

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0187 van 3 november 2015
in de zaak 1011/0877/A/8/0823

In zake:

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gerald KINDERMANS
kantoor houdende te 3870 Heers, Steenweg 161
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer Tom LOOSE

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 juni 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 5 mei 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het [REDACTED] van 14 januari 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een handelsruimte met 2 appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

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

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

De heer Tom LOOSE die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

De verzoekende 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. FEITEN

Op 24 augustus 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een handelspand met 2 appartementen”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’ gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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 30 augustus 2010 tot en met 29 oktober 2010, wordt geen bezwaarschrift ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 14 september 2010 een gunstig advies uit.

[REDACTED] De politie van de [REDACTED] brengt op 23 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het [REDACTED] verleent op 10 november 2010 het volgende ongunstig advies:

“
...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

Gelet op het gunstig advies van Agentschap wegen en verkeer;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de [REDACTED] (dd. 23-09-2010):

-wanneer er in het handelspand bars worden uitgebaat dit in de bouwvergunning dient opgenomen te worden dat een bestemmingswijziging wordt opgelegd voor de woningen Luikersteenweg 307 en 392 om het moratorium te handhaven zodat de regel niet omzeild kan worden.

Overwegende dat de aanvraag niet duidelijk is inzake de bestemming. Dergelijk complex kan ruimtelijk niet aanvaard worden omwille van de programmatische overdaad van het voorstel. Het perceel is gelegen buiten de contouren van de afbakening van het stedelijk gebied, een verdichting inzake niet-grondgebonden woningen is hier niet gewenst. Ook de handelsruimtes

op het gelijkvloers (met de vormgeving in de voorgevel van een bar) zijn hier niet op hun plaats. Overwegende dat volgens de recentste ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor handelszaken de verdere uitzwerming van dergelijke vestigingen langs verbindingswegen tegengegaan moet worden.

Bovendien is de ruimtelijke kwaliteit van het voorstel beperkt de buitentrappen naar de woningen zijn atypisch voor de omgeving. Bovendien ontbreekt het groenplan/inrichtingsplan (met aanduiding van de plantkeuzes) waardoor geen ruimtelijke kwaliteit is verzekerd. Ook de handelsruimtes hebben een beperkte ruimtelijke kwaliteit: de ruimtes hebben een beperkt aantal gevelperforaties die dan ook nog eenzijdig gericht zijn op de steenweg.

Overwegende dat het voorstel afwijkt van de vigerende regelgeving, meerbepaald zijn er afwijkingen van de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening:

- voorzien van niet-grondgebonden woningen in het buitengebied (hiervoor is geen ruimtelijke

motivatie voorzien, waardoor de afwijking ongunstig geadviseerd wordt)

- bouwdiepte is 36.88m in plaats van maximum 18m: het betreft hier een nieuwbouwproject,

waarbij een inpassing in het gabariet, voorzien in de regelgeving aangewezen is. De afwijking

is geenszins een ruimtelijke verbetering.

Overwegende dat het voorstel niet duidelijk is inzake de aansluitingen op de percelen links en rechts, hetgeen een specifieke beoordeling in de directe ruimtelijke context onmogelijk maakt.

Gelet op het feit dat er bij het openbaar onderzoek geen enkel bezwaar of opmerking binnenkwam.

Overwegende dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving dient bekeken binnen de ruimtelijke visie op de gewestweg - hierin heeft het bestuur een aanzet gegeven middels de opstart van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Overwegende dat de plaats, die zich niet in de dorpskern bevindt maar op een stuk verbindingsweg naar , dat binnen dit kader het gevraagde bouwvoorstel door bouwoppervlakte en architectonische uitwerking een te zwaar bouwprogramma betekent; dat een grondige verkeersstudie aangewezen is vooraleer men conclusies kan trekken inzake de

gevolgen van het project voor de verkeersveiligheid, hetgeen bij onderhavige aanvraag niet gebeurd is;

Gelet op het ongunstig advies van de bouwcommissie verordening:

De bouwcommissie vindt dat er geen ruimtelijke kwaliteit is:

- inrichting tuinzone geen compensatie ten aanzien van het niet-grondgebonden wonen
- plaats en aard van de doorrit heeft geen ruimtelijke kwaliteit
- grote hoeveelheid aan bijgebouwen (garages) is eerder storend
- geen degelijk groenplan van de aanleg van de tuinzone

en vindt aldus dat de afwijkingen niet verantwoord zijn.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

Ongunstig voor advies naar ruimte en erfgoed

Rob Timmermans: gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar - stadsarchitect - planoloog

IBESCHIKKEND GEDEELTE

Beslissing schepencollege/voorstel:

Het schepencollege gaat akkoord met de algemene conclusie van de stedenbouwkundige ambtenaar .

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 17 december 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen verleende op 10/11/2010 een uitgebreid gemotiveerd ongunstig advies. Ik kan volledig instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies.

De aanvraag past niet in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal en uitvoeringswijze niet bestaanbaar zijn met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving.

Het omgevingsplan geeft duidelijk weer dat er een zeer grote perceelbezetting wordt gecreëerd. De omgevingsaanleg is weinig kwalitatief, de tuinzone wordt bijna volledig ingericht in functie van het parkeren.

De toegangen tot de handelsruimten en de appartementen zijn niet gelinkt aan het openbaar domein.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] weigert op 14 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het schepencollege gaat akkoord met de algemene conclusie van de stedenbouwkundige ambtenaar van de [REDACTED] en treft de weigering van de stedenbouwkundige vergunning

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 15 februari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 april 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

01. Wettelijke en reglementaire voorschriften

Volgens het goedgekeurd gewestplan is het perceel gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

Overeenkomstig artikel 6 § 1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden met een landelijk karakter bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Overeenkomstig artikel 19 van voornoemd inrichtingsbesluit wordt de vergunning, ook al is de aanvraag niet strijdig met de bestemming van het gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de werken en handelingen verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen stelt terzake

“...Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met

inbegrip van de para-agrarische bedrijven - blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren.

Bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, bedoeld in artikel 5.1.0. dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving...3

"...1.2.2.2. Lintbebouwing

Een stimulering van deze gebieden is planologisch niet verantwoord.

De bebouwing kan slechts toegestaan worden in functie van de voorliggende weg..."

Deze bebouwingsmogelijkheid bestaat echter maar voor zover het betrokken perceel of perceelsgedeelte en de voorgestelde bebouwing beantwoordt aan de stedenbouwkundige criteria die normaliter gehanteerd worden in de betrokken zone. Dit betekent dat het perceel voldoende groot moet zijn, en een inplanting moet mogelijk laten die stedenbouwkundige verantwoord is, zoals voldoende diepte, voldoende achteruitbouw en bouwvrije zijdelingse stroken. De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving..."

Watertoets:

Het voorliggende bouwproject is niet gesitueerd in een mogelijk of een effectief overstromingsgevoelig gebied.

Het perceel is niet infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).

Het perceel stroomt af naar de [REDACTED], een waterloop van 2de categorie.

Een positieve uitspraak is mogelijk indien voldaan wordt aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen.

De bij de aanvraag gevoegde aanstiplijst van vermelde verordening is niet correct ingevuld.

De verharde oppervlakte in waterdoorlatend materiaal zoals op het inplantingsplan getekend is circa 720 m2 i.p.v.

368 m2.

Dit betekent dat de voorziene inhoud van de hemelwaterputten onvoldoende is.

Voor het grondgebied van de [REDACTED] is een geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing.

De verordening werd herzien en door de deputatie goedgekeurd in zitting van 13 december 2007 (B.S.25/03/2008).

De aanvraag is niet in overeenstemming met vermelde stedenbouwkundige verordening: Artikel 22:

Dit artikel bepaalt dat buiten het kleinstedelijk gebied en de drie grote [REDACTED] zoals omschreven in hoofdstuk 0.3 alleen grondgebonden woningen zijn toegelaten.

Hoofdstuk 0.3:

punt 12 definieert: '...de artikels uit deze verordening waarin specifieke regels m.b.t. het kleinstedelijk gebied worden geformuleerd zijn tevens van toepassing voor de 'waardevolle kernen van de kerkdorpen [REDACTED], zoals omschreven in punt 8...'

punt 8 definieert: 'het gehele woongebied en landelijk woongebied begrepen tussen [REDACTED], met uitsluiting van de bebouwing langsheen deze randstraten'

punt 22 definieert: 'hetzij een woning in een eengezinswoning, hetzij een kangoeroewoning, hetzij de enige woning in een gebouw dat ook andere dan woonfuncties huisvest, waarbij de woning uitgaat op het gelijkvloers.'

Het ontwerp voorziet in 2 appartementen i.p.v. grondgebonden woningen

Een afwijking is mogelijk mits in een omgevingsrapport wordt aangetoond dat de

voorgenomen appartementen qua aantal, omvang, schaal, bouwvorm (volumes, geleding,...) en mobiliteitseffecten passen in het betreffende dorp of in de omgeving.

Artikel 27:

Bij woonhuizen (ééngezins- of meergezinshuis zie 0.3. punt 19 en 20) in gesloten of half-open bebouwing is de maximale bouwdiepte van hoofdbouw en achterbouw samen op het gelijkvloers 18 meter en op de verdiepingen 14 meter.

Alleen onder motivering in een omgevingsrapport kan langs grote wegen en in handelsconcentraties een afwijking tot max. 28 meter op het gelijkvloers worden toegelaten.

Het ontwerp voorziet in een max. bouwdiepte van 31.90 meter op het gelijkvloers.

Artikel 39:

Bij bouwwerken voor handelsactiviteiten bestaat het in te dienen beplantingsplan uit het uitvoeringsplan van de aanleg van de buitenruimte, waarop minstens de hoogstammige bomen, de zones voor hoge en lage beplanting,...in detail zijn aangegeven.

Een gedetailleerd beplantingsplan ontbreekt in de aanvraag.

Artikel 46:

Binnenplaatsen en tuinen blijven principieel onbebouwd en als groene ruimte ingericht, tenzij anders wordt toegestaan door een BPA of RUP.

De tuinzone wordt grotendeels (circa 580 m²) verhard in functie van parking.

Artikel 162

Op het plan is er geen aanduiding van een bergingsruimte voor containers voor gescheiden huisvuilophaling (min. 1% van de totale bruto-vloeroppervlakte handelsruimte).

In bijzondere omstandigheden is een afwijking toegestaan.

Artikel 163

Op het plan is er geen aanduiding van een fietsenstandplaats (1 per 50 m² vloeroppervlakte handelsruimte).

Artikel 173:

Elke handelsinrichting moet voor het personeel over ten minste twee W.C.'s beschikken.

Het ontwerp voorziet in 1 wc per handelsruimte.

C.3. Toegankelijkheid van gebouwen voor personen met verminderde beweeglijkheid.

Artikel 195:

De vrije doorgangsbreedte van de binnendeuren is kleiner dan 0.90 meter.

Verplicht in te winnen adviezen:

De aanvraag is gelegen langs een gewestweg.

Het advies van het agentschap Wegen en Verkeer d.d. 14/09/2010 is voorwaardelijk gunstig.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Voor het perceel zijn er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing.

Het bestuur van de [REDACTED] is inmiddels wel gestart met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan [REDACTED] (plenaire vergadering d.d. 21/01/2011).

Het project is qua schaal en uitvoeringswijze te beoordelen in functie van de ruimtelijke context.

Het pand situeert zich langs een drukke verbindingsweg tussen [REDACTED]

De bebouwing in de omgeving van het bouwperceel bestaat hoofdzakelijk uit 1 tot 2

bouwlagen met hellend dak.

De aanpalende panden betreffen een bar en een handelshuis (metaalwerken).

De omgevende bebouwing is niet essentieel gewijzigd ten aanzien van een voorgaande vergunningsaanvraag op het kwestieus terrein. Deze aanvraag met als voorwerp 'het bouwen van een handelspand met 2 wooneenheden' werd in beroep bij deputatie geweigerd (dossiernr. 2008N033209).

