

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1086 van 10 mei 2016  
in de zaak 1011/0933/A/5/0870

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Paul AERTS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 30 juni 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 19 mei 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en van een derde belanghebbende tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 14 februari 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een showroom met bovengedeelte en regularisatie van bestaande steenslagverharding.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd in de samenhangende zaak met rolnummer 1011/0891/SA/5/0834. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, wordt op 26 november 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 december 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 29 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 9 maart 2016 heeft de voorzitter van de vijfde kamer de debatten heropend teneinde het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen om te verschijnen voor de openbare zitting van 5 april 2016, waar de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

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

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

### III. FEITEN

Op 3 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van een showroom met bovengedeelte en regularisatie van bestaande steenslagverharding.”*

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen binnen het RUP zonevreemde bedrijven 2<sup>e</sup> fase, goedgekeurd door de verwerende partij op 21 september 2006, maar grenst er wel aan.

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 13 december 2010 tot en met 11 januari 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend door een derde.

De brandweer van ■■■■■ brengt op 7 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 11 februari 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*Er wordt geoordeeld dat het volume, de functie en de inplanting van het gebouw niet in overeenstemming zijn met de goede plaatselijke aanleg (standpunt zoals ook reeds verleend op het voorontwerp). Er dient in de eerste plaats gekeken om de in het RUP-*

voorzien zones te benutten alvorens een nieuw apart bedrijfsgebouw te voorzien. De ruime toonzaal van 784 m<sup>2</sup> in tweede bouwwoorde wordt moeilijk in overeenstemming geacht met de bestemming woongebied met landelijk karakter. De voorgestelde afstanden tot de omliggende percelen worden als te beperkt beschouwd. De inplanting zou meer naar rechts dienen op te schuiven zodat de voorziene bufferzone volledig kan aangelegd worden binnen het terrein afgebakend door het verlengde van de perceelsgrens tussen woning [REDACTED] en perceel nr. [REDACTED], dit voornamelijk om de visuele hinder voor de [REDACTED] te beperken. Er kan verwacht worden dat de toonzaal meer particulieren zal aantrekken en bijkomende overlast voor de omwonenden zal creëren. Het ingediende bezwaar wordt op deze punten gevolgd. Er wordt geoordeeld dat de aanvraag niet stedenbouwkundig aanvaardbaar is en niet voldoet aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening.”

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 14 februari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 3 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 mei 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“...

#### 2.7.3 De juridische aspecten

...

Hoewel ‘ambacht en kleinbedrijf’ een functie is die niet a priori verboden is in een woongebied met landelijk karakter, dient hier geoordeeld dat het bedrijf, dat door huidige aanvraag bijna in omvang verdubbeld wordt, niet thuishoort in een woongebied met landelijk karakter, maar dient verwezen naar een geëigende zone.

#### 2.7.4 De goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag heeft betrekking op een groothandel in bouwmaterialen die, zoals hierboven uiteengezet, via het RUP ‘zonevrije bedrijven 2<sup>e</sup> fase’ in een ambachtelijke zone is komen te liggen, tezamen met het rechts aanpalende bedrijf [REDACTED]. In dit RUP werd voorzien dat de bedrijfsgebouwen op het eigen terrein kunnen uitbreiden.

In de huidige aanvraag breiden de gebouwen niet uit binnen de hiervoor voorziene zone, maar op een buiten het RUP gelegen terrein dat ook eigendom van de aanvrager is. Vanuit het oogpunt van een duurzaam ruimtegebruik is deze ontwikkeling niet toelaatbaar, de bedrijfsgebouwen moeten compact ingeplant en gebundeld worden binnen de hiertoe in het RUP aangeduide zones.

Extra bezwarend is bovendien dat de toonzaal/bureelruimte niet aan de straatzijde ingeplant wordt, maar in ‘tweede bouwzone’, onmiddellijk achter het kadastrale perceel nr. [REDACTED] dat op heden nog onbebouwd is maar verkaveld werd voor woningbouw, en schuin achter de bestaande woning nr. [REDACTED] op het kadastrale perceel nr. [REDACTED] (geen eigendom van de aanvrager).

Het lijkt geen twijfel dat het oprichten van een toonzaal/bureelruimte van 784 m<sup>2</sup> groot en 4,50 m hoog, die bovendien een ondergronds gedeelte bevat welke ook grotendeels als

*toonzaal zal gebruikt worden, de residentiële woonfunctie van de voorliggende percelen in ernstige mate verstoort (visuele hinder door de omvang van het gebouw, het aantrekken van heel wat bezoekers hetgeen toch de bedoeling is van een showroom,...) en niet passend is in het 'landelijk karakter' dat het gewestplan hier voor ogen heeft.*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag strijdig is met de goede plaatselijke ordening en zowel omwille van legaliteits- als opportuniteitsoverwegingen dient geweigerd te worden.  
..."*

Na de hoorzitting van 10 mei 2011 beslist de verwerende partij op 19 mei 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*...*

#### *2.7.3 De juridische aspecten*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*'Ambacht en kleinbedrijf' vormt immers een functie die ^principieel verenigbaar is binnen een woongebied met landelijk karakter, voor zover deze aanvaardbaar is binnen de specifieke omgeving. Hier wordt verder op ingegaan.*

#### *2.7.4. De goede ruimtelijke ordening*

*...*

*De aanvraag heeft betrekking op een groothandel in bouwmaterialen die, zoals hierboven uiteengezet, via het RUP 'zonevrije bedrijven 2<sup>e</sup> fase' in een ambachtelijke zone is komen te liggen, tezamen met het rechts aanpalende bedrijf [REDACTED]. In dit RUP werd voorzien dat de bedrijfsgebouwen op het eigen terrein kunnen uitbreiden.*

*In de huidige aanvraag breiden de gebouwen niet uit binnen de hiervoor voorziene zone, maar op een buiten het RUP gelegen terrein dat ook eigendom van de aanvrager is, en bij het bedrijf aansluit. Dit gegeven hoeft niet te betekenen wat hier een ruimtelijke wanorde ontstaat, wel integendeel: deze ontwikkeling resulteert nog steeds in een vrij compact geheel binnen geëigende zone en op voldoende ruime afstanden t.o.v. de perceels- en zonegrenzen.*

*Door de voorgestelde inplantingswijze blijft vooraan op het terrein nog voldoende circulatieruimte aanwezig, waardoor de kans op verdere aantasting van het achterliggend gebied vrij beperkt is.*

*Op 13 mei 2008 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een toonzaal met bijhorende conciërgewoning op het perceel nr. [REDACTED], welke niet werd uitgevoerd en intussen vervallen is. Ruimtelijk is de situatie evenwel nog steeds ongewijzigd zodat er geen redenen zijn waarom in 2008 het gevraagde wel aanvaardbaar was op deze plek en dit nu niet meer het geval zou zijn.*

*Gelet op de schaal van het bedrijf kan bezwaarlijk verwacht worden dat hier een dynamiek zal ontstaan die de draagkracht van deze omgeving zal overstijgen. Het ruimtelijk functioneren van deze omgeving komt niet in het gedrang.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat de nieuwbouw dienst zal doen als toonzaal waardoor de (geluids-)hinder beperkt zal blijven. Er vindt geen bedrijvigheid plaats in het gebouw. Door de groenbuffer die zal aangelegd*

*worden zal de geluidshinder en visuele hinder beperkt blijven.*

... ”

Dit is de bestreden beslissing.

■■■■ heeft bij aangetekende brief van 17 juni 2011 een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0891/SA/5/0834.

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Eeklo-Aalter, van de artikelen 5.1.0 en 6.1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter. De verzoekende partij schetst in haar verzoekschrift het voorwerp van de aanvraag en stelt dat in de bestreden beslissing zonder verdere commentaar of motivering wordt gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende voorschriften van het gewestplan. Zij benadrukt dat de gevraagde showroom verbonden is met het bestaande bedrijf van de aanvrager dat gelegen is binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “zonevreemde bedrijven tweede fase”. In dit RUP wordt voorzien dat het bedrijfsgebouw nog kan uitbreiden tot maximum 1.560 m<sup>2</sup> alsook dat de bedrijfswoning zowel voor- als achteraan kan uitbreiden met kantoren.

De verzoekende partij meent dat door te voorzien in de showroom in het woongebied met landelijk karakter het bedrijf en de bedrijfsterreinen bijna in omvang verdubbelen. Een dergelijk bedrijf hoort volgens de verzoekende partij niet thuis in een woongebied met landelijk karakter, maar dient verwezen te worden naar een daartoe geëigende zone. Namelijk binnen het daarvoor vastgestelde plangebied van het RUP “zonevreemde bedrijven tweede fase”.

Verder betoogt de verzoekende partij dat de aanvraag evenmin verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Met name merkt zij op dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op geen enkele wijze ingaat op het feit dat de showroom wordt ingeplant in de tweede bouwzone, onmiddellijk achter het kadastraal perceel nr. ■■■■, dat op dit ogenblik nog

onbebouwd is maar verkaveld werd voor woningbouw, en schuin achter de bestaande woning nr. ■■■ op het kadastraal perceel nr. ■■■.

Verder merkt de verzoekende partij op dat zowel haar standpunt als dat van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden weerlegd door een loutere verwijzing naar een op 13 mei 2008 verleende en thans vervallen vergunning. Tot slot merkt de verzoekende partij op dat het voorwerp van beide vergunningen niet vergelijkbaar is, nu met de bestreden beslissing de showroom wordt ingeplant in de tweede bouwzone achter het perceel ■■■ en niet meer onmiddellijk paalt aan de straatzijde. Een dergelijke inplanting verstoort volgens de verzoekende partij de residentiele woonfunctie van het landelijk karakter.

De verzoekende partij besluit dat de verwerende partij een vergunning heeft verleend zonder op inhoudelijke en gemotiveerde wijze de argumenten van de verzoekende partij en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de bestreden beslissing een afdoende motivering bevat over de inpasbaarheid van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving en het voldoen aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Verwijzend naar de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de nieuwe loods “oordeelkundig wordt ingeplant”. Zij licht toe dat er voldoende bouwvrije stroken worden voorzien, evenals een groenscherm, en dat de nieuwe loods ruimtelijk goed aansluit bij de bestaande bebouwing zodat er een compact geheel wordt gecreëerd. Daarnaast beklemtoont zij dat een gelijkaardige constructie in het verleden reeds is vergund geweest en dat de ruimtelijke context ter plaatse niet is gewijzigd. De verwerende partij besluit dat de beoordeling in de bestreden beslissing niet kennelijk onredelijk is en wijst op het feit dat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag op een zelfde wijze heeft beoordeeld.

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de stedenbouwkundige aanvraag niet thuishoort in het woongebied met landelijk karakter van het gewestplan omdat het bedrijf en de bedrijfsterreinen door de inplanting van de showroom in omvang zullen verdubbelen. Zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar benadrukte, dient een dergelijk bedrijf te worden verwezen naar een daartoe geëigende zone, in casu binnen het plangebied van het gemeentelijk RUP ‘zonevreemde bedrijven fase 2’, waar nog uitbreidingsmogelijkheden zijn voorzien. Daarnaast bekritiseert de verzoekende partij eveneens de formele motieven van de bestreden beslissing waar wordt gesteld dat de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

2.

Het wordt niet betwist dat de vergunde showroom volgens het gewestplan ‘Eeklo – Aalter’ vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978, gelegen is in woongebied met landelijk karakter.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt :

*“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede*

*ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

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

Artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt :

*“De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;”*

Uit artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit blijkt dat het gebieden betreft die in hoofdzaak bestemd zijn voor wonen, en waarin slechts handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf toegelaten zijn onder de dubbele voorwaarde dat deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, met andere woorden dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied moet rekening gehouden worden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bijvoorbeeld louter residentiële wijk of woonpark). Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk van aard zijn van de aard of het gebruik van de in de omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

Aangezien artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit slechts een nadere aanwijzing geeft met betrekking tot de woongebieden en niet voorziet in afwijkingen van de bepalingen van artikel 5.1.0, dient te worden aangenomen dat laatstgenoemde bepalingen in hun geheel van toepassing zijn op woongebieden met landelijk karakter.

Uit de samenlezing van deze artikelen volgt dus dat inrichtingen voor ambacht of kleinbedrijf in een woongebied met landelijk karakter slechts mogen worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de "taken" van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, met andere woorden. dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied met landelijk karakter, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

3.

Met betrekking tot de bestaanbaarheid van de aanvraag met het woongebied met landelijk karakter wordt in de bestreden beslissing het volgende overwogen:

*“ ...*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*‘Ambacht en kleinbedrijf’ vormt immers een functie die principieel verenigbaar is binnen een woongebied met landelijk karakter, voor zover deze aanvaardbaar is binnen de specifieke omgeving. Hier wordt verder op ingegaan.*

*...”*

De verwerende partij stelt vast dat de aanvraag betrekking heeft op de functie “ambacht en kleinbedrijf” en besluit vervolgens dat de showroom verenigbaar is binnen een woongebied met landelijk karakter indien die aanvaardbaar is binnen de specifieke omgeving, waarbij zij verwijst naar de daaropvolgende beoordeling van “de goede ruimtelijke ordening”.

Een dergelijke motivering kan naar het oordeel van de Raad niet als afdoende worden beschouwd. Immers vereenzelvigt de verwerende partij de beoordeling van de bestaanbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming met de beoordeling naar de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1 VCRO.

Het planologisch onderzoek moet onderscheiden worden van, en kent een principieel verschillende finaliteit dan de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient overeenkomstig artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit eerst de bestaanbaarheid van de gevraagde showroom met de bestemming woongebied met landelijk karakter na te gaan vooraleer in te gaan op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Hierbij dient zij rekening te houden met de aard en omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied met landelijk karakter kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied met landelijk karakter.

Samen met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de verwerende partij volledig voorbijgaat aan de beoordeling naar de bestaanbaarheid van de vergunde showroom met het woongebied met landelijk karakter, aangezien op geen enkele wijze wordt ingegaan op de aard en de omvang van het bedrijf en de mogelijke hinderaspecten en de weerslag daarvan op het woongebied met landelijk karakter.

Deze vaststelling klemmt des te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag hierover reeds ernstige bemerkingen formuleert. Zo stelt hij dat *“het bedrijf, dat door huidige aanvraag bijna in omvang verdubbeld wordt, niet thuishoort in een woongebied met landelijk karakter, maar dient verwezen naar een geëigende zone”* en hij verwijst daarvoor naar het RUP ‘zonevreemde bedrijven fase 2’. Tevens merkt de Raad op dat onder meer de verzoekende partij hierover in zijn beroepsschrift eveneens ernstige opmerkingen heeft geuit.

Gelet op het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaren in het beroepsschrift van de verzoekende partij, diende de verwerende partij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren.

De Raad kan niet anders dan, opnieuw samen met de verzoekende partij, vaststellen dat een beoordeling naar de bestaanbaarheid van de aangevraagde showroom met het woongebied met landelijk karakter in de bestreden beslissing ontbreekt. De loutere stijlformule *“dat ambacht en kleinbedrijf een functie is die verenigbaar is met het woongebied met landelijk karakter voor zover zij aanvaardbaar is met een goede ruimtelijke ordening”* kan bezwaarlijk als een onderbouwde weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden beschouwd. Immers volgt uit die overweging dat de verwerende partij alle ‘ambacht en kleinbedrijf’ verenigbaar acht met het woongebied met landschappelijk karakter zolang de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd blijft. Ten overvloede merkt de Raad op dat het planologisch onderzoek moet onderscheiden worden van, en een principieel verschillende finaliteit kent dan, de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.



Uit het voorgaande blijkt dat voornoemde overwegingen van de bestreden beslissing in het licht van artikel 5.1.0 inrichtingsbesluit niet kunnen volstaan om te besluiten dat de aanvraag bestaanbaar is met de bestemming woongebied met landelijk karakter.

4.

Met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing evenmin afdoende en zorgvuldig is gemotiveerd wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving en met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving op grond van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit moet de verwerende partij rekening houden met de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard of het gebruik van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO volgt verder dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij moet de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken en beoordelen op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde en relevant geachte aandachtspunten en criteria.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de 'in de omgeving bestaande toestand'.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant voor de aanvraag, moeten onderzocht worden.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt daarbij over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan en mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met in de bestreden beslissing opgenomen motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan de appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

5.

De verzoekende partij meent dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De huidige aanvraag voorziet in de inplanting van de showroom in de 'tweede bouwzone' achter het kadastraal perceel, terwijl een vorige gelijkaardige vergunning de inplanting voorzag aan de straatzijde. Ook hier merkt de verzoekende partij op dat zowel haar eigen argumenten als die in het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet op inhoudelijke en gemotiveerde wijze worden weerlegd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt in zijn verslag dat de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Zo is hij van oordeel dat de aanvraag *"vanuit het oogpunt van een duurzaam ruimtegebruik niet toelaatbaar is en dat de bedrijfsgebouwen compact ingeplant en gebundeld [moeten] worden binnen de hiertoe in het RUP aangeduide zones"*. Verder merkt hij op dat de toonzaal niet aan de straatzijde wordt ingeplant, maar in de tweede

bouwzone achter het perceel [REDACTED] en schuin achter de bestaande woning nummer [REDACTED] op perceel [REDACTED]. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit dat *“het geen twijfel [lijdt] dat het oprichten van een toonzaal/bureelruimte van 784 m<sup>2</sup> groot en 4,50 m hoog, die bovendien een ondergronds gedeelte bevat welke ook grotendeels als toonzaal zal gebruikt worden, de residentiële woonfunctie van de voorliggende percelen in ernstige mate verstoort (visuele hinder door de omvang van het gebouw, het aantrekken van heel wat bezoekers hetgeen toch de bedoeling is van een showroom,...) en niet passend is in het ‘landelijk karakter’ dat het gewestplan hier voor ogen heeft.”*

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat het gegeven dat men buiten het RUP gaat niet hoeft te betekenen dat een ruimtelijke wanorde ontstaat, maar dat integendeel de aanvraag *“resulteert in een vrij compact geheel binnen geëigende zone en op voldoende afstanden t.o.v. de perceels- en zonegrenzen”*. Een dergelijke motivering is de loutere negatie van de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en kan niet doorgaan als een onderbouwde weerlegging van diens andersluidend standpunt.

Met betrekking tot de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de inplanting van de showroom en de te verwachten hinderaspecten, beperkt de verwerende partij zich tot de vaststelling dat *“door de voorgestelde inplantingswijze vooraan op het terrein nog voldoende circulatieruimte aanwezig is, waardoor de kans op een verdere aantasting van het achterliggend gebied vrij beperkt is”*. Hiermee wordt geenszins geantwoord op het bezwaar dat door de inplanting van het gebouw in de tweede bouwzone de woonfunctie van de voorliggende percelen ernstig in het gedrang komt.

De verwerende partij kan zich er niet toe beperken de andersluidende opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naast zich neer te leggen door het louter tegenspreken van dit verslag. Immers wanneer de verwerende partij, zoals in het huidige geval, afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. De verwerende partij kan er dan ook niet mee volstaan door louter te poneren dat *“gelet op de schaal van het bedrijf er bezwaarlijk verwacht kan worden dat er een dynamiek zal ontstaan die de draagkracht van de omgeving zal overstijgen”*.

Met betrekking tot de te verwachten hinderaspecten, beperkt de verwerende partij zich tot de overweging dat *“de nieuwbouw dienst zal doen als toonzaal waardoor de (geluids-)hinder beperkt zal blijven”*, dat *“er geen bedrijvigheid plaats [vindt] in het gebouw”* en dat *“door de groenbuffer die zal aangelegd worden de geluidshinder en visuele hinder beperkt [zal] blijven”*. Door te overwegen dat de nieuwbouw enkel als toonzaal zal worden gebruikt en hierin geen bedrijvigheid plaatsvindt, gaat de verwerende partij op geen enkele manier in op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat een showroom toch heel wat bezoekers aantrekt, hetgeen de woonfunctie kan verstoren. Evenmin gaat zij concreet in op het bezwaar dat de toonzaal/bureelruimte niet aan de straatkant wordt ingeplant, maar in ‘tweede bouwzone’.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij nog naar een op 13 mei 2008 verleende stedenbouwkundige vergunning voor een toonzaal op het perceel [REDACTED] welke niet uitgevoerd werd. Zij stelt dat de ruimtelijke situatie ten aanzien van de toen verleende vergunning nog steeds ongewijzigd is, zodat er geen redenen zijn waarom de huidige aanvraag nu niet meer aanvaardbaar zou zijn. De Raad kan enkel met de verzoekende partij vaststellen dat de bestreden beslissing voorziet in de oprichting van een showroom op het perceel [REDACTED]. Op basis van de plannen uit het administratief dossier stelt de Raad verder vast dat perceel [REDACTED] gelegen is aan de straatzijde, terwijl de bestreden beslissing een vergunning verleent voor een showroom

in tweede bouworde op perceel [REDACTED] en de showroom dus dieper wordt ingeplant ten aanzien van de omliggende bebouwing. De verwerende partij kan dan ook niet met goed gevolg verwijzen naar de eerder verleende vergunning van 13 mei 2008 en stellen dat de ruimtelijke situatie ongewijzigd is, nu uit de plannen duidelijk blijkt dat het voorwerp van de bestreden beslissing aanzienlijk verschilt van het voorwerp van de op 13 mei 2008 verleende vergunning.

Uit het voorgaande volgt dat de bestreden beslissing evenmin afdoende en zorgvuldig is gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening en dit in het licht van de bezwaren van de verzoekende partij en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De bestreden beslissing is eveneens genomen met schending van artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, a) en b) VCRO, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het eerste middel is gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **VI. KOSTEN**

In haar antwoordnota verzoekt de verwerende partij de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest, daar de verwerende partij, aan wie door de VCRO het behandelen van het administratief beroep werd toevertrouwd, ter zake optreedt ter vervulling van een opdracht van algemeen belang en dus niet in het kader van een provinciaal belang.

### *Beoordeling door de Raad*

Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

## 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 19 mei 2011, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een showroom met bovengedeelte en regularisatie van bestaande steenslagverharding op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 10 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,  
met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Thibault PARENT

Pieter Jan VERVOORT