

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0352 van 25 juni 2013  
in de zaak 1112/0858/A/4/0769

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de gemeente  
**HAALTERT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Peter DE SMEDT en Karolien BEKE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Dirk LINDEMANS en Thomas EYSKENS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 21 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert van 30 januari 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van een berging, het regulariseren van een carport, de regularisatie/aanleg van een betonnen verharding en het aanplanten van een groenscherm.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

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

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien BEKE die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Bert VAN HERREWEGHE die loco advocaten Dirk LINDEMANS en Thomas EYSKENS verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 26 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 15 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

1.

De verzoekende partij verleent op 10 oktober 2005 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij voor het slopen van een woning gelegen te [REDACTED] en de achtergelegen berging en garage. Door het slopen van deze woning is de zijgevel van de naastgelegen woning met nummer [REDACTED], een wachtgevel.

Op 31 juli 2006 weigert de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij en mevrouw [REDACTED] voor het bouwen van een carport achter de woning met nummer [REDACTED] en het aanleggen van een terreinverharding. De verwerende partij verleent in administratief beroep, op 30 november 2006, aan de tussenkomenende partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning.

Op 9 juli 2009 wordt een proces-verbaal opgesteld voor het wederrechtelijk bouwen van de vermelde carport en het aanleggen van een terreinverharding. Inmiddels was de stedenbouwkundige vergunning van 30 november 2006 vervallen. Bovendien worden de werken niet uitgevoerd volgens de plannen. De vergunde open carport wordt uitgevoerd als een gesloten constructie. De staking van de werken wordt bekrachtigd op 17 juli 2009.

De verzoekende partij weigert vervolgens op 18 januari 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van het bouwen van een berging en een afdak en het aanleggen van een terreinverharding. In administratief beroep wordt deze vergunning op 27 mei 2010 ook door de verwerende partij geweigerd.

Een tweede aanvraag tot regularisatie voor een carport, autoberging en betonverharding wordt door de verzoekende partij op 4 juli 2011 geweigerd.

2.

Op 11 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij de thans betwiste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "regularisatie carport".

De aanvraag omvat naast het regulariseren van een carport (125m<sup>2</sup>) en twee betonnen verhardingen (respectievelijk 223m<sup>2</sup> en 202m<sup>2</sup>) ook het afbreken van een berging (34m<sup>2</sup>) en het aanleggen van een groenscherm met een breedte van 2m.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', gelegen in woongebied.

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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 oktober 2011 tot en met 23 november 2011, worden vijf bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 31 oktober 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 30 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij op grond van de volgende overwegingen:

" ...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

...

**Toetsing van de voorschriften aan het van toepassing zijnde plan:**

*Het gewestplan is van toepassing.*

*Deze aanvraag is in functie van een grote meubelzaak. Het betreft een historisch gegroeide handelszaak die ondertussen van bovenlokaal belang is en de ruimtelijke draagkracht overschrijdt. Deze handelszaak wordt dan ook om redenen van goede ruimtelijke ordening best niet verder uitgebreid. In geval van eventuele uitbreiding dient deze zaak in een daartoe aangewezen gebied te worden afgezonderd.*

*De enige vergunningen die voor deze zaak nog kunnen afgeleverd worden zijn werken ten behoeve van een betere organisatie van het bedrijf en meerbepaald inzake ruimtegebruik, zonder grootschalige uitbreiding.*

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*...*

#### **Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening**

*Een handelszaak is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften van woongebied volgens het gewestplan op voorwaarde dat deze winkel de woonfunctie niet in het gedrang brengt.*

*Deze winkel is niet meer op buurtniveau of zelfs op niveau van de gemeente door de herhaaldelijke uitbreidingen.*

*Er kan dus gesproken worden van een vestiging van een "baanwinkel". Deze soort winkels zijn niet gewenst in de gemeente.*

*Grote uitbreidingen bij deze meubelzaak zijn in strijd met de planologische voorschriften van woongebied volgens het gewestplan. In deze historisch gegroeide situatie zijn enkel nog werken of handelingen aanvaardbaar als dit leidt tot een vanuit ruimtelijk oogpunt bekeken efficiëntere of betere organisatie van de bedrijfsactiviteiten.*

*De door de bezwaarindieners aangehaalde hinderlijke aspecten worden erkend en de totaliteit van die hinderlijkheid kan de draagkracht van deze buurt overschrijden.*

*Deze aanvraag voor het bouwen van een carport voorziet in een beperkt bijkomend volume enerzijds, anderzijds wordt de organisatie van het terrein er niet beter van.*

*Aan de rechterkant, ten opzichte van woning met nr. [REDACTED], wordt de woonkwaliteit in het gedrang gebracht.*

*Het dossier is niet voldoende aangepast om een minder hinderlijke organisatie van het terrein te verzekeren.*

*Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in het gedrang gebracht en is de aanvraag niet aanvaardbaar.*

*..."*

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 9 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 mei 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*"...*

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*Voorliggend project beoogt de regularisatie van een carport van 125,5 m<sup>2</sup>, de regularisatie/aanleg van een betonnen verharding en het aanplanten van een groenscherm.*

*Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het*

voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

Op het betreffende terrein staat tegen de linker perceelsgrens woning nr. ■■■■, een woning van het gesloten type, die 2 bouwlagen telt en een zadeldak heeft. Rechts van deze woning stond vroeger de woning nr. ■■■■ aangebouwd, dewelke gesloopt is met vergunning van 20 oktober 2005, waardoor de rechter zijgevel van woning nr. ■■■■ thans een wachtgevel betreft.

Door de bestendiging van het onbebouwde terrein, ontstaan na de sloop van de oorspronkelijke gesloten bebouwing nr. ■■■■, zal de zijgevel van de woning nr. ■■■■ onafgewerkt blijven, een situatie die vanuit stedenbouwkundig niet te verantwoorden is, ook niet ten voordele van de grotere circulatiemogelijkheden voor de achterliggende meubelzaak.

De vergunningverlenende overheid is ertoe gehouden de vergunning te weigeren wanneer uit de gegevens blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de burens te veroorzaken, m.a.w. wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden.

De rechts aanpalende woning nr. ■■■■, eigendom van een van de bezwaarindieners, boet aan woonkwaliteit in. Zij wordt immers langs 2 zijden ingesloten door de meubelzaak en zijn transportwegen en parkeerplaatsen, wat ontegensprekelijk negatieve impact heeft op de leefbaarheid en de privacy op het terrein, en eveneens aanleiding zal geven tot visuele hinder. Langs al de zijden waar voornoemd terrein aan de terreinen van de meubelzaak paalt zal immers voertuigen- en personencirculatie ontstaan met alle gevolgen van dien. Het voornoemd terrein was oorspronkelijk langs de kant van onderhavig perceel van dergelijke circulatie gespaard. Het voorziene groenscherm is ontoereikend om dit euvel op een kwalitatieve wijze te bufferen en/of beperken. Er is evenmin mogelijkheid tot het voorzien in een buffer die de hinder voor de omwonenden draaglijk maakt.

De door de bezwaarindieners aangehaalde hinderlijke aspecten worden erkend en de totaliteit van die hinderlijkheid overschrijdt de draagkracht van deze buurt.

De leefbaarheid van woning nr. ■■■■, eigendom van appellant, is evenmin gebaat met het volledig ingesloten worden door verharding, berging en afdak. Het reduceren van de achter de woning gelegen buitenruimte tot slechts 30 m<sup>2</sup> is nefast voor de woonkwaliteit.

Ook naar verkeersveiligheid toe is deze aanvraag niet verantwoord: vrachtwagens dienen achterwaarts in te rijden, hetgeen een verkeersonveilige situatie langs de gewestweg als gevolg heeft.

De vestiging van de historisch gegroeide commerciële zaak in het woongebied langs ■■■■ en de in het verleden vergunde uitbreidingen kunnen er niet in resulteren dat de handelszaak verder onvoorwaardelijk kan uitbreiden en dat er onbeperkt aanpassingen kunnen uitgevoerd worden. Er kan niet alleen rekening gehouden worden met de leefbaarheid van de handelszaak, doch ook en evenzeer met de leefbaarheid van de buurt. Momenteel kan er gesproken worden van een vestiging van een meubelwinkel die zich niet meer op buurtniveau situeert en het lokaal niveau duidelijk overschrijdt.

*Uit dit alles dient geconcludeerd te worden dat de voorgestelde werken en het door appellant gewenste programma in functie van de meubelzaak de draagkracht van het terrein en de omgeving overschrijden en bijgevolg niet verenigbaar zijn met die omgeving.*

*...*

Na de hoorzitting van 15 mei 2012 beslist de verwerende partij op 21 juni 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

## *2.1      Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project*

*Het goed is gelegen aan de rand van de kern van Kerksken.*

*Het terrein paalt aan de zuid-oostelijke zijde van de gewestweg N460 Aalst - Schendelbeke (Geraardsbergen), ter plaatse gekend onder de naam Kerkskenhoek. Deze gewestweg heeft nog steeds een vrij belangrijke verkeersvoerende functie, hoewel het achterland ten zuiden van Aalst eveneens via andere gewestwegen ontsloten wordt. Langs deze gewestweg komt vanuit Aalst tot voorbij de kern van Kerksken een dicht bebouwd lint voor waar naast woonfuncties (eengezinswoning en tal van meergezinswoningen) ook tal van winkelfuncties voorkomen, en dit zowel kleinschalig (bakker, beenhouwer, ...) als van een grotere schaal (supermarkten, grote meubelzaken, autodealers, ...).*

*Op het terrein staat tegen de linker perceelsgrens woning nr. ■■■■, dit is een woning van het gesloten type, die 2 bouwlagen telt en een zadeldak heeft. Rechts van deze woning stond vroeger de woning nr. ■■■■ aangebouwd, dewelke gesloopt is met vergunning van 20 oktober 2005. Achter het hoofdvolume van woning nr. ■■■■ blijft een terreindeel van ± 8 m op 8 m over dat bij de woning hoort, de helft van dit terreindeel is bebouwd met een woningbijgebouw.*

*Het resterende terreindeel is momenteel grotendeels met steenslag verhard, het wordt gebruikt als één van de toegangen tot de achtergelegen meubelwinkel ■■■■ meubelen. Dit betreft een historisch gegroeide meubelzaak van bovenlokaal niveau.*

*Op het links aanpalend perceel komt een halfopen eengezinswoning voor met 2 bouwlagen onder half schilddak. Het rechts aanpalend perceel is bebouwd met een vrij recente woning in halfopen bouwstijl (garagevolume tegen de perceelsgrens).*

*Met onderhavige aanvraag wordt vergunning gevraagd om op het terrein een 34 m<sup>2</sup> grote wederrechtelijk gebouwde berging af te breken en een 125,5 m<sup>2</sup> grote carport te regulariseren. Volgens de plannen wil men ook een 223 + 202 m<sup>2</sup> grote betonnen verharding achter en voor een schuifhek regulariseren/aanleggen (als laad- en losruimte bij de meubelzaak), en een groenscherm met een breedte van 2 m aanplanten.*

*De carport werd achter de berging en de woning nr. ■■■■ ingeplant en doet dienst voor het onderbrengen van 3 lichte vrachtwagens. De carport heeft afmetingen van 12,55 m breedte op 10 m diepte en is opgebouwd uit een metalen draagstructuur en een lessenaarsdak in beige steeldeckplaten, de gevels worden eveneens afgewerkt in beige steeldeckplaten, de maximale hoogte bedraagt 5,99 m. De carport heeft aan de voor- en zijkanten gesloten wanden, enkel de achterzijde van de constructie is open.*

*De gevraagde werken staan in relatie tot de achtergelegen meubelzaak die tot stand gekomen is en uitgebreid werd met de nodige vergunningen*

*...*

### *2.5.3     De goede ruimtelijke ordening*

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*Voorliggend project beoogt de regularisatie van een carport van 125,5 m<sup>2</sup>, de regularisatie/aanleg van een betonnen verharding en het aanplanten van een groenscherm.*

*Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.*

*Op het betreffende terrein staat tegen de linker perceelsgrens woning nr. ■■■, een woning van het gesloten type, die 2 bouwlagen telt en een zadeldak heeft. Rechts van deze woning stond vroeger de woning nr. ■■■ aangebouwd, dewelke gesloopt is met vergunning van 20 oktober 2005, waardoor de rechter zijgevel van woning nr. ■■■ thans een wachtgevel betreft.*

*Op 26 oktober 2006 werd door de deputatie beslist dat een invulling van dit terrein met onder meer een caport kon worden aanvaard. De werken werden evenwel niet volgens de toen verleende vergunning uitgevoerd.*

*Er dient vastgesteld dat met hetgeen gevraagd wordt enigszins terug gekeerd wordt naar de in 2006 vergunde toestand, zij het dat de oppervlakte van de te regulariseren carport beperkt groter is.*

*De situatie voor de rechts aanpalende woning nr. ■■■, eigendom van een van de bezwaarindieners, verandert niet in die mate dat hierdoor een hinder ontstaat die de maat van normale burenhinder overstijgt.*

*Het voorziene groenscherm volstaat om het gevraagde te bufferen ten opzichte van de aanpalende eigendommen.*

*De leefbaarheid van woning nr. ■■■, eigendom van appellant, komt niet in het gedrang. De resterende buitenruimte van 30 m<sup>2</sup> volstaat voor een dergelijke woning.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt niet bijgetreden dat hetgeen hier gevraagd wordt in strijd is met de bepalingen van het gewestplan. Deze regularisatie betreft immers niet het wezen van het hier gevestigde bedrijf maar enkel een beperkte uitbreiding in functie van een noodzakelijke aanhorigheid. Wel zullen*

*verdere ontwikkelingen best via een aanvraag tot planologisch attest verlopen.*

*De door de bezwaarindieners aangehaalde hinderlijke aspecten tonen niet aan dat hetgeen nu gevraagd wordt erin resulteert dat de draagkracht van deze buurt overschreden wordt.*

*Deze aanvraag voor het bouwen van een carport voorziet immers slechts in een beperkt bijkomend volume enerzijds en bepaalt de organisatie van het terrein niet mee, aangezien het anders ook aangewend kan worden voor het stallen van voertuigen.*

## **2.6 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan.  
...”*

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, zoals blijkt uit het administratief dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende zending van 3 juli 2012. Het beroep, ingesteld met een aangetekende zending van 14 augustus 2012, is dus tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt derhalve over het vereiste belang.

De verzoekende partij heeft ook een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden van 13 augustus 2012 aan haar verzoekschrift gevoegd.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, van het artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.



De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat, de bestreden beslissing de aanvraag verenigbaar acht met het geldende bestemmingsvoorschrift woongebied en met de goede ruimtelijke ordening;

terwijl, de meubelzaak reeds de grenzen van het lokale niveau overschrijdt en het gevraagde een regularisatie van een uitbreiding beoogt en alleen al om die reden niet bestaansbaar is niet de bestemming woongebied;

en terwijl, de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag uitdrukkelijk tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft besloten;

en terwijl, de deputatie niet tot een degelijke afweging van het gevraagde met het woongebied en de goede ruimtelijke ordening is overgegaan;

zodat de deputatie niet alleen artikel 5.1.0. van het Inrichtingsbesluit en artikel 4.3.1, §1 VCRO, maar evenzeer de formele en materiële motiveringsplicht en het .zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

Toelichting bij het tweede middel:

Naar het oordeel van de verzoekende partij is de verdere uitbreiding van de meubelzaak strijdig met het bestemmingsvoorschrift woongebied.

Overeenkomstig artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit zijn woongebieden 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 en voor agrarische bedrijven.

De vraag naar de verenigbaarheid van de aanvraag stelt zich niet enkel bij zijn eerste inplanting, maar eveneens naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan en is slechts vergunbaar in geval het gevraagde verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Reeds in 2009 diende verzoekende partij vast te stellen dat de historisch gegroeide handelszaak ondertussen van bovenlokaal belang, de ruimtelijke draagkracht overschrijdt en om reden van goede ruimtelijke ordening best niet verder wordt uitgebreid:

“(…)

Deze aanvraag is in functie van een grote meubelzaak. **Het betreft een historisch gegroeide handelszaak die ondertussen van bovenlokaal belang is en de ruimtelijke draagkracht overschrijdt.** Deze handelszaak wordt dan ook om redenen van goede ruimtelijke ordening best niet verder uitgebreid. In geval van eventuele uitbreiding dient deze zaak in een daartoe aangewezen gebied te worden afgezonderd.

De aanvraag is dan ook principieel in strijd met de bestemming van woongebied volgens het gewestplan.

(…)

Deze winkel is niet meer op buurtniveau of zelfs op niveau van de gemeente door de herhaaldelijke uitbreidingen.

Er kon dus gesproken worden van een vestiging van een "baanwinkel". Deze soort winkels zijn niet gewenst in de gemeente.

De door de bezwaarindieners aangehaalde hinderlijke aspecten worden erkend en de totaliteit van die **hinderlijkheid kan de draagkracht van deze buurt overschrijden.**

**De functie en de materialen horen niet thuis in een woonomgeving.**

Er worden te beperkte maatregelen genomen om de hinder voor de omwonenden tot een minimum te beperken.

Bovendien vormt de woning met nr. ■■■ een eiland tussen de gebouwen en terreinen van de meubelzaak, hetgeen de **woonkwaliteit in het gedrang** brengt.

Om deze redenen wordt **de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in het gedrang gebracht** en is de aanvraag niet aanvaardbaar.

(...)"

(Beslissing CBS Haaltert van 18 januari 2010 — eigen vette druk — **stuk 7**)

Deze vaststelling wordt zowel door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in zijn advies van 23 november 2009 (stuk 7) als in de weigeringsbeslissing van de deputatie van 27 mei 2010 bijgetreden (**stuk 8 — eigen vette druk**):

"(...)

**De rechts aanpalende woning nr. ■■■, eigendom van een van de bezwaarindieners, boet aan woonkwaliteit in.** Zij wordt immers langs 2 zijden ingesloten door de meubelzaak en zijn transportwegen en parkeerplaatsen, wat ontegensprekelijk negatieve impact heeft op de leefbaarheid en de privacy op het terrein, en eveneens aanleiding zal geven tot visuele hinder. Langs al de zijden waar voornoemd terrein aan de terreinen van de meubelzaak paalt zal immers voertuigen- en personencirculatie ontstaan met alle gevolgen van dien. Het voornoemd terrein was oorspronkelijk langs de kant van onderhavig perceel van dergelijke circulatie gespaard. **Het voorziene groenscherm is overigens onvoldoende breed om dit euvel op een kwalitatieve wijze te beperken.** Er is evenmin mogelijkheid tot het voorzien in een buffer die de hinder voor de omwonenden draaglijk maakt.

De door de bezwaarindieners aangehaalde hinderlijke aspecten worden erkend en de totaliteit van die **hinderlijkheid overschrijdt de draagkracht van deze buurt.**

De leefbaarheid van **woning nr. ■■■**, eigendom van appellant, is evenmin gebaat met het volledig ingesloten worden door verharding, berging en afdak. Het reduceren van de achter de woning gelegen buitenruimte tot slechts 30 m<sup>2</sup> is **nefast voor de woonkwaliteit.**

Ook naar verkeersveiligheid toe is deze aanvraag niet verantwoord: vrachtwagens dienen achterwaarts in te rijden, hetgeen een **verkeersonveilige situatie** langs de gewestweg als gevolg heeft.

De vestiging van de commerciële zaak aldaar en de in het verleden vergunde uitbreidingen kunnen er niet in resulteren dat de handelszaak verder onvoorwaardelijk kan uitbreiden en dat er onbeperkt aanpassingen kunnen uitgevoerd worden. Er kan niet alleen rekening gehouden worden met de leefbaarheid van de handelszaak, doch ook en evenzeer met de leefbaarheid van de buurt. **Momenteel kan er gesproken worden van een vestiging van een meubelwinkel die zich niet meer op buurtniveau situeert en het lokaal niveau duidelijk overschrijdt.**

***Uit dit alles dient geconcludeerd te worden dat de voorgestelde werken en het door appellant gewenste programma in functie van de meubelzaak de draagkracht van het terrein en de omgeving overschrijden en bijgevolg niet verenigbaar zijn met die omgeving.  
(...)”***

*De in 2010 geweigerde aanvraag had betrekking op de regularisatie van een berging van 34m<sup>2</sup>, een carport van 125m<sup>2</sup> en een betonnen verharding van 212m<sup>2</sup> en de oprichting van een groenscherm van 1 meter breed.*

*De voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van een carport van 125m<sup>2</sup>, een betonnen verharding van 445m<sup>2</sup> (laad- en losruimte) en de oprichting van een groenscherm van 2 meter breed. Enkel de berging zal bij voorliggende aanvraag worden afgebroken.*

*De voorliggende aanvraag verschilt, wat de hinderaspecten betreft, niet wezenlijk van de in 2010 geweigerde aanvraag, zodat niet valt in te zien hoe de verwerende partij nu plots tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening kan besluiten, met name:*

- is de woning nr. ■■■ nog steeds langs 2 zijden ingesloten door de meubelzaak, zijn transportwegen en zijn parkeerplaatsen, waardoor op onaanvaardbare wijze aan woonkwaliteit wordt ingeboet;*
- is de woning nr. ■■■ nog steeds volledig ingesloten door de verhardingen en de carport, wat eveneens nefast is voor de woonkwaliteit;*
- wordt nog steeds een verkeersonveilige situatie gecreëerd;*
- worden door de bestaande vergunde toestand het lokale niveau en de grenzen van de ruimtelijke draagkracht reeds overschreden.*
- 

*Verzoekende partij bleef dan ook consequent en weigerde op 30 januari 2012 voorliggende aanvraag (stuk 10). Ook de **provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar** kwam in zijn verslag van 23 mei 2012 tot de vaststelling dat de **voorgestelde werken** en het door de aanvrager gewenste programma in functie van de meubelzaak **de draagkracht van het terrein en de omgeving overschrijden** en bijgevolg niet verenigbaar zijn met die omgeving (stuk 11).*

*Ondanks deze vaststellingen en het uitvoerig gemotiveerde verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, willicht verwerende partij het beroep in en dit op basis van navolgende overwegingen (stuk 2):*

*“(..."*

*Er dient vastgesteld dat met hetgeen gevraagd wordt enigszins terug gekeerd wordt naar de in 2006 vergunde toestand, zij het dat de oppervlakte van de te regulariseren carport beperkt groter is.*

*De situatie voor de rechts aanpalende woning nr. ■■■, eigendom van een van de bezwaarindieners, verandert niet in die mate dat hierdoor een hinder ontstaat die de maat van de normale burenhinder overstijgt.*

*Het voorziene groenscherm volstaat om het gevraagde te bufferen ten opzichte van de aanpalende eigendommen.*

De leefbaarheid van woning nr. ■■■, eigendom van appellant, komt niet in het gedrang. De resterende buitenruimte van 30m<sup>2</sup> volstaat voor een dergelijke woning.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt niet bijgetreden dat hetgeen hier gevraagd wordt in strijd is met de bepalingen van het gewestplan. Deze regularisatie betreft immers niet het wezen van het hier gevestigde bedrijf maar enkel een beperkte uitbreiding in functie van een noodzakelijke aanhorigheid. Wel zullen verdere ontwikkelingen best via een aanvraag tot planologisch attest verlopen.

De door de bezwaarindieners aangehaalde hinderlijke aspecten tonen niet aan dat hetgeen nu gevraagd wordt erin resulteert dat de draagkracht van deze buurt overschreden wordt.

Deze aanvraag voor het bouwen van een carport voorziet immers slechts in een beperkt bijkomend volume enerzijds en bepaalt de organisatie van het terrein niet mee, aangezien het anders ook aangewend kan worden voor het stallen van voertuigen.  
(...)"

Uw Raad zal samen met verzoekende partij moeten vaststellen dat de verwerende partij nalaat enige afweging in concreto te maken en geen enkel antwoord biedt op de weigeringsmotieven van verzoekende partij, zoals bijgetreden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Meer nog, verwerende partij laat na op enigerlei wijze te motiveren waarom, in afwijking van de in 2010 afgeleverde weigeringsbeslissing, voorliggende aanvraag plots wel voor vergunning **in** aanmerking komt.

De verwerende partij overweegt dat het aangevraagde enigszins terugkeert naar de **in 2006** vergunde toestand. Vooreerst moet worden vastgesteld dat ook in 2006 door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar reeds een **ongunstig advies** werd verleend. Bovendien is de uitbreiding van de carport met 25m', gelet op de **schaarse open ruimte**, wel degelijk van die aard om de ruimtelijke draagkracht negatief te beïnvloeden.

De aanvraag voorziet in de regularisatie van een verharding (laad-en losruimte) tussen de woningen nr. ■■■ en nr. ■■■. Verwerende partij kan bezwaarlijk voorhouden dat door de aanleg van een toegangsweg (laad-en losruimte) tussen beide woningen de leefkwaliteit van de bewoners van nr. ■■■ en **nr. ■■■** niet wezenlijk zou worden beïnvloed en dit temeer daar door de bewoners nr. ■■■ de hinder reeds herhaaldelijk werd benadrukt.

Dat hierbij, zoals terecht door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt opgeworpen, bovendien een verkeersonveilige situatie wordt gecreëerd, wordt door de verwerende partij op geen enkele wijze weerlegd.

Nochtans laat de weigeringsbeslissing van 27 mei 2010 van verwerende partij geen ruimte voor interpretatie:

"(...)

**De rechts aanpalende woning nr. ■■■, eigendom van een van de bezwaarindieners, boet aan woonkwaliteit in.** Zij wordt immers langs 2 zijden ingesloten door de meubelzaak en zijn transportwegen en parkeerplaatsen, wat

ontegensprekelijk negatieve impact heeft op de leefbaarheid en de privacy op het terrein, en eveneens aanleiding zal geven tot visuele hinder. Langs al de zijden waar voornoemd terrein aan de terreinen van de meubelzaak paalt zal immers voertuigen- en personencirculatie ontstaan met alle gevolgen van dien. Het voornoemd terrein was oorspronkelijk langs de kant van onderhavig perceel van dergelijke circulatie gespaard. Het voorziene groenscherm is overigens onvoldoende breed om dit euvel op een kwalitatieve wijze te beperken. **Er is evenmin mogelijkheid tot het voorzien in een buffer die de hinder voor de omwonenden draaglijk maakt.**

De door de bezwaarindieners aangehaalde hinderlijke aspecten worden erkend en de totaliteit van die **hinderlijkheid overschrijdt de draagkracht van deze buurt.**

De leefbaarheid van **woning nr. [REDACTED]**, eigendom van appellant, is evenmin gebaat met het volledig ingesloten worden door verharding, berging en afdak. Het reduceren van de achter de woning gelegen buitenruimte tot slechts 30 m<sup>2</sup> is **nefast voor de woonkwaliteit.**

Ook naar verkeersveiligheid toe is deze aanvraag niet verantwoord: vrachtwagens dienen achterwaarts in te rijden, hetgeen een **verkeersonveilige situatie** langs de gewestweg als gevolg heeft.

(...)"

Bovendien gaat de verwerende partij volledig voorbij aan het gegeven dat de vraag naar de verenigbaarheid van een inrichting zich eveneens stelt naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding. Door verwerende partij werd in de weigeringsbeslissing van 27 mei 2010 dan ook geheel terecht overwogen (stuk 8):

"(...)

De vestiging van de commerciële zaak aldaar en de in het verleden vergunde uitbreidingen kunnen er niet in resulteren dat de handelszaak verder onvoorwaardelijk kan uitbreiden en dat er onbeperkt aanpassingen kunnen uitgevoerd worden. Er kan niet alleen rekening gehouden worden met de leefbaarheid van de handelszaak, doch ook en evenzeer met de leefbaarheid van de buurt. **Momenteel kan er gesproken worden van een vestiging van een meubelwinkel die zich niet meer op buurtniveau situeert en het lokaal niveau duidelijk overschrijdt.**

(...)"

Het getuigt dan ook bezwaarlijk van een zorgvuldig bestuur om binnen het kader van voorliggende (gelijkluidende) aanvraag te overwegen (**stuk 2**):

"(...)

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt niet bijgetreden dat hetgeen hier gevraagd wordt in strijd is met de bepalingen van het gewestplan. Deze regularisatie betreft immers niet het wezen van het hier gevestigde bedrijf maar enkel een beperkte uitbreiding in functie van een noodzakelijke aanhorigheid. Wel zullen verdere ontwikkelingen best via een aanvraag tot planologisch attest verlopen.

(...)"

Kortom, de bestreden beslissing vindt geen steun op in rechte en in feite aanvaardbare motieven. Verwerende partij heeft nagelaten een in concreto toets van het aangevraagde aan de bestemmingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening door te voeren. De

*bestreden beslissing schendt artikel 4.3.1 VCRO, de materiële en formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

***Het tweede middel is gegrond***

*...*

2.

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Verzoeker roept enkel de schending van de formele motiveringsplicht in.*

*Nochtans blijkt uit zijn betoog dat hij wel degelijk begrepen heeft waarom de deputatie de vergunning verleend heeft.*

*De deugdelijkheid van de motieven betreft de materiële motiveringsplicht, niet de formele.*

*De bestreden beslissing luidt als volgt:*

*...*

*Hieruit blijkt dat de deputatie wel degelijk toegelicht heeft waarom zij anders geoordeeld heeft dan verzoeker inzake de vermeende strijdigheid met het gewestplan, waarom zij meent dat de aanvraag aanleunt bij deze die reeds werd vergund in 2006 en waarom de schaal en de hinderlijke aspecten beperkt blijven. In het kader van het onderzoek naar de hinderlijke aspecten wijst zij bovendien op het groenscherm.*

*In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht vermag de Raad niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.*

*Uit niets blijkt dat de deputatie tot een kennelijk onredelijke beoordeling is gekomen.*

*Het tweede middel is ongegrond.*

*...”*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*13. Het bestemmingsgebied van een woongebied houdt niet het vereiste in dat het vergunde bouwwerk van lokaal niveau moet zijn, of dat elk bouwwerk van bovenlokaal niveau er niet gevestigd kan worden.*

*Dit geldt des te meer in een geval als het voorliggende waar de betrokken meubelzaak aanwezig was op het ogenblik dat het gewestplan is vastgesteld. Bovendien was de meubelzaak aanwezig vóór de oprichting van de woningen van nr. ■■■ en ■■■, minstens is de meubelzaak uitgebreid tot zijn huidige proporties zonder dat de (toenmalige) bewoners van deze woningen bezwaar hebben geformuleerd tegen deze uitbreidingen.*

*De huidige bewoners van deze woningen hebben de woningen dus betrokken op een ogenblik dat de meubelzaak zijn huidige omvang had.*

*Ten tweede kan onmogelijk worden begrepen op welke wijze de bestreden regularisatie het mogelijk maakt om een historisch en wettig ontwikkelde situatie in zijn integraliteit in vraag te stellen. De meubelzaak [REDACTED] is perfect wettig opgericht. De kwalificatie van deze meubelzaak als lokaal of bovenlokaal wordt niet beïnvloed door het voorwerp van voorliggende regularisatievergunning. Het voorwerp van de bestreden vergunning is een accessorium ten opzichte van de bestaande meubelzaak, zoals de deputatie terecht opmerkt in haar beslissing. Daarmee neemt de deputatie trouwens terecht en afdoend afstand van het uitgangspunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt immers de aanwezigheid van de integrale meubelzaak in vraag, weze het impliciet, nl. door erop te wijzen dat de bestreden vergunning zou leiden tot een nieuwe en bijkomende circulatieweg en door de totaliteit van de (beweerde) hinder in zijn advies te betrekken. In werkelijkheid maakt deze circulatieweg sinds jaar en dag (en op een wettige wijze) deel uit van de meubelzaak, enkel beoogt de bestreden vergunning de aanleg van een betonnen verharding op een deel van en grenzend aan de circulatieweg.*

*Overigens is het opmerkelijk dat het schepencollege de meubelzaak [REDACTED] als een bedrijf van bovenlokaal belang beschouwt dat moet worden gedelocaliseerd. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat de gemeenteraad op 19 maart 2009 heeft vastgesteld, gaat de aandacht van de gemeente immers uit naar het probleem van bovenlokale bedrijvigheid en worden problematisch geachte bedrijven met naam genoemd. Maar in het structuurplan is er (terecht) géén sprake van de meubelzaak [REDACTED]. Het is dan ook onduidelijk hoe de gemeente er thans toe komt om hierover anders te oordelen, hoewel de meubelzaak sinds 2009 niet meer is gewijzigd, uitgezonderd het voorwerp van de regularisatievergunning.*

*14. De vergelijking tussen wat in 2010 en in 2012 is beslist, kan onmogelijk leiden tot het gegrond bevinden van het middel.*

*Enerzijds is dit zo omdat verzoekende partij geen schending van het gelijkheidsbeginsel inroept. De schending van de art. 10 en 11 van de Grondwet kan evenmin ambtshalve worden ingeroepen. Verzoekende partij kan de schending dus evenmin voor het eerst op een ontvankelijke wijze in een wederantwoordnota opwerken.*

*Anderzijds geeft verzoekende partij zelf aan dat het voorwerp van de beide vergunningsaanvragen verschillend is (de afmetingen van het voorwerp van de aanvraag die in 2010 is geweigerd, zijn groter dan deze waarvoor de bestreden beslissing is goedgekeurd), terwijl er bovendien op een verschillend tijdstip werd beslist. De twee zaken zijn dus ook niet met elkaar vergelijkbaar, zodat er per hypothese geen schending van het gelijkheidsbeginsel kan zijn. Uit het onderzoek van VANHEULE blijkt bovendien dat de Raad van State zich erg terughoudend opstelt als het aan komt om de toepassing te maken van het gelijkheidsbeginsel in stedenbouwkundige vergunningszaken. Een andere zaak is dat de deputatie wel kan verwijzen naar de vergunningsaanvraag die zij in 2006 heeft goedgekeurd, nl. omdat zij op deze wijze in de bestreden beslissing aangeeft dat de motieven die zij in 2006 in aanmerking heeft genomen, voor de deputatie ook opgaan in 2012. Deze motivering is echter vreemd aan het gelijkheidsbeginsel. De hoogte van de in 2006 en 2012 goedgekeurde carport is blijkbaar identiek, terwijl de weigering in 2010 betrekking had op een hogere carport. Redenen van goede ruimtelijke ordening*

sturen de aanvaarbaarheid van de hoogte van de carport, maar niet het gelijkheidsbeginsel.

Ten overvloede is het schepencollege bijzonder slecht geplaatst om de deputatie te verwijten haar standpunt te hebben gewijzigd. Meubelzaak ■■■ is op een wettige wijze opgericht – overigens op grond van vergunningen die de gemeente Haaltert zelf heeft goedgekeurd - en tot 2009 heeft de gemeente de aanwezigheid van de meubelzaak ook nooit problematisch beschouwd. Dit blijkt uit het gemeentelijk structuurplan van Haaltert.

Het is plots vanaf 2010 dat de gemeente Haaltert haar standpunt heeft gewijzigd, door de meubelzaak plots als een handelszaak van bovenlokaal belang te kwalificeren.

Het is weinig consequent dat de gemeente de deputatie (ten onrechte) verwijt geen vaste gedragslijn aan te houden, wanneer het de gemeente is die in werkelijkheid plots is afgeweken van een vaste gedragslijn.

15. De los- en laadzone is niet intrinsiek hinderlijk.

Intrinsiek hinderlijke activiteiten zijn opgesomd in de Indelingslijst bij het VLAREM I. Een los- en laadzone is echter geen ingedeelde inrichting.

Circulatieverkeer is trouwens al evenmin een ingedeelde inrichting.

De aard en omvang van het meubelbedrijf maken bovendien dat het aantal voertuigbewegingen op de betrokken site beperkt is van aard. Op grond van de lezing van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar krijgt men de indruk dat er voortdurend vrachtwagen op en af de site rijden. Dit is uiteraard niet het geval, zoals algemeen geweten is. Het is trouwens een open vraag op welke concrete elementen de provinciale stedenbouwkundige de beweerde overmatige hinderaspecten steunt, terwijl het algemeen geweten is dat een meubelzaak van de omvang van ■■■ niet beantwoordt aan het wel algemeen bekend hinderprofiel dat grootschalige woonwarenwinkels wél kenmerkt.

Mogelijk gaat er een relatief belangrijke hinder uit van de voorliggende gewestweg. Maar hieraan is de bestreden regularisatievergunning vreemd.

16. De motieven de deputatie overtuigen en zijn afdoende om het voorwerp van de aanvraag te motiveren.

De deputatie voert een beoordeling door van de goede ruimtelijke ordening, vertrekkend van de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein. De woning van nr. ■■■ wordt beschreven, zo ook de gesloopte woning aan nr. ■■■. De deputatie betreft ook de woning nr. ■■■ in haar besluit.

De deputatie verduidelijkt dat het gaat om een regularisatie van een carport van 125m<sup>2</sup> en een betonnen verharding, alsook de aanleg van een groenscherm.

De deputatie stelt dat het niet gaat om de regularisatie van de integrale meubelzaak en dat de beperkte regularisatieaanvraag om deze reden ook niet in strijd komt met het bestemmingsvoorschrift van een woongebied. De regularisatieaanvraag regelt een aanhorigheid bij de meubelzaak. Ten overvloede – en eigenlijk overbodig – voegt de deputatie hieraan toe dat verdere ontwikkelingen, waarmee een daadwerkelijke



uitbreiding van de meubelzaak wordt bedoeld, best via de rechtsfiguur van een planologisch attest kunnen verlopen. Dit laatste motief is echter overbodig in het licht van de goedgekeurde regularisatie.

De deputatie wijst erop dat zij de carport op 26 oktober 2006 heeft goedgekeurd, maar dat deze niet conform de vergunning werd uitgevoerd. Thans heeft de carport een grotere oppervlakte, doch geen onaanvaardbaar grote oppervlakte. Verzoekende partij lijkt zich als dusdanig ook niet te storen aan de grootte van de carport.

Volgens de deputatie overstijgt de hinder van de bezwaarindieners van nr. ■■■ niet de grenzen van de normale burenhinder, te meer daar de eigenaar van deze woning een garage op de perceelgrens heeft opgericht, zodat aan deze zijde elke visuele hinder per hypothese is uitgesloten. Bovendien zal een groenscherm worden aangelegd. Dit geldt des te meer nu de meubelzaak ■■■ in zijn huidige omvang reeds was opgericht vóór de bedoelde bezwaarindieners de woning aan nr. ■■■ hebben aangekocht. Hun tolerantiegrens mag dus ook worden verondersteld hoger te liggen. Op het ogenblik dat zij dit huis hebben gekocht, wisten zij dat een eigendom tussen een gewestweg, een parking en de ontsluitingsinfrastructuur van de meubelzaak kochten. Het argument van de provinciale stedenbouwkundige inspecteur steunt precies op de hinder die hieruit voortvloeit, doch heeft geen oog voor het feit dat de bewoners de bestaande hinder blijkbaar wel aanvaardbaar achtten bij aankoop van het pand. Daarom is het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt niet pertinent.

Terecht stelt de deputatie dat de leefbaarheid van de bewoners van nr. ■■■ niet in het gedrang komt. Het feit dat de woning van nr. ■■■ een wachtgevel heeft, is het gevolg van een vroegere vergunning op grond waarvan de woning nr. ■■■ werd gesloopt. De aanwezigheid van deze bestaande wachtgevel kan zich in redelijkheid niet verzetten tegen de oprichting van een kleinschalig gebouw dat uit zijn aard een relatief beperkte levensduur heeft (nl. de carport). In ieder geval overtuigt het argument van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt niet, nl. dat de onafgewerkte wachtgevel stedenbouwkundig niet verantwoord is. Dit argument kan immers niet op een betekenisvolle wijze betrokken worden op de bestreden vergunning voor de carport. Of deze regularisatievergunning voor de carport wordt goedgekeurd of geweigerd, is zonder enige invloed op de onafgewerkte staat van de wachtgevel. Het argument van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is m.a.w. volstrekt overbodig.

Verder is de omvang van de tuinzone van de woning van nr. ■■■ een gevolg van de grootte van het perceel waarop deze woning is opgericht en van de aanwezigheid van een aanbouw bij deze woning. Het is weinig vanzelfsprekend om de redenering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt te volgen, nl. dat de goede ruimtelijke ordening de eigenaar van de woning van nr. ■■■ het recht geeft op het open karakter van een zijdelings en achterliggend perceel. De motivering van de deputatie overtuigt daarentegen meer : waar de eigenaar van een woning er zelf voor kiest om zijn perceel in belangrijke mate te bebouwen, kunnen zijn aanspraken op een open bebouwing van een aangrenzend perceel niet zonder meer worden gehomologeerd. Op dit punt heeft de deputatie dus terecht gewezen op de bouwsituatie op het perceel van de woning aan nr. ■■■.

De deputatie komt tot de vaststelling dat de door de bewoners aangevoerde hinderlijke aspecten niet als gevolg heeft dat de draagkracht van de buurt wordt overschreden. Daarbij merkt de deputatie op dat de meubelzaak thans ook al is uitgerust om voertuigen

te stallen, zodat de goedgekeurde regularisatie geen fundamentele wijziging met zich brengt. Dit is correct.

17. Het middel is ongegrond.

...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

Verzoekende partij volhardt in haar argumentatie zoals uiteengezet in haar verzoekschrift tot nietigverklaring van 14 augustus 2012.

Bijkomend wens verzoekende partij nog de aandacht van uw raad te vestigen op navolgende punten.

Reeds in 2009 werd zowel door verzoekende partij (stuk 7), als door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (stuk 7) als door verwerende partij (stuk 8) vastgesteld dat de historisch gegroeide handelszaak het **lokale niveau en de ruimtelijke draagkracht overschreed** en derhalve een **verdere uitbreiding niet kon worden verantwoord**. De insinuatie van tussenkomende partij dat verzoekende partij plots van koers zou zijn veranderd, raakt dan ook kant noch wal.

Volledigheidshalve kan hierbij nog worden opgemerkt dat, bij de overwegingen in het GRSP betreffende zonevreemde bedrijvigheid, detailhandelszaken niet werden geïntegreerd.

Voorliggende aanvraag beoogt een 34m<sup>2</sup> grote wederrechtelijk gebouwde berging af te breken en een carport van 125m<sup>2</sup> en een betonnen verharding van 4■■■■nr<sup>2</sup> (laad- en losruimte) te regulariseren.

Tussenkomende partij poogt de ruimtelijke impact van deze werken te minimaliseren en steunt zich hierbij o.a. op de kleinschaligheid van het op te richten gebouw en de relatief beperkte levensduur ervan. Tevens zou een laad- en loszone niet als intrinsiek hinderlijk kunnen worden gekwalificeerd, bij gebreke aan opname in de indelingslijst bij VLAREM 1. Hoe tussenkomende partij kan voorhouden dat de oprichting van een constructie van 125m<sup>2</sup> als "kleinschalig" moet worden beschouwd is verzoekende partij een raadsel. Bovendien dient de impact van een constructie in concreto te worden beoordeeld en kan dit niet worden herleid tot een dergelijke mathematische overweging.

Zoals uit onderstaande situatieschets kan worden afgeleid, wordt ingevolge de voorliggende aanvraag het **volledige kadastrale perceel bebouwd**:

...

Zoals terecht door verzoekende partij en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd vastgesteld, wordt de woning nr. ■■■■ ingevolge de voorliggende aanvraag volledig ingesloten door de meubelzaak (niet enkel langs de achterzijde maar door voorliggende aanvraag ook langs de linkerzijde).

Door de vergunde verhardingen wordt een **bijkomende circulatieweg** gecreëerd. De verhardingen zullen worden gebruikt als toegangsweg naar de laad- en loszone van de achterliggende opslagplaats alsook als toegangsweg naar de carport voor het plaatsen van vrachtwagens. **De woning wordt derhalve ingesloten tussen beide toegangswegen.**

...

Een groenbuffer van 2 meter is niet van die aard om de hinder voor de aanpalende eigenaar tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Meer nog, de bijkomende toegangsweg (slechts 6m breed) en achterliggende open ruimte (slechts 8m breed) is bovendien te beperkt om een vlotte circulatie mogelijk te

*maken. De manoeuvre ruimte is te beperkt, waardoor vrachtwagens de circulatieweg achterwaarts zullen dienen op te rijden en derhalve eveneens een verkeersonveilige situatie wordt gecreëerd, met bijkomende hinder voor de onmiddellijke omgeving tot gevolg.*

***Kortom, door voorliggende aanvraag wordt het bouwprogramma op de site op een onaanvaardbare manier gemaximaliseerd. Het aangevraagde overschrijdt de draagkracht van de buurt en diende te worden geweigerd.***

***Het tweede middel is gegrond.***

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing betreft de regularisatie voor een carport, het aanleggen verhardingen en de afbraak van een berging bij een bestaande meubelzaak. Het wordt niet betwist dat de aanvraag is gelegen in woongebied.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de meubelzaak nu reeds de grenzen van het lokale niveau overschrijdt en dat de gevraagde regularisatie voor een uitbreiding niet bestaanbaar is met de bestemming woongebied.

2.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna "het Inrichtingenbesluit") bepaalt:

*"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."*

Uit deze bepaling volgt dat handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in woongebied wordt toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij bestaanbaar is met de bestemming woongebied én dat zij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Aangaande de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied moet de vergunningverlenende overheid oordelen of, rekening houdend met de aard, de omvang en de hinderaspecten, de betrokken inrichting, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in het woongebied kan worden ingeplant, dan wel uit dit gebied geweerd dient te worden.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet de vergunningverlenende overheid rekening houden met de concrete kenmerken van de omgeving, in het bijzonder de aard en het gebruik van de bestaande gebouwen in de omgeving.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijken volgende gegevens.

In eerste administratieve aanleg heeft de verzoekende partij, weliswaar onder de titel “overeenstemming goede ruimtelijke ordening”, overwogen dat de “winkel (...) niet meer op buurtniveau of zelfs op niveau van de gemeente (is) door de herhaaldelijke uitbreidingen”, dat de door de bezwaarindieners aangehaalde hinderlijke aspecten worden erkend en dat de totaliteit van die hinderlijkheid de draagkracht van de buurt kan overschrijden. Bovendien stelt de verzoekende partij vast dat de woonkwaliteit van de rechterbuur in het gedrang wordt gebracht.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar neemt een gelijkaardig standpunt in. Eveneens onder een titel “goede ruimtelijke ordening” wordt in het verslag overwogen dat er “momenteel kan (...) gesproken worden van een vestiging van een meubelwinkel die zich niet meer op buurtniveau situeert en het lokaal niveau duidelijk overschrijdt”. Tevens wordt overwogen dat de rechtsaanpalende woning met nummer [REDACTED] inboet aan woonkwaliteit omdat deze woning langs twee zijden ingesloten wordt door de transportwegen en parkeerplaatsen van de meubelzaak en dat het aan te planten groenscherm ontoereikend is om de hinder te beperken. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voegt daar nog aan toe dat de verkeersveiligheid niet verantwoord is omdat vrachtwagens achterwaarts het terrein op moeten rijden.

De verwerende partij oordeelde in haar beslissing van 27 mei 2010 over een eerdere regularisatieaanvraag van de tussenkomende partij op een vrij identieke wijze. Dit blijkt uit de volgende passussen:

“ ...

*De rechts aanpalende woning nr. [REDACTED], eigendom van een van de bezwaarindieners, boet aan woonkwaliteit in. Zij wordt immers langs 2 zijden ingesloten door de meubelzaak en zijn transportwegen en parkeerplaatsen, wat ontegensprekelijk negatieve impact heeft op de leefbaarheid en de privacy op het terrein, en eveneens aanleiding zal geven tot een visuele hinder. Langs al de zijden waar voornoemd terrein aan de terreinen van de meubelzaak paalt zal immers voertuigen- en personencirculatie ontstaan met alle gevolgen van dien. Het voornoemd terrein was oorspronkelijk langs de kant van onderhavig perceel van dergelijke circulatie gespaard. Het voorziene groenscherm is overigens onvoldoende breed om dit euvel op een kwalitatieve wijze te beperken. Er is evenmin mogelijkheid tot het voorzien in een buffer die de hinder voor de omwonenden dragelijk maakt.*

*De door de bezwaarindieners aangehaalde hinderlijke aspecten worden erkend en de totaliteit van die hinderlijkheid overschrijdt de draagkracht van deze buurt.*

*De leefbaarheid van woning nr. [REDACTED], eigendom van appellant, is evenmin gebaat met het volledig ingesloten worden door verharding, berging en afdak. Het reduceren van de achter de woning gelegen buitenruimte tot slechts 30m<sup>2</sup> is nefast voor de woonkwaliteit.*

*Ook naar verkeersveiligheid tot is deze aanvraag niet verantwoord: vrachtwagens dienen achterwaarts in te rijden, hetgeen een verkeersonveilige situatie langs de gewestweg als gevolg heeft.*

*De vestiging van de commerciële zaak aldaar en de in het verleden vergunde uitbreidingen kunnen er niet in resulteren dat de handelszaak verder onvoorwaardelijk kan uitbreiden en dat er onbeperkt aanpassingen kunnen uitgevoerd worden. Er kan niet alleen rekening gehouden worden met de leefbaarheid van de handelszaak, doch ook en evenzeer met de leefbaarheid van de buurt. Momenteel kan er gesproken worden van een vestiging van een meubelwinkel die zich niet meer op buurtniveau situeert en het lokaal niveau duidelijk overschrijdt.*

*Uit dit alles dient geconcludeerd te worden dat de voorgestelde werken en het door appellant gewenste programma in functie van de meubelzaak de draagkracht van het terrein en de omgeving overschrijden en bijgevolg niet verenigbaar zijn met die omgeving.*  
...

Uit de omschrijving van het voorwerp van de aanvraag in de vermelde beslissing van 27 mei 2010 blijkt dat de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing niet wezenlijk verschilt van de aanvraag waarover de verwerende partij oordeelde op 27 mei 2010. Het voorwerp van de eerdere aanvraag wordt immers als volgt omschreven:

“ ...

*Met onderhavige aanvraag wordt vergunning gevraagd om op het terrein een 34 m<sup>2</sup> grote berging en een 125,5 m<sup>2</sup> groot afdak te regulariseren en een 212 m<sup>2</sup> grote betonnen verharding achter een schuifhek, ter hoogte van achterzijde van de berging, te regulariseren.*

*Langs de rechter en linker perceelsgrens wordt een groenscherm voorzien waarvan de breedte niet gespecificeerd wordt, gemeten op het plan blijkt deze minder dan 1 m breed te worden (80cm).*

*De carport wordt ingeplant tegen de linker perceelsgrens achter de woning nr. ■■■, en heeft afmetingen van 4,6 m op 7,4 m diepte. De carport wordt opgebouwd uit een metalen draagstructuur en een lessenaarsdak in beige steeldeckplaten, de gevels worden eveneens afgewerkt in beige steeldeckplaten, de maximale hoogte bedraagt 5,3 m. In de voorgevel komt een poort met een hoogte van 3,2 m, in de zijgevel een deur.*

*Het afdak wordt achter de berging en de woning nr. ■■■ ingeplant. Het afdak met afmetingen van 12,55 m op 10 m diepte wordt op dezelfde manier als de berging opgebouwd en afgewerkt. De maximale hoogte van het lessenaarsdak bedraagt 5,99 m. Het afdak heeft aan de voor- en zijkanten gesloten wanden, enkel de achterzijde van de constructie is open.*

*De betonnen terreinverharding bestaat uit een 20 cm dikke laag gewapend beton.*

*In de beschrijvende nota wordt onder meer gesteld dat het afdak dienst doet voor het stallen van 2 lichte vrachtwagens en een goederenlift van de achtergelegen handelszaak, en dat de berging voorzien is voor levering en afhaling van klein materiaal.*

...”

4.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening, moet de vergunningsbeslissing derhalve duidelijk en op afdoende wijze de daarmee verband houdende redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

Er kan derhalve slechts rekening worden gehouden met de in de bestreden beslissing zelf vermelde motieven.

5.

Wanneer er door een vergunningverlenend bestuurorgaan een standpunt over een relevant en te beoordelen aspect wordt ingenomen, dat afwijkt van een eerder ingenomen standpunt en dat bovendien afwijkt van de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte beslissingen en adviezen, geldt in principe dat het bestuursorgaan haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Ze neemt immers een niet voor de hand liggende beslissing.

Het gegeven dat andere standpunten niet punt voor punt weerlegd moeten worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. Het vergunningverlenend bestuurorgaan moet aangeven of afdoende laten blijken waarom ze haar eerder standpunt en de in dezelfde lijn liggende standpunten die zijn uitgebracht tijdens de administratieve procedure, niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Er moet uit de bestreden beslissing blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

6.

Aangaande de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied bevat de bestreden beslissing volgende relevante overwegingen onder de titel “goede ruimtelijke ordening” : (1) het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt niet bijgetreden dat hetgeen hier gevraagd wordt in strijd is met de bepalingen van het gewestplan, aangezien de gevraagde regularisatie niet het wezen van het hier gevestigde bedrijf betreft maar enkel een beperkte uitbreiding in functie van een noodzakelijke aanhorigheid, (2) de door de bezwaarindieners aangehaalde hinderlijke aspecten tonen niet aan dat hetgeen nu gevraagd wordt erin resulteert dat de draagkracht van deze buurt overschreden wordt, aangezien de aanvraag voor het bouwen van een carport slechts voorziet in een beperkt bijkomend volume en aangezien het de organisatie van het terrein niet mee bepaalt, want het terrein kan anders ook aangewend worden voor het stallen van voertuigen.

Omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving stelt de verwerende partij onder meer dat de situatie voor de rechts aanpalende woning niet in die mate verandert dat hierdoor een hinder ontstaat die de maat van normale burenhinder overstijgt en dat het voorziene groenscherm volstaat om het gevraagde te bufferen ten opzichte van de aanpalende eigendommen.

Deze summiere en algemene overwegingen met betrekking tot de hinder voor de rechterbuur in de bestreden beslissing staan tegenover de meer concrete en andersluidende overwegingen in de vorige beslissing van de verwerende partij waarin zij vaststelde dat de rechterbuur inboet aan woonkwaliteit omdat zij langs 2 zijden ingesloten wordt “door de meubelzaak en zijn transportwegen en parkeerplaatsen”, hetgeen “ontegensprekelijk” negatieve impact heeft op de leefbaarheid en de privacy op het terrein en eveneens aanleiding zal geven tot visuele hinder, dat “langs al de zijden waar voornoemd terrein aan de terreinen van de meubelzaak paalt (...) immers voertuigen- en personencirculatie (zal) ontstaan met alle gevolgen van dien”, dat de rechterbuur “oorspronkelijk langs de kant van onderhavig perceel van dergelijke circulatie gespaard” bleef, dat het voorziene groenscherm “overigens” onvoldoende breed is om dit euvel op een kwalitatieve wijze te beperken en dat er evenmin mogelijkheid is tot het voorzien in een buffer die de hinder voor de omwonenden dragelijk maakt.

Op grond van de vastgestelde specifieke kenmerken van de omgeving kwam de verwerende partij vervolgens in haar eerdere beslissing tot het besluit dat de door de bezwaarindieners aangehaalde hinderlijke aspecten worden erkend en dat de totaliteit van die hinderlijkheid de draagkracht van deze buurt overschrijdt.

Het thans op algemene wijze voorhouden dat het aangevraagde de maat van normale burenhinder niet overstijgt en dat het voorziene groenscherm volstaat om te dienen als buffer, kan bezwaarlijk als een afdoende, precieze en concrete motivering beschouwd worden, die kan opwegen tegen de hiervoor aangehaalde, compleet tegenovergestelde overwegingen in de vorige beslissing van de verwerende partij, die overigens in dezelfde lijn liggen als het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de beslissing in eerste aanleg van de verzoekende partij.

De overweging in de bestreden beslissing dat het aangevraagde slechts een beperkte uitbreiding in functie van een noodzakelijke aanhorigheid zou betreffen, kan niet tot een andere conclusie leiden. Deze overweging is immers volstrekt in tegenstrijd met de vaststelling in de vorige beslissing van de verwerende partij dat de rechter buur “eerder bespaard bleef” van de voertuigen- en personencirculatie die ontstaat door het aangevraagde. Uit de vorige beslissing van de verwerende partij blijkt dat precies door de hinderaspecten die het gevolg zijn het aangevraagde, dat thans wordt omschreven als “een beperkte uitbreiding”, de maat van hinder wordt overschreden die door de omgeving gedragen kan worden.

De bestreden beslissing bevat, gelezen in zijn geheel en in zijn afzonderlijke overwegingen, in de concrete omstandigheden van de zaak geen afdoende en zorgvuldige motivering inzake de verenigbaarheid van het aangevraagde met de bestemming woongebied.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om ‘*in bijkomende orde en in voorkomend geval*’ de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 juni 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning volgens het ingediend plan wordt verleend voor het afbreken van een berging, het regulariseren van een carport, de regularisatie/aanleg van een betonnen verharding en het aanplanten van een groenscherm, op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 25 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