De weigering van deputatie was in essentie gebaseerd op volgende elementen:

- 1) het niet overeenstemmen van het ontwerp met enkele bepalingen van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;*
- 2) de handelsbestemming (privébar) heeft een te storende impact op de woonfunctie;*
- 3) een te volumineus bouwvolume dat niet aansluit op de bestaande bouwtypologie;*

Voorliggende aanvraag behoudt het bouwprogramma van handelsruimte (circa 400 m²) en

2 woongelegenheden. De architecturale uitwerking is gewijzigd.

Het ontwerp voorziet in een inplanting van 2 bouwblokken, 2 bouwlagen met plat dak, op 13 meter uit de as van de weg. Eén bouwblok wordt opgericht tegen de rechts aanpalende bebouwing. De andere bouwblok wordt vrijstaand ingeplant op min. 3.85 meter van de linker perceelsgrens. Tussen beide bouwvolumes is een vrije doorgang met een breedte van 6 meter voorzien.

Deze doorgang doet dienst als doorrit naar 4 garages en 14 open parkeerplaatsen.

De bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping (vanaf de bouwlijn) bedraagt respectievelijk 17 meter en 12 meter voor het vrijstaande bouwblok en 31.90 meter en 12 meter voor het bouwblok in halfopen bebouwing.

De bestemming per blok is een handelsruimte met appartement op de verdieping. Het appartement is bereikbaar via een buitentrap.

Inzake de voorgestelde bestemming is te stellen:

De handelsbestemming is qua openingsuren te specificeren.

Overeenkomstig de vermelde verordening is een handelsuitbating in afwijking van de normale verplichte avondsluiting bepaald in de wet van 24 juli 1973 artikel 2 a) en b) vergunningsplichtig en bijgevolg ruimtelijk te toetsen.

Reeds kan er gesteld worden dat een handelsuitbating afwijkend van de normale verplichte avondsluiting een negatieve impact zal hebben op de woonkwaliteit van de 2 ontworpen woongelegenheden.

De parking is voorzien achteraan het perceel. Dit is de zone waarnaar de woongelegenheden specifiek gericht zijn (zie beschrijvende nota van de aanvraag).

Zeker de hinder ten gevolge van een uitbating tijdens de avond en de nacht (aan- en uitrijden auto's, geluidshinder uitbating en klanten,...) zal storend zijn voor de woonfunctie.

Het voorzien van appartementen langs een drukke gewestweg en in een gebied excentrisch gelegen van het centrum van [REDACTED] is niet aanvaardbaar.

In de directe omgeving komt geen appartementsbouw voor.

Zo kan er verwezen worden naar projecten uit de directe omgeving die omwille van hun bouwprogramma door deputatie geweigerd zijn zoals o.a. een meergezinswoning met 4 woongelegenheden, een tankpiste met handel en 2 appartementen of een multifunctioneel gebouw met 2 conglomeraatwoningen.

Inzake de afwijkingen van het ontwerp t.o.v. de geldende verordening is te stellen:

Er is een omgevingsrapport opgemaakt en voor advies voorgelegd aan de bevoegde bouwcommissie.

Het advies van de bouwcommissie d.d. 19 oktober 2010 is ongunstig.

Dit advies wordt bijgetreden.

Het perceel met een oppervlakte van circa 1840 m² wordt meer dan 2/3 verhard en bebouwd (+/- 1330 m²).

Voor de beperkte groenzone ontbreekt een beplantingsplan.

De plaats en de aard van de doorrit heeft geen ruimtelijke kwaliteit en creëert een onveilige situatie.

De doorgang zal gebruikt worden als in- en uitrit naar de parking, als toegang naar de commerciële ruimte (leveringen, klanten,...) en als toegang naar 1 van beide wooneenheden.

De doorsteek geeft enkel uit op een verharde oppervlakte.

Overeenkomstig dit verslag wordt aan de deputatie voorgesteld het beroep niet in te willigen.

De vergunning kan niet worden verleend.

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen moet worden bevestigd.

...

Na de hoorzitting van 5 april 2011 beslist de verwerende partij op 5 mei 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat voorliggende aanvraag in het aanvraagdossier wordt omschreven als 'het bouwen van een handelsruimte met 2 appartementen' aan [REDACTED];

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woongebied met landelijk karakter; dat de woongebieden met landelijk karakter overeenkomstig artikel 6 (1.2.2.) van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven; dat voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, met inbegrip van de para-agrarische bedrijven, de voorwaarde blijft gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover

zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied; dat er dan ook steeds dient te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter; dat dit concreet betekent dat zij niet van aard mogen zijn dat zij de woon- of landbouwfunctie van het gebied verstoren; dat bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen terzake stelt:

" ... Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5. 1.0. worden toegelaten.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van de para-agrarische bedrijven - blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts

toelaatbaar zijn voorover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren.

Bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, bedoeld in artikel 5. 1.0. dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving ...

"... 1.2.2.2. Lintbebouwing

Een stimulering van deze gebieden is planologisch niet verantwoord.

De bebouwing kan slechts toegestaan worden in functie van de voorliggende weg ...

"Deze

bebouwingsmogelijkheid bestaat echter maar voor zover het betrokken perceel of perceelsgedeelte en de voorgestelde bebouwing beantwoordt aan de stedenbouwkundige criteria die normaliter gehanteerd worden in de betrokken zone. Dit betekent dat het perceel voldoende groot moet zijn, en een inplanting moet mogelijk laten die stedenbouwkundige verantwoord is, zoals voldoende diepte, voldoende achteruitbouw en bouwvrije zijdelingse stroken. De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving ... "

Overwegende dat het bestuur van de [REDACTED] gestart is met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan [REDACTED]; dat het ontwerp van RUP op 18 april 2011 voorlopig werd vastgesteld door de gemeenteraad;

Overwegende dat voor het grondgebied van [REDACTED] een geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing is; dat de verordening herzien werd en door de deputatie goedgekeurd in zitting van 13 december 2007 (B.8.25103/2008);

Overwegende dat het voorliggende bouwproject niet gesitueerd is in een mogelijk of een effectief overstromingsgevoelig gebied; dat het perceel niet infiltratiegevoelig en matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2); dat het perceel afstroomt naar de [REDACTED], een waterloop van 2de categorie;

dat een positieve uitspraak mogelijk is indien voldaan wordt aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen;

dat de bij de aanvraag gevoegde aanstijplijst van vermelde verordening niet correct is ingevuld;

dat de verharde oppervlakte in waterdoorlatend materiaal zoals op het inplantingsplan getekend is circa 720 m² i.p.v. 368 m² bedraagt; dat dit betekent dat de voorziene inhoud van de hemelwaterputten onvoldoende is;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is langs een gewestweg; dat het advies van het agentschap Wegen en Verkeer van 14 september 2010 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat het pand zich situeert langs een drukke verbindingsweg [REDACTED]); dat de bebouwing in de omgeving van het bouwperceel hoofdzakelijk bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met hellend dak; dat de aanpalende panden een bar en een handelshuis betreffen;

Overwegende dat de omgevende bebouwing niet essentieel gewijzigd is ten aanzien van een voorgaande vergunningsaanvraag op het kwestieus terrein; dat deze aanvraag met als voorwerp 'het bouwen van een handelspand met 2 wooneenheden' in beroep bij deputatie werd geweigerd (dossiernr. 2008N033209);

dat de weigering van deputatie in essentie gebaseerd was op volgende elementen:

1) het niet overeenstemmen van het ontwerp met enkele bepalingen van de

geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;

2) de handelsbestemming (privébar) heeft een te storende impact op de woonfunctie;

3) een te volumineus bouwvolume dat niet aansluit op de bestaande bouwtypologie;

Overwegende dat voorliggende aanvraag het bouwprogramma van handelsruimte (circa 400 m²) en 2 woongelegenheden behoudt; dat de architecturale uitwerking gewijzigd is; dat het ontwerp in een inplanting van 2 bouwblokken, 2 bouwlagen met plat dak, op 13 meter uit de as van de weg voorziet; dat één bouwblok opgericht wordt tegen de rechts aanpalende bebouwing; dat de andere bouwblok vrijstaand ingeplant wordt op minimum 3.85 meter van de linker perceelsgrens; dat tussen beide bouwvolumes een vrije doorgang met een breedte van 6 meter is voorzien; dat deze doorgang dienst doet als doorrit naar 4 garages en 14 open parkeerplaatsen;

dat de bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping (vanaf de bouwlijn) respectievelijk 17 meter en 12 meter bedragen voor het vrijstaande bouwblok en 31.90 meter en 12 meter voor het bouwblok in halfopen bebouwing;

dat de bestemming per blok een handelsruimte met appartement op de verdieping is; dat het appartement bereikbaar is via een buitentrap;

Overwegende dat de handelsbestemming qua openingsuren te specificeren is;

dat overeenkomstig de vermelde geïntegreerde stedenbouwkundige verordening een uitbating, in afwijking van de normale verplichte avondsluiting bepaald in de oorspronkelijke wet van 24 juli 1973 artikel 2a) en 2b), vergunningsplichtig is; dat bijgevolg een dergelijke uitbating ruimtelijk te toetsen is;

Overwegende dat reeds gesteld kan worden dat een uitbating afwijkend van de normale verplichte avondsluiting een negatieve impact zal hebben op de woonkwaliteit van de 2 ontworpen woongelegenheden;

dat de parking achteraan het perceel voorzien is; dat dit de zone is waarnaar de woongelegenheden specifiek gericht zijn (zie beschrijvende nota van de aanvraag); dat zeker de hinder ten gevolge van een uitbating tijdens de avond en de nacht (aan- en uitrijden auto's, geluidshinder uitbating en klanten, ...) storend zal zijn voor de woonfunctie;

Overwegende dat het voorzien van appartementen langs een drukke gewestweg en in een gebied excentrisch gelegen van het centrum van [REDACTED] niet aanvaardbaar is; dat in de directe omgeving geen appartementsbouw voorkomt;

Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met vermelde geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat artikel 22 bepaalt dat buiten het kleinstedelijk gebied en de drie grote dorpen [REDACTED] zoals omschreven in hoofdstuk 0.3 alleen grondgebonden woningen zijn toegelaten;

dat hoofdstuk 0.3 punt 12 definieert: ' ... de artikels uit deze verordening waarin specifieke regels m.b.t. het kleinstedelijk gebied worden geformuleerd zijn tevens van toepassing voor de 'waardevolle kernen van de kerkdorpen [REDACTED], zoals omschreven in punt 8 ... '

punt 8 definieert: ' het gehele woongebied en landelijk woongebied begrepen tussen [REDACTED], met uitsluiting van de bebouwing langsheen deze randstraten '

dat hoofdstuk 0.3 punt 22 definieert: 'hetzij een woning in een eengezinswoning, hetzij een kangoeroewoning, hetzij de enige woning in een gebouw dat ook andere dan woonfuncties huisvest, waarbij de woning uitgaat op het gelijkvloers.';

dat het ontwerp voorziet in 2 appartementen in plaats van grondgebonden woningen;

dat een afwijking mogelijk is mits in een omgevingsrapport aangetoond wordt dat de voorgenomen appartementen qua aantal, omvang, schaal, bouwvorm (volumes, geleding, ...) en mobiliteitseffecten in het betreffende dorp of in de omgeving passen;

Overwegende dat artikel 27 bepaalt dat bij woonhuizen (ééngezins- of meergezinshuis zie 0.3. punt 19 en 20) in gesloten of half-open bebouwing de maximale bouwdiepte van

hoofdbouw en achterbouw samen op het gelijkvloers 18 meter en op de verdiepingen 14 meter is; dat alleen onder motivering in een omgevingsrapport langs grote wegen en in handelsconcentraties een afwijking tot maximum 28 meter op het gelijkvloers kan worden toegelaten;

dat het ontwerp in een maximum bouwdiepte van 31.90 meter op het gelijkvloers voorziet;

Overwegende dat artikel 39 van de verordening bepaalt' ... Bij bouwwerken voor handelsactiviteiten bestaat het in te dienen beplantingsplan uit het uitvoeringsplan van de aanleg van de buitenruimte, waarop minstens de hoogstammige bomen, de zones voor hoge en lage beplanting, ... in detail zijn aangegeven ... '

dat een gedetailleerd beplantingsplan in de aanvraag ontbreekt;

Overwegende dat artikel 46 bepaalt:' ... Binnenplaatsen en tuinen blijven principieel onbebouwd en als groene ruimte ingericht, tenzij anders wordt toegestaan door een BPA of RUP .. ';

dat de tuinzone grotendeels (circa 580 m²) verhard wordt in functie van parking;

Overwegende dat er op het plan geen aanduiding is van een bergingsruimte voor containers voor gescheiden huisvuilophaling (minimum 1 % van de totale bruto-vloeroppervlakte handelsruimte) zoals bepaald in artikel 162;

dat in bijzondere omstandigheden een afwijking toegestaan is;

Overwegende dat op het plan er geen aanduiding is van een fietsenstandplaats (1 per 50 m² vloeroppervlakte handelsruimte) zoals bepaald in artikel 163;

Overwegende dat artikel 173 bepaalt dat elke handelsinrichting voor het personeel over ten minste twee toiletten moet beschikken; dat het ontwerp in 1 wc per handelsruimte voorziet;

Overwegende dat tenslotte de vrije doorgangsbreedte van de binnendeuren kleiner dan 0.90 meter is en niet voldoet aan artikel 195;

Overwegende dat er een omgevingsrapport opgemaakt is en voor advies voorgelegd aan de bevoegde bouwcommissie; dat het advies van de bouwcommissie van 19 oktober 2010 ongunstig is;

dat dit advies wordt bijgetreden;

dat het perceel met een oppervlakte van circa 1840 m² meer dan 2/3 verhard en bebouwd (+/- 1330 m²) wordt;

dat voor de beperkte groenzone een beplantingsplan ontbreekt;

dat de plaats en de aard van de doorrit geen ruimtelijke kwaliteit heeft en een onveilige situatie creëert; dat de doorgang gebruikt zal worden als in- en uitrit naar de parking als toegang naar de commerciële ruimte (leveringen, klanten,...) en als toegang naar 1 van beide woongelegenheden; dat de doorsteek enkel uitgeeft op een verharde oppervlakte;

Overwegende dat het beroep niet kan worden ingewilligd; dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd;

Gehoord het verslag van [REDACTED]. lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Het door de heer Gerald Kindermans, Steenweg 161, 3870 Heers, namens [REDACTED] ingesteld beroep wordt niet ingewilligd.

De stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij formuleert het volgende verzoek:

“ ...

de bestreden beslissing van de deputatie van de provincie Limburg van 5 mei 2011, meegedeeld bij schrijven van 6 mei 2011 en ontvangen op 12 mei 2011 door de raadsman van verzoekster, te vernietigen en opnieuw rechtdoende, te zeggen voor recht dat de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] dd. 14 januari 2011, dient vernietigd te worden en dat opnieuw rechtdoende een vergunning wordt afgeleverd met betrekking tot het bouwen van een handelspand met twee appartementen op het kadastraal perceel [REDACTED], en in die zin de aanvraag van verzoekster in te willigen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat het beroep van de verzoekende partij gericht is tegen zowel de beslissing van 14 januari 2011 van het [REDACTED] als tegen de beslissing van 5 mei 2011 van de verwerende partij.

Conform artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO dient de Raad zich als administratief rechtscollege uit te spreken over beroepen ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of bestuurlijke stilzwijgende beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning.

De beslissing van 14 januari 2011 van het [REDACTED] kan evenwel niet worden beschouwd als een vergunningsbeslissing die in laatste administratieve aanleg werd genomen.

Het beroep, in zoverre het is gericht tegen de beslissing van 14 januari 2011, is daarom onontvankelijk. Het voorwerp van het voorliggende beroep dient derhalve noodzakelijk beperkt te worden tot de beslissing van 5 mei 2011.

2.

In zoverre de verzoekende partij aan de Raad tevens vraagt ‘...opnieuw rechtdoende een vergunning wordt afgeleverd met betrekking tot het bouwen van een handelspand met twee appartementen op het kadastraal perceel [REDACTED], gelegen aan [REDACTED], en in die zin de aanvraag van verzoekster in te willigen...’, stelt de Raad vast dat dit onderdeel van het beroep manifest onontvankelijk is.

De Raad heeft immers als administratief rechtscollege enkel een vernietigingsbevoegdheid waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. Ook de aan de Raad toegekende marginale toetsing van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de genomen beslissing verleent aan de Raad niet de bevoegdheid om aan de verwerende partij een injunctie te geven om een positieve beslissing te nemen.

3.

Voor het overige blijkt uit het dossier dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin gesteld wordt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en met de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd door de deputatie op 9 januari 2003 en de gedeeltelijke herziening van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd door de deputatie op 12 december 2007, evenals op de schending van art. 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en op de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel;”

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

Doordat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat overeenkomstig art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening terwijl nergens wordt aangetoond dat dit het geval zou zijn, gezien er voortdurend wordt uitgegaan van het inrichten van een bar in de handelszaak, waarbij wordt gesteld dat de uitbating vergunningsplichtig zou zijn, gezien deze in strijd zou zijn met de vermelde geïntegreerde stedenbouwkundige verordening en waarbij eveneens gesteld wordt dat de hinder ten gevolge van een uitbating tijdens de avond en de nacht storend zou zijn voor de woonfunctie, terwijl uit de bouwaanvraag nergens blijkt dat er sprake is van opening tijdens de avond en nachturen en van een bar;

De bestreden beslissing werd onvoldoende gemotiveerd en steunt op foute gronden.

Zo wordt melding gemaakt van een moratorium voor bars die worden uitgebaat in de [REDACTED].

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

Er werd reeds vroeger een bouwaanvraag ingediend voor het betreffende perceel, waarbij toen werd gesteld dat de handelsbestemming, genaamd een privé-bar, een te storend impact zou hebben op de woonfunctie en dat er een te volumineus bouwvolume zou zijn opgegeven dat niet zou aansluiten op de bestaande bouwtypologie.

De architect heeft in het nieuwe project de architecturale uitwerking volledig gewijzigd.

Het ontwerp is een inplanting van twee bouwblokken, twee bouwlagen met een plat dak, op 13 m uit de as van de weg, waarbij één bouwlaag opgericht wordt tegen de rechts aanpalende bebouwing en de andere bouwblok vrijstaand ingeplant wordt om 3,85 m van de linker perceelsgrens.

Tussen beide bouwvolumes is een vrije doorgang van een breedte van 6 m voorzien en deze doorgang doet dienst als doorrit naar vier garages en 14 open parkeerplaatsen.

Uit alles blijkt dat de deputatie van mening is dat het nog steeds gaat over een handelsbestemming als bar, terwijl dit uit het aanvraagdossier nergens blijkt.

De hele argumentatie is opgebouwd vanuit de overweging en vanuit de afweging dat het gaat om een uitbating die tijdens de avond en de nacht open zou zijn.

Er wordt melding gemaakt van het gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, terwijl anderzijds gesteld wordt dat een grondige studie van de verkeerssituatie noodzakelijk is.

Nog minder te begrijpen valt dat enerzijds de deputatie, evenals het gemeentebestuur van mening is dat een handelszaak niet mogelijk zou zijn op deze plaats omdat deze te excentrisch zou gelegen zijn, terwijl wordt toegegeven dat het bestuur gestart is met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan [REDACTED], waarbij het ontwerp van het RUP op 18 april 2011 reeds voorlopig werd aanvaard door de gemeenteraad.

Het is klaarblijkelijk de bedoeling van het gemeentebestuur, hierin gesteund door de deputatie om op de plaats waar het onroerend goed van verzoekster gelegen is een horecastrip te ontwikkelen, hetgeen vanzelfsprekend volkomen afwijkt van de huidige bestaande stedenbouwkundige planologische situatie, m.n. woongebied met landelijk karakter.

Het is dus perfect in overeenstemming met het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan [REDACTED] dat verzoekster een handelspand zou bouwen in deze zone.

Klaarblijkelijk tracht het gemeentebestuur, hierin gesteund door de deputatie, een moratorium in te stellen voor bars, zonder dat de rechtsgrond hiervoor wordt weergegeven en zonder dat daar melding van wordt gemaakt, terwijl nochtans uit alles blijkt dat de argumentatie van de deputatie volledig hierop is gesteund.

Met alle mogelijke middelen wil men bijkomende bars [REDACTED] tegengaan, en wanneer er ook maar enige verdachtmaking is dat een bouwdoossier het voorwerp van een bar zou kunnen hebben als handelszaak worden alle middelen uit de kast gehaald, ook deze die volkomen onterecht worden aangewend, om een bouwaanvraag tegen te werken.

Er staat immers nergens in de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dat iedere handelsbestemming te specificeren is qua openingsuren.

Enkel indien de uitbating de bedoeling heeft in afwijking van de normale verplichte avondsluiting, bepaald in de oorspronkelijke wet van 24 juli 1973 (art. 2A en 2B) een dergelijke uitbating te toetsen is.

In casu is duidelijk gesteld, ook tijdens de hoorzitting door verzoekster dat uit dit aanvraagdossier absoluut nergens blijkt dat er sprake is van de bedoeling om een bar in te richten.

De aanvraag is gedaan voor een handelsruimte met twee appartementen, niets meer of niets minder.

Er wordt op geen enkel ogenblik in de bestreden beslissing gemotiveerd aan de hand van duidelijke juridische argumenten die gebaseerd zijn op feitelijke gegevens op welke grond de deputatie tot haar conclusie is gekomen.

De materiële motiveringsplicht is een beginsel van behoorlijk bestuur en betekent dat beslissingen gedragen worden door motieven die rechtens en feitelijk aanvaardbaar zijn. De materiële motiveringsplicht impliceert dat de motieven kenbaar, feitelijk juist en draagkrachtig zijn, d.i. de beslissing effectief kunnen dragen en verantwoorden. Wat de kenbaarheid betreft volstaat het in het kader van de materiële motiveringsplicht dat deze motieven terug te vinden zijn in het administratief dossier.

Verzoekster beroept zich verder op volgende rechtspraak en rechtsleer:

De motiveringsplicht houdt ook in dat de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen in de beslissing zelf moeten terug te vinden zijn.

Een administratieve beslissing dient ook te voldoen aan de formele of uitdrukkelijke motiveringsplicht zoals bepaald in de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen. Met deze wet wordt de van oudsher bestaande materiële motiveringsplicht van het bestuur aangevuld met een formele motiveringsplicht.

Artikel 2 van de wet van 29 juli 1991 bepaalt dat de betrokken bestuurshandelingen uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd. Dit impliceert dat de beslissing die ter kennis wordt medegedeeld aan de betrokkene niet enkel het dictum moet omvatten maar tevens de redenen moet weergeven op grond waarvan de beslissing genomen werd.

Artikel 3 van de wet schrijft voor dat de opgelegde motivering in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Tevens moet, naar luid van hetzelfde artikel, de motivering “afdoende” zijn. De term afdoende vereist dat de motivering meer is dan een loutere stijlformule. De motivering moet pertinent zijn. Zij moet daarenboven draagkrachtig zijn, d.w.z. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te schragen.

De raad van state heeft aanvaard dat ook een indirecte vorm van motivering kan worden toegepast doordat men in de motivering naar andere stukken verwijst. Dit kan echter enkel wanneer cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- *de inhoud van het stuk waarnaar wordt verwezen moet aan de bestuursde ter kennis zijn gebracht hetzij voor de beslissing is genomen, hetzij samen met de eindbeslissing;*
- *het stuk waarnaar verwezen wordt moet zelf afdoende gemotiveerd zijn*
- *de voorstellen of adviezen moeten worden bijgetreden in de uiteindelijke beslissing*
- *er mogen geen tegenstrijdige adviezen zijn (HUBEAU, B. en POPULIER, P., Behoorlijk ruimtelijk ordenen. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2002, nr. 32, p. 71 met verwijzing naar de rechtspraak van de Raad van State aldaar)*

Wordt het advies niet gevolgd of bestaan er tegenstrijdige adviezen, dan maakt een loutere verwijzing naar een advies geen uitdrukkelijke motivering uit. Uit de bestuurshandeling moet dan duidelijk de redenen blijken waarom het advies niet werd gevolgd (MAST, A., DUJARDIN, J., VAN DAMME, M., en VANDE LANOTTE, J., Overzicht van het Belgisch administratief recht, Mechelen, Kluwer, 2002, nr. 784, p. 692-693)

Het is duidelijk dat de motivering “afdoende” moet zijn. De term afdoende vereist dat de motivering meer is dan een loutere stijlformule. De motivering moet pertinent zijn. Zij moet daarenboven draagkrachtig zijn, d.w.z. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te schragen. Dit impliceert dat de motieven, die kenbaar moeten worden gemaakt, moeten beantwoorden aan de realiteit, en draagkrachtig zijn, m.a.w. de beslissing effectief verantwoorden (VAN ORSHOVEN, P. “De uitdrukkelijke motivering van administratieve rechtshandelingen”, R.W., 1991-1992, 488).

De raad van state heeft in dit verband geoordeeld dat iedere beslissing van het bestuur op motieven dient te berusten die niet enkel in feite en in rechte moeten aanwezig zijn, doch die daarenboven pertinent moeten zijn, en de beslissing verantwoorden (R.v.St. VAN BLADEL, nr. 37.043, 22 mei 1991). Uw Raad heeft trouwens steeds voorgehouden dat een beslissing moet steunen op feiten (R.v.St., BAETENS, nr. 9429, 5 juni 1962), die bovendien juist moeten zijn (R.v. St., Cs PECRIAUX, nr 5606, 12 april 1957).

Het fundamentele beginsel van de motiveringsplicht eist daarenboven dat het besluit een antwoord bevat van de in beroep naar voren gebrachte argumenten. Hoewel dit volgens vaste rechtspraak van de Raad van State niet impliceert dat op elk individueel bezwaar wordt geantwoord, toch moet de beslissing de redenen doen kennen die haar verantwoorden, en waaruit kan worden afgeleid o.m. waarom de in beroep verdedigde stellingen niet werden aangenomen.

De raad van state heeft reeds in meerdere arresten gesteld dat de belangrijkste bestaansreden van de motiveringsplicht erin gelegen is dat de betrokkene in de hem aanbelangende beslissing zelf de motieven moet kunnen aantreffen op grond waarvan ze werd genomen, ondermeer opdat hij met kennis van zaken zou kunnen uitmaken of het aangewezen is de beslissing met een annulatieberoep te bestrijden. Het is noodzakelijk doch voldoende dat de beslissing duidelijk de redenen doet kennen die haar verantwoorden (zie oa R.v.St. BVBA GEBROEDERS DEVADDER, nr. 53.754, 15 juni 1995, R.v.St.; LOONTJENS, nr. 53.664, 12 juni 1995; R.v.St., LOMBAERT en Cons., nr. 60.146, 13 juni 1996)

Dat zulks betekent dat de motieven van de beslissing zelf tot uitdrukking dienen te worden gebracht aangezien uit de rechtspraak van de Raad van State valt af te leiden dat een formele motivering van een bestuurshandeling vereist is ondermeer als het een bestuurshandeling betreft met een quasi-jurisdictioneel karakter (R.v.St., STEEMAN, nr. 20.538 van 22 juli 1980; R.v.St., SPAEPEN, nr. 20.539 van 22 juli 1980).

Al te gemakkelijke of oppervlakkige motiveringen (R.v.St., N.V. DE BRUYN, nr. 59.846, 4 juni 1996), algemene beschouwingen (R.v.St., nr. 48.186, DE BUS en DUCHATELET, 23 juni 1994) of een nietszeggende cliché-matige weerlegging van omstandige gedetailleerde juridische kritiek (R.v.St., nr. 49.460, UNION MINIERE, 13 oktober 1996) voldoen niet aan de motiveringsverplichting.

Vage, duistere of niet terzake dienende uitleg, onduidelijke, onnauwkeurige, ongeldige of niet-plausibele motivering vallen niet samen met een “afdoende” motivering (VAN MENSEL, A., Het beginsel van behoorlijk bestuur, Mys en Breesch, 1997, p. 79).

De motivering moet in rechte en in feite evenredig zijn met het belang van de genomen beslissing, ze moet evenredig zijn met de omvang van de discretionaire bevoegdheid waarover het bestuur beschikt en ze moet de beslissing verantwoorden.

Wanneer de overheid over een discretionaire bevoegdheid beschikt, met name wanneer het bestuur de vrijheid heeft om al dan niet een beslissing te nemen, of de keuze heeft tussen verschillende mogelijke beslissingen dan moet het bestuur zijn keuze verplicht verantwoorden en moeten precieze, juiste, pertinente volledige, duidelijke en niet tegenstrijdige motieven uitdrukkelijk en nauwkeurig worden vermeld (HUBEAU, B. en POPULIER, P., o.c., nr. 53, p. 76-77).

De motieven van de overheidsbeslissing moeten duidelijk, logisch en consistent zijn, aanvaardbaar zijn met het oog op recht, de feiten en het beleid. Een motivering van een besluit waarbij aan het bestuur beleidsvrijheid gelaten wordt kan enkel als draagkrachtig worden aanvaard zo daarbij aangeknoopt wordt bij een beleid. De motivering wordt derhalve aan het beleid getoetst dat vaak is neergelegd in richtlijnen en beleidsregels (VAN MENSEL, Het beginsel van behoorlijk bestuur, Mys en Breesch, 1997, p. 42-43).

Een stedenbouwkundige vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen conform artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Deze verplichting ontslaat het college van burgemeester en schepenen er echter niet van zelf de zaak te onderzoeken en in de beslissing de eigen motieven tot het verlenen of het weigeren van een vergunning te vermelden, te meer daar het college de plaatselijke situatie zoveel beter kent dan de gemachtigde ambtenaar. Wanneer de beslissing zich enkel beperkt tot het overnemen van het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar en geen eigen motieven bevat, is de formele motiveringsplicht duidelijk geschonden (OPDEBEEK, I. en COOLSAET, A., Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 1999, 196).

Bovendien heeft de Raad van State inzake bouw- en verkavelingsvergunningen meermaals de algemene regels herhaald dat de beslissing de juridische en feitelijke gegevens dient te vermelden waarop zij steunt en dat enkel met deze feitelijke gegevens rekening kan worden gehouden (R.v.St., SERGEANT, nr. 45.835, 27 januari 1994; R.v.St., COCHE, nr. 70.399, 17 december 1997).

De motivering waarom iets stedenbouwkundig verenigbaar is met een bepaalde omgeving of de goede plaatselijke aanleg niet verstoort, is immers per definitie een beoordeling in feite en de Raad van State moet al de feitelijke gegevens die de beslissing kunnen verantwoorden hierin aantreffen. Stijlformules zijn dan ook uit den boze (OPDEBEEK, I. en COOLSAET, A., Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 1999, 193).

In ieder geval kan in voorliggend geval zonder enige twijfel gesteld worden dat de precieze, juiste, pertinente volledige, duidelijke en niet tegenstrijdige motieven noch uitdrukkelijk noch nauwkeurig worden vermeld maar duidelijk afwezig zijn.

Het bestreden besluit schendt dan ook de motiveringsplicht.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

1 In een enig middel werpt de verzoekende partij een schending op van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (verder afgekort als VCRO), in samenhang met de formele motiveringsplicht, zoals deze voortvloeit uit de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en het materiële motiveringsbeginsel.

Zij voert meer bepaald aan dat het besluit niet afdoende aangeeft waarom de aanvraag niet kon worden vergund en dat het besluit op foute gronden steunt. In dit opzicht stelt zij:

- dat ons college er in zijn besluitvorming ten onrechte van uitgegaan is dat de aanvraag de inrichting als (prostitutie)bar beoogt, terwijl uit het dossier afdoende zou blijken dat de aanvraag een “handelsruimte met twee appartementen beoogt, niets meer of niets minder”
- dat er klaarblijkelijk een “moratorium” wordt ingesteld voor bars, zonder opgave van enige rechtsgrond hiervoor, en dat de argumentatie van ons college “volledig hierop is gesteund”.

2 Ons college kan evenwel al onmiddellijk hierop antwoorden dat dit enige middel tot nietigverklaring louter op het eerste zicht ervan al geenszins tot een nietigverklaring kan leiden van het bestreden weigeringsbesluit.

De verzoekende partij leest immers het besluit wel op een heel onvolledige wijze en haar (zeer beperkte) kritiek is niet alleen naast de kwestie, maar ook totaal ongegrond, om de hieronder uiteengezette redenen.

2.1 Allereerst blijkt duidelijk uit het besluit van ons college zelf dat de aanvraag om drie onderscheiden, doch alle even determinerende, motieven werd geweigerd, nl. omwille van de onverenigbaarheid van de aanvraag met een aantal welbepaalde artikelen uit de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, de strijdigheid met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen en de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Al deze in het besluit uitgewerkte weigeringsmotieven volstaan elk op zich reeds om de weigeringsbeslissing te dragen.

De verzoekende partij formuleert evenwel op geen enkele wijze in haar verzoekschrift kritiek op de overwegingen die het bestreden besluit wijdt aan de strijdigheid van de aanvraag met de vermelde stedenbouwkundige verordening, noch op de overweging i.v.m. de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

In het besluit werd hieromtrent het volgende overwogen:

”(…)

Overwegende dat voor het grondgebied van [REDACTED] een geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing is; dat de verordening herzien werd en door de deputatie goedgekeurd in zitting van 13 december 2007 (B.S.25/03/2008);

Overwegende dat het voorliggende bouwproject niet gesitueerd is in een mogelijk of een effectief overstromingsgevoelig gebied; dat het perceel niet infiltratiegevoelig en matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2); dat het perceel afstroomt naar de [REDACTED], een waterloop van 2de categorie; dat een positieve uitspraak mogelijk is indien voldaan wordt aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen;

dat de bij de aanvraag gevoegde aanstiplijst van vermelde verordening niet correct is ingevuld;

dat de verharde oppervlakte in waterdoorlatend materiaal zoals op het inplantingsplan getekend is circa 720 m2 i.p.v. 368 m2 bedraagt; dat dit betekent dat de voorziene inhoud van de hemelwaterputten onvoldoende is;

(...)

Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met vermelde geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat artikel 22 bepaalt dat buiten het kleinstedelijk gebied en de drie grote dorpen [REDACTED] zoals omschreven in hoofdstuk 0.3 alleen grondgebonden woningen zijn toegelaten;

dat hoofdstuk 0.3 punt 12 definieert: ‘...de artikels uit deze verordening waarin specifieke regels m.b.t. het kleinstedelijk gebied worden geformuleerd zijn tevens van toepassing voor de ‘waardevolle kernen van de kerkdorpen [REDACTED], zoals omschreven in punt 8...’

punt 8 definieert :’ het gehele woongebied en landelijk woongebied begrepen tussen [REDACTED], met uitsluiting van de bebouwing langsheen deze randstraten’

dat hoofdstuk 0.3 punt 22 definieert: ‘hetzij een woning in een eengezinswoning, hetzij een kangoeroewoning, hetzij de enige woning in een gebouw dat ook andere dan woonfuncties huisvest, waarbij de woning uitgaat op het gelijkvloers.’;

dat het ontwerp voorziet in 2 appartementen in plaats van grondgebonden woningen;

dat een afwijking mogelijk is mits in een omgevingsrapport aangetoond wordt dat de voorgenomen appartementