6, §2 VCRO verplichte principiële akkoord van de deputatie dat in dit dossier eveneens niet aanwezig is.

De verwerende partij concludeert dan ook met te stellen dat er een legaliteitsbelemmering was voor het toestaan van de stedenbouwkundige vergunning.

In haar wederantwoordnota hekelt de verzoekende partij de stelling van de verwerende partij dat de feitelijke toestand van het perceel niet telt om te besluiten dat het bebouwd gedeelte binnen het woonuitbreidingsgebied geordend is. De verzoekende partij meent dat het betrokken woonuitbreidingsgebied volgens de feitelijke en juridische toestand reeds voor het geheel is aangesneden nu de bestaande loods zich reeds deels in het woonuitbreidingsgebied bevindt. De verzoekende partij wijst er nogmaals op dat haar eigendom geprangd ligt tussen het definitief vastgesteld RUP "■■■■" alwaar een woonproject wordt voorzien en de supermarkt ■■■■ en andere bedrijvigheden die eveneens in woonuitbreidingsgebied zijn vergund. Rekening houdende hiermee meent de verzoekende partij dat niet kan worden volgehouden dat haar eigendom enkel nog in aanmerking kan komen voor groepswoningbouw. De betrokken percelen zijn restpercelen waar volgens de verzoekende partij rekening moet worden gehouden met de bestaande toestand en beleidsmatige ontwikkelingen. Het gegeven dat het RUP enkel betrekking heeft op de linkaanpalende percelen van de tussenkomende partij, bevestigt volgens de verzoekende partij enkel dat het overige deel van het woonuitbreidingsgebied reeds feitelijk en op vergunde wijze is aangesneden.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij bij de uiteenzetting van haar middel zowel de schending inroept van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, als de schending van de materiële motiveringsplicht. Uit de uiteenzetting van haar middel blijkt evenwel dat zij de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kent, doch deze bekritiseert op feitelijke en juridische juistheid en onredelijke beoordeling door onzorgvuldige feitenvinding. De verzoekende partij heeft dus blijkbaar geen schade ondervonden van enige schending van een formele motiveringsplicht, zodat dit middel, voor zover het gesteund is op de schending van de formele motiveringsplicht, niet dienstig kan worden ingeroepen. De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht als een schending van de materiële motiveringsplicht. De door de verzoekende partij ingeroepen schending van het vertrouwensbeginsel wordt door de Raad niet weerhouden aangezien dit door de verzoekende partij niet wordt uitgewerkt.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat het bestreden besluit moet worden gedragen door rechtens verantwoorde motieven die kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier. De Raad moet kunnen nagaan of bij het nemen van de beslissing werd uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of die gegevens correct werden beoordeeld en of de verwerende partij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitingaring slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing mag nemen.

2.

De Raad stelt ten eerste vast dat er klaarblijkelijk geen enkele discussie bestaat over het feit dat de betrokken percelen van de verzoekende partij deels gelegen zijn in woongebied en deels gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied.

Artikel 5.1.0 van K.B. van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen (het Inrichtingsbesluit) stelt:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit stelt:

“De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.”

In het bestreden besluit heeft de verwerende partij, in navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor de betreffende percelen van de verzoekende partij de gewestplanbestemming vastgesteld en heeft zij een weergave gedaan van de bepalingen van de bepalingen van het Inrichtingsbesluit. Ook over de voorschriften van het inrichtingsbesluit bestaat er tussen de partijen geen discussie.

Er wordt ook niet betwist dat de nieuw op te richten loods gelegen is in het woonuitbreidingsgebied. Er wordt ook niet betwist dat de aanvraag waarover de bestreden beslissing uitspraak doet, betrekking zou hebben op groepswooningbouw.

3.

Rekening houdende met alle wettelijke bepalingen terzake, kan een woonuitbreidingsgebied enkel op de volgende wijzen kan worden ontwikkeld:

Ingevolge artikel 5.6.6, §1 VCRO kan er aan een sociale woonorganisatie een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen van woningen of voor een verkavelingsvergunning voor zover aan de aldaar opgesomde voorwaarden is voldaan.

Betreft het geen sociale woonorganisatie of voldoet zij niet aan de voorwaarden gesteld in artikel 5.6.6, §1 VCRO dan kan in een woonuitbreidingsgebied enkel een vergunning voor groepswooningbouw worden afgeleverd voor zover de betrokken overheid over de ordening van het gebied op een andere wijze heeft besloten. Zelfs indien dergelijke ordening niet aanwezig is, kan, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, een vergunning voor andere projecten dan groepswooningbouw worden afgeleverd voor zover er een principieel akkoord van de deputatie aanwezig is waarin wordt verklaard dat het gevraagde kan worden ingepast in het lokale woonbeleid zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en andere openbare beleidsdocumenten.

4.

De verzoekende partij is geen sociale woonorganisatie zodat ze niet in aanmerking komt voor een toepassing van artikel 5.6.6, §1 VCRO.

De Raad stelt tevens vast dat er op dit ogenblik geen enkele voorafgaande ordening van het woonuitbreidingsgebied heeft plaatsgevonden door de bevoegde overheid. Het inmiddels definitief vastgestelde RUP "■■■■" bevat niet de ordening van het woonuitbreidingsgebied doch voorziet enkel twee motorische ontsluitingen naar het nog te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied. Verder is er geen bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of globaal verkavelingsplan aanwezig waarin over de ordening van het gebied wordt besloten.

Het feit dat het gebied reeds feitelijk zou geordend zijn door de aanwezigheid van de bestaande bedrijvigheid van de verzoekende partij of door het feit dat er in het verleden reeds vergunningen werden afgeleverd voor gebouwen voor andere bedrijvigheden (■■■■) in woonuitbreidingsgebied is terzake niet relevant aangezien een feitelijke ordening niet kan worden beschouwd als de door de verscheidene wetgevende teksten voorgeschreven vooraf verplichte ordening van het woonuitbreidingsgebied.

5.

De Raad stelt samen met de verzoekende partij vast dat het risico bestaat dat de betrokken percelen of alleszins dat deel wat in woonuitbreidingsgebied ligt dreigt ingesloten te raken en op die wijze op termijn een restperceel binnen het woonuitbreidingsgebied dreigt te worden.

Bovendien staat op dit ogenblik niet vast dat er geen enkele mogelijkheid meer bestaat om de percelen van de verzoekende partij mee op te nemen in de ordening van het achterliggende woonuitbreidingsgebied. De Raad stelt enkel vast dat hiertoe nog geen initiatief is genomen.

Daarenboven wijst de Raad er op – zoals ook de verwerende partij dit deed in het bestreden besluit - dat de omzendbrief van 25 oktober 2002 houdende de wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, die tot doel had om een vergunning voor andere projecten dan groepswooningbouw te kunnen toestaan voor een restperceel binnen woonuitbreidingsgebied zonder enige voorafgaande ordening van dit gebied, door de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, wat dit aspect betreft, vernietigd werd bij arrest van 12 mei 2009. Er kan dan ook geen enkele twijfel bestaan over het feit dat zelfs voor een zogenaamd "restperceel" binnen een woonuitbreidingsgebied de hierboven geschetste wettelijke regels moeten worden gevolgd.

6.

De verzoekende partij slaagt er niet in de onjuistheid aan te tonen van het determinerende motief van de bestreden beslissing, volgens hetwelk de aanvraag niet te verzoenen is met het bestemmingsvoorschrift voor een woonuitbreidingsgebied. De verwerende partij is daarbij uitgegaan van de correcte feitelijke en juridische situatie en is op grond van rechtens verantwoorde motieven in alle redelijkheid tot de genomen beslissing gekomen.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de verzoekende partij

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het gelijkheids-, zorgvuldigheids- en vertrouwens- en

het redelijkheidsbeginsel al algemene beginselen van behoorlijk bestuur en van de materiële motiveringsplicht. Zij wijst er op dat zeer onlangs voor de nieuwbouw van de [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning werd verleend daar waar de bestreden beslissing aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning weigert voor een gelijkaardige aanvraag in het woonuitbreidingsgebied. Hetzelfde kan volgens de verzoekende partij worden gesteld voor de andere vergunde constructies rechts van de [REDACTED] gelegen in woonuitbreidingsgebied. De verzoekende partij meent dat gelijken in gelijke omstandigheden op ongelijke wijze zijn behandeld.

Beoordeling door de Raad

Nu de verzoekende partij er niet is slaagt de onjuistheid van het determinerend motief (legaliteitsbelemmering) van de bestreden beslissing aan te tonen, kan het tweede ingeroepen middel niet tot vernietiging leiden.

Daarenboven moet worden vastgesteld dat het gelijkheidsbeginsel slechts kan geschonden zijn als in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording bestaat. Dit houdt tevens in dat er slechts sprake kan zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de gevallen waarmee wordt vergeleken uitgaan van éénzelfde overheid. De verzoekende partij die de schending opwerpt, moet dit met concrete en precieze gegevens in haar verzoekschrift aantonen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in casu enkel verwijst naar de supermarkt [REDACTED] die rechts achteraan palend aan het bouwterrein eveneens is opgericht in woonuitbreidingsgebied en naar enkele verderop gelegen bedrijven die eveneens in woonuitbreidingsgebied zijn vergund daarbij stellende dat zij zich in dezelfde situatie bevindt.

Nog los van de vraag of de verzoekende partij met voldoende concrete gegevens aantoont dat de door haar naar voor geschoven verleende stedenbouwkundige vergunningen handelen over voldoende met haar situatie vergelijkbare situaties moet de Raad vast stellen dat de verzoekende partij op geen enkele wijze bewijst dat de stedenbouwkundige vergunningen waarnaar wordt verwezen en waarmee wordt vergeleken afkomstig zijn van de verwerende partij. Nu dit bewijs niet voorligt moet dan ook worden geconcludeerd dat de verzoekende partij nalaat te bewijzen dat het gelijkheidsbeginsel geschonden is.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 november 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS