

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0370 van 15 december 2015  
in de zaak 1314/0374/A/8/0368

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente RAVELS**  
*verzoekende partij*  
*tegen:*  
de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**  
*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 februari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 december 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravel van 10 september 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning tot woning met winkel.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2380 Ravel, Grote Baan 113 en met als kadastrale omschrijving 1<sup>e</sup> Afdeling, Sectie A, nr. 4/H/30.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 5 november 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 november 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Ludo DE JAGER heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Carine COUWENBERG, die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### III. FEITEN

Op 10 juli 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de verbouwing van een woning tot een woning met een winkel”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 juli 2013 tot en met 19 augustus 2013, worden acht bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer, District Vosselaar, brengt op 30 juli 2013 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels weigert op 11 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“...

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

*De aanvraag kan maar worden ingewilligd indien de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht.*

*Uit artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening blijkt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.*

*Verder kan het volgende gesteld worden:*

*functionele inpasbaarheid: de omgeving wordt hoofdzakelijk bepaald door woningen, met een gabarit bestaande uit maximum 3 bouwlagen onder schuin dak. Handelszaken zijn gangbaar in de omgeving. Hier en daar komen dakuitbouwen voor. De gevraagde woonfunctie met handelspand op het gelijkvloers is alleszins conform de plaatselijke toestand.*

*mobilitetsimpact: het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg. Er is al een zekere verkeersdichtheid in het gebied aanwezig. Deze zal niet noemenswaardig toenemen door het bijkomend voorzien van een handelsfunctie. De wegen zijn immers dermate gedimensioneerd dat ze de mobiliteit gegenereerd door de aanwezige functies kunnen opnemen. Wel zijn er onvoldoende parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein om de parkeerdruk op te vangen. Hierdoor zal de buurt hinder ondervinden door de aanvraag. Het ontwerp dient te worden herbekeken, rekening houdend met dit gegeven.*

*schaal: de aanvraag heeft een schaalvergroting tot gevolg (ten opzichte van wat er stond), maar wijkt niet af van de bouwhoogte of -diepte zoals gangbaar is in de omgeving. Wat de dakkapel betreft, is het zo dat het gevraagde appartement ingeplant wordt in een omgeving waar 3 bouwlagen en dakkapellen gangbaar zijn. Het voorzien van de dakkapel in de voorgevel van het appartement, impliceert eigenlijk dat visueel een bijkomende laag achteraan in de gevel wordt gecreëerd. Die laag is ondergeschikt aan het hoofdvolume en is niet vreemd in de omgeving aangezien ook de rechteraanpalende meergezinswoning dergelijke dakkapel heeft. Het gevraagde zal de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet verstoren.*

*ruimtegebruik en bouwdichtheid: de voorziene configuratie is een optimale indeling van het terrein. Evenwel dient deze indeling te worden herbekeken zodat er ook mogelijkheid wordt gecreëerd om te parkeren op eigen terrein.*

*visueel-vormelijke elementen: de woning heeft een hedendaagse vormgeving. Vormgeving en materialen zijn bijgevolg aanvaardbaar.*

*cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing*

*bodemreliëf: wordt niet gewijzigd*

*hinderaspecten: het betreft de verbouwing van een woning tot. handelspand met erboven een woning, dat wordt opgericht in een gebied dat wordt overheerst door dergelijke functies. Aangezien er geen inbreuken zijn op lichten en zichten, kan moeilijk aannemelijk worden gemaakt dat deze woonfuncties buitenmaatse hinder zouden veroorzaken voor de omgeving. Ook de leefbaarheid op het perceel wordt niet in het gedrang gebracht door het voorzien van voldoende grote terrassen. Evenwel schiet het bouwproject tekort omdat er geen parkeerplaatsen worden voorzien. De parkeerdruk wordt hierdoor afgewenteld op de omgeving, wat onaanvaardbaar is. Het ontwerp dient hieromtrent te worden herbekeken.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening aangezien er geen parkeerplaats aanwezig is op het perceel, en evenmin een parkeerplaats op een perceel wordt voorzien in de nabije omgeving.*

*(...)*

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning, omwille van de hierboven vermelde reden.*

...”

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 11 oktober 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 december 2013 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 9 december 2013 beslist de verwerende partij op 12 december 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing, woordelijk het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar hernemend, als volgt:

“ ...

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*Functionele inpasbaarheid:*

*Hoewel de woonfunctie dominant is in de omgeving, worden langsheen de Grote Baan, een belangrijke invalsweg van Ravels, ook andere functies aangetroffen. Handel (buurtwinkels, supermarkten, vrije beroepen,...) horeca en diensten zijn gangbaar in de omgeving van de aanvraag. De links aanpalende woning is een handelswoning, momenteel ingevuld als nachtwinkel. Een bijkomende handelsfunctie is dan ook aanvaardbaar op de voorgestelde locatie.*

*Schaal ruimtegebruik en bouwdichtheid:*

*Hoewel er sprake is van een schaalvergroting ten opzichte van de bestaande woning, is de voorgestelde woning verzoenbaar met de omgeving en wijkt het niet af van de bouwhoogte -of diepte in de omgeving. De achtergevel van de links en rechts aanpalende woningen zijn dieper opgericht dan de voorgestelde achtergevel. De aanvaardbare bouwdiepte wordt niet overschreden. De rechts aanpalende woning, waarop aangesloten wordt, is hoger. De nieuwe kroonlijsthoogte en nokhoogte is hoger dan de links aanpalende woning maar dit is aanvaardbaar. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan kroonlijst- en nokhoogtes. Op meerdere percelen langsheen de Grote Baan worden gebouwen met 3 bouwlagen en een zadeldak aangetroffen. Het wordt als positief beschouwd dat de achterbouw wordt afgebroken en dat het achterste deel van het perceel van het terrein wordt ingericht als tuin. Hierdoor gaat de schaalvergroting niet ten koste van de draagkracht van het perceel. De verharde oppervlakte neemt zelfs af. De toegenomen buitenruimte verhoogt ook de woonkwaliteit.*

*Visueel-vormelijk:*

*Ook de voorgestelde dakkapel is eigen aan het straatbeeld. In verhouding tot het zadeldak betreft het een beperkte dakkapel zodat er visueel geen bijkomende bouwlaag wordt gecreëerd. De dakverdieping blijft ondergeschikt aan het hoofdvolume. De handelswoning heeft een hedendaagse vormgeving en de voorgestelde materialen zijn verzoenbaar met omgeving, die zich laat kenmerken door een variatie aan bouwstijlen en bouwtypologieën.*

*Hinderaspecten:*

*De terrassen zorgen voor bijkomende buitenruimte, waardoor de functionaliteit van de woning bijkomend toeneemt en de woonkwaliteit verhoogt. Omdat de aanpalende woningen dieper zijn opgericht, is er vanop deze terrassen geen rechtstreekse inkijk*

*mogelijk op de aanpalende woningen. Het ontwerp van de nieuwe woning zorgt niet voor onaanvaardbare hinder.*

*Mobiliteit:*

*De handelswoning is gelegen aan de Grote Baan (N12), een gewestweg. Het is niet alleen een belangrijke invalsweg, die de dorpskern van Ravels doorkruist, maar ook een bovenlokale verkeersweg, die de kernen van Turnhout, Oosthoven, Ravels, Weelde en Poppel met elkaar verbinden. De rijbaan is 7,5m breed (exclusief parkeerstrook, fietspad en voetpaden) en voldoende gedimensioneerd en uitgerust om de door de aanwezige functies gegenereerde vervoersbewegingen te verwerken. Dit impliceert ook dat de handelswoning vlot bereikbaar is voor alle verkeersdeelnemers.*

*Uit de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschriften en uit de weigeringsbeslissing van het CBS blijkt dat het ontbreken van parkeerplaatsen bij de handelswoning hét struikelblok is met betrekking tot deze aanvraag. Door het ontbreken van parkeergelegenheden voor het cliënteel van de winkel zou de parkeerdruk worden afgewenteld op de omgeving, waardoor de buurt hinder zou ondervinden.*

*Hoewel er langsheen de Grote Baan verscheidene handelsfuncties, horeca en dienstverlening wordt aangetroffen, wordt de Grote Baan (meer bepaald het gedeelte van de N12 tussen het Kanaal Antwerpen-Dessel-Turnhout en het kruispunt met de Onze-Lieve-Vrouw-Straat en de Weteringenstraat) niet gekenmerkt door een hoge concentratie aan handels- en horecazaken en commerciële dienstverlening, zoals die in het kernwinkelgebied van Ravels wél wordt aangetroffen.*

*De gelijkvloerse handelsruimte heeft een geschatte oppervlakte van 70m2 (exclusief berg- en toiletruimte), wat zeer beperkt is. De aanvraag omvat dan ook het oprichten van een zeer kleinschalige handelszaak, die het schaalniveau van een buurtwinkel of van een kleine zelfstandige niet overstijgt.*

*Het zou verkeerd zijn om aan te nemen dat kleinschalige handelszaken enkel cliënteel met een gemotoriseerd verkeer aantrekt. Het afzetgebied van een kleinschalige handelszaak beperkt zich grotendeels tot de nabije omgeving, in dit geval de woonwijk in het zuiden van de dorpskern. De handelszaak is ook te voet (voetpaden aan beide kanten) en per fiets (fietspad) bereikbaar vanuit dit afzetgebied. Het gevraagde schaalniveau kan vergeleken worden met gelijkaardige kleinschalige handels- en horecazaken en commerciële dienstverlening langs de Grote Baan, die ook niet over eigen parkeergelegenheid beschikken maar het openbaar domein benutten. Uit het dossier blijkt niet dat hier zich tot op heden ooit aanzienlijke problemen hebben voorgedaan.*

*Gelet op het zeer beperkte schaalniveau wordt geoordeeld dat de bijkomende verkeersbewegingen niet van die aard zijn dat de buurt hinder van zal ondervinden. Het gaat immers om een zeer kleinschalige handelszaak, die niet onder de noemer van hoogdynamische en/of verkeersgenererende activiteiten valt.*

*De Grote Baan is ter hoogte van de aanvraag ingericht met een parkeerstrook, die volstaat om de bijkomende verkeersbewegingen (alle vervoersmodi) als gevolg van een dergelijk kleinschalige handelszaak op te vangen.*

*De bezwaarschriften met betrekking tot het fout parkeren van voertuigen op het fiets- en voetpad, zwerfvuil en (nacht)lawaai hebben geen betrekking op de stedenbouwkundige aspecten van voorliggende aanvraag.*

*...*

*Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

##### Enig middel

*Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

*Het enige middel wordt afgeleid uit een schending van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), in het bijzonder artikel 4.3.1. en van de schending 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, meer bepaald het motiveringsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

##### *5.1.2 Toelichting bij deze geschonden normen*

*Ingevolge artikel 4.3.1. VCRO dient een vergunning geweigerd te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Artikel 4.3.1., § 1 luidt als volgt:*

*"Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, een goede ruimtelijke ordening;*

*2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelings-elementen, vermeld in afdeling 2;*

*3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;*

*4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.*

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken....".*

*Een stedenbouwkundige vergunning dient dus overeenkomstig artikel 4.3.1. VCRO geweigerd te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, tenzij mits het opleggen van voorwaarden de goede ruimtelijke ordening toch gewaarborgd kan worden.*

*Sinds de inwerkingtreding van de VCRO wordt er expliciet invulling gegeven aan het begrip "goede ruimtelijke ordening". De VCRO geeft in artikel 4.3.1., § 2, de beginselen aan waaraan de overeenstemming van de vergunningsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden. Artikel 4.3.1., § 2, VCRO luidt als volgt:*

*"§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 4;*

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

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

*Verzoekende partij is van oordeel dat er in casu geen afdoende beoordeling in concreto plaatsvond van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.*

*Meer concreet is verzoekende partij van oordeel dat met de bestreden beslissing een vergunning wordt verleend voor een project dat kennelijk niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Meer bepaald zijn de conclusies die door de verwerende partij in de bestreden beslissing worden verbonden aan de overwegingen met betrekking tot het mobiliteitsaspect bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet ernstig en inconsequent in vergelijking met de resultaten van het openbaar onderzoek.*

*De conclusies van de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zijn niet, ernstig omwille van volgende redenen:*

*In het bijzonder wordt hieromtrent de parkeerproblematiek aangehaald. De aanvraag voorziet het inrichten van de gelijkvloerse bouwlaag als handelsruimte. Hierdoor zal een handelsfunctie met een vloeroppervlakte van 70,00 m<sup>2</sup> (exclusief berg- en toiletruimte) ontstaan. De verwerende partij concludeert hieruit dat de aanvraag het inrichten voorziet van 'een zeer kleinschalige handelszaak, die het schaalniveau van een buurtwinkel of een kleine zelfstandige niet overstijgt'. Verder stelt de verwerende partij met betrekking tot het mobiliteitsprofiel van het gevraagde het volgende:*

*'Het zou verkeerd zijn om aan te nemen dat kleinschalige handelszaken enkel cliënteel met gemotoriseerde voertuigen aantrekt. Het afzetgebied van een*

*kleinschalige handelszaak beperkt zich grotendeels tot de nabije omgeving, in dit geval de woonwijk in het zuiden van de dorpskern van Ravels. De handelszaak is ook te voet (voetpaden aan beide kanten van de Grote Baan) en per fiets (fietspad aan één kant van de Grote Baan) bereikbaar vanuit dit afzetgebied. Het gevraagde schaalniveau kan vergeleken worden met gelijkaardige kleinschalige handels- en horecazaken en commerciële dienstverlening langs de Grote Baan. Uit het dossier blijkt niet dat hier zich tot op heden ooit aanzienlijke problemen hebben voorgedaan.'*

*De keuze van vervoersmodus (gemotoriseerd vervoer, fiets, te voet, ...) wordt slechts ten dele bepaald door de afstand tussen de handelszaak en het afzetgebied. Ook andere factoren zullen hierbij een rol spelen zoals b.v. de aard, grootte en gewicht van de te verhandelen producten in de handelszaak. Ook hier moet worden vastgesteld dat de verwerende partij in haar motivering er van lijkt uit te gaan dat minstens een deel van de vervoersbewegingen van het cliënteel te voet of per fiets zal gebeuren, zonder dat hierover relevante informatie in het dossier voorhanden is.*

*De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen stelt dat de motivering afdoende moet zijn. Deze regelgeving houdt een verwevenheid in van de materiële en formele motivering. De motivering van een bestuurshandeling moet duidelijk zijn, mag niet tegenstrijdig zijn, moet pertinent zijn, concreet en precies zijn, volledig en afdoende zijn. Indien de motivering niet aan deze criteria beantwoordt, verantwoordt zij de beslissing niet. De vereiste dat de motivering afdoende moet zijn, impliceert dat het evenredigheidsbeginsel wordt gerespecteerd en dat de motivering draagkrachtig is. Dit houdt in dat de motieven begrijpelijk moeten zijn, aanvaardbaar met het oog op het recht en correcte feiten moeten bevatten. De motivering moet een voldoende grondslag zijn voor alle onderdelen van de beslissing.*

*De conclusies van de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zijn inconsequent in vergelijking met de resultaten van het openbaar onderzoek omwille van de volgende redenen:*

*Uit de bezwaarschriften die werden ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek blijkt duidelijk en uitdrukkelijk dat het ontbreken van eigen parkeergelegenheid bij een handelszaak aan de Grote Baan tot ernstige hinder voor omwonenden leidt. In de 7 identieke bezwaarschriften wordt immers verwezen naar een 'gekende overlast van bestaande buurt/nachtwinkel op nr. 111 met o.a. het stationeren van auto's, bestel- en vrachtwagens op fiets- en voetpad in de nabije omgeving, In het individuele bezwaarschrift wordt gesteld: 'Op deze plaats is helemaal geen parking voorzien, de wagens ('s avonds laat) plaatsen zich overal waar het niet mag, op het voetpad en zelfs op het fietspad...'*

*Uit de aangehaalde elementen van de bezwaarschriften moet worden afgeleid dat er zich met betrekking tot de bestaande handelspanden langs de Grote Baan reeds problemen hebben voorgedaan. Belangrijk om hierbij op te merken is het feit dat deze problemen gekoppeld worden aan het ontbreken van (eigen) parkeermogelijkheden bij de handelspanden.*

*Ondanks deze gekende problemen bij nabijgelegen handelspanden (de winkel op nummer 111 is aanpalend aan het perceel van onderhavige aanvraag gelegen) en ondanks het kenbaar maken van deze problemen door omwonenden naar aanleiding van het openbaar onderzoek stelt de verwerende partij in de bespreking van het*



*mobilitéitsaspect bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, meer specifiek met betrekking tot parkeergelegenheden, dat 'niet uit het dossier blijkt dat hier zich tot op heden ooit aanzienlijke problemen hebben voorgedaan'.*

*Deze stellingname van de verwerende partij is dan ook niet consequent te noemen in een beslissing waarbij ook de resultaten van het openbaar onderzoek worden opgenomen en waar uit de resultaten van het openbaar onderzoek duidelijk blijkt dat er zich in het verleden wel aanzienlijke problemen gekoppeld aan het ontbreken van parkeergelegenheden hebben voorgedaan.*

*Met betrekking tot de bezwaarschriften stelt de verwerende partij enkel dat 'het foutief parkeren van voertuigen op het fiets- en voetpad, (...) geen betrekking hebben op de stedenbouwkundige aspecten van voorliggende aanvraag'. Uiteraard valt het foutief parkeren van cliënteel van een handelszaak onder de individuele verantwoordelijkheid van het betreffende cliënteel. Doch er kan hierbij niet ontkend worden dat het ontbreken van parkeergelegenheden bij een handelszaak het foutief parkeren van cliënteel zal doen toenemen.*

*Er wordt hierbij opgemerkt dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening volgens artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, ook hinderaspecten behoren onderzocht te worden indien noodzakelijk of relevant. Uit de bezwaarschriften blijkt duidelijk dat bezorgdheid bestaat bij de bezwaarindieners met betrekking tot mogelijke hinder als gevolg van het ontbreken van parkeergelegenheden bij de handelsfunctie. Er moet evenwel worden opgemerkt dat er bij de bespreking van het hinderaspect bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing op geen enkele wijze hinder ten gevolge van parkeeroverlast wordt besproken.*

*De verwerende partij gaat er in haar beslissing van uit dat de komst van de handelszaak geen hinder of overlast zal bezorgen voor de buurt, omdat het gaat 'om een zeer kleinschalige handelszaak, die niet onder de noemer van hoogdynamische en/of verkeersgenererende activiteiten valt', zonder in te gaan op de specifieke eigenschappen van de betrokken handelszaak, terwijl uit het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen 10 september 2013 blijkt dat dit op het niveau van de gemeente toch een breekpunt is. De verwerende partij geeft niet aan op welke manier aan deze problematiek kan tegemoet gekomen worden,- bijvoorbeeld door het opleggen van een voorwaarde om zo de goede plaatselijke ordening te waarborgen.*

*De verzoekende partij is dan ook van oordeel dat overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO de vergunning diende te worden geweigerd.*

*De bestreden beslissing houdt een schending in van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in het bijzonder artikel 4.3.1. VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiveringsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

De verzoekende partij bekritiseert in haar enig middel de bestreden beslissing, in de mate dat ze een schending van artikel 4.3.1. VCRO zou inhouden benevens een schending van een aantal

algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het materiële motiveringsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, en een schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

2.

Luidens artikel 4.3.1. §1 VCRO wordt een vergunning, onder meer, geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, tenzij mits het opleggen van voorwaarden de goede ruimtelijke ordening toch gewaarborgd kan worden.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt verder verduidelijkt in art. 4.3.1, §2 VCRO luidens hetwelk deze wordt beoordeeld met inachtneming van een aantal beginselen, zoals onder meer de mobiliteitsimpact, die hier in het bijzonder wordt bekritiseerd.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht zoals verwoord in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van nu het betekent dat de rechtszoekende, voortgaand op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel tenslotte impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en, met name, bij de beoordeling van de mobiliteitsimpact van het aangevraagde op de omgeving - beoordelingscriterium dat de verzoekende partij hier uitdrukkelijk viseert - over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zich hierbij dan ook niet in de plaats stellen van de verwerende partij. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

4.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk een afweging maakt van het aangevraagde in het licht van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder met de mogelijke mobiliteitsimpact. Onder meer beschrijft ze omstandig de schaalgrootte van het aangevraagde – dat ze als kleinschalig omschrijft en vergelijkbaar met andere handels- en horecazaken in de omgeving - en de situering ervan ten opzichte van de wegeninfrastructuur die ze als voldoende gedimensioneerd beschouwt om de door de aanwezige functies gegenereerde vervoersbewegingen te verwerken. Verder wijst ze op de aanwezigheid van een parkeerstrook ter hoogte van het aangevraagde, die moet volstaan om de bijkomende parkeerdruk op te vangen. Ze gaat tevens in op de bezwaarschriften met betrekking tot het foutief parkeren van voertuigen op het fiets- en voetpad, zwerfvuil en nachtlawaai. Deze hebben, aldus de bestreden beslissing, geen betrekking op de stedenbouwkundige aspecten van de voorliggende aanvraag.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij niet op een kennelijk onredelijke manier tot deze vaststelling kwam, nu uit het dossier blijkt dat de ingediende bezwaren in hoofdzaak betrekking hebben op de aanwezigheid van een nabijgelegen nachtwinkel die blijkens dezelfde bezwaarschriften meebrengen dat voertuigen op het voet- of fietspad stationeren en vaak *“blijven draaien met erg luide muziek”*, en dat de Grote Baan niet geschikt is *“om nog eens een bijkomende (nacht)winkel te openen”*.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing duidelijk de motieven veruitwendigt waarop ze is gestoeld, zoals voorgeschreven door de Formele Motiveringswet, en verder ook het beginsel van de materiële motiveringsplicht, luidens welk elke administratieve rechtshandeling moet gestoeld zijn op rechtens aanvaardbare en deugdelijke motieven, in deze niet is geschonden.

De Raad oordeelt derhalve dat de kritiek van de verzoekende partij zich in essentie beperkt tot opportunitetskritiek, en dat zij er niet in slaagt om de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de verwerende partij aan te tonen, en evenmin het gebrek aan motivering dan wel de onzorgvuldigheid hiervan.

In zoverre een schending van de artikelen 4.3.1. VCRO, van de artikelen 2 en 3 van Formele Motiveringswet en van het materieel motiveringsbeginsel wordt aangevoerd is het middel ongegrond.

In de mate dat de verzoekende partij een schending van het vertrouwens- en zorgvuldigheidsbeginsel voorhoudt merkt de Raad op dat een middel minstens bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden. De verzoekende partij zet niet uiteen op welke wijze het bestreden besluit een schending uitmaakt van de aangehaalde beginsel van behoorlijk bestuur. In zoverre een schending van deze beginselen wordt aangevoerd is het middel niet ontvankelijk.

Het enige middel is, in de mate dat het ontvankelijk is, ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Ludo DE JAGER                      voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Ludo DE JAGER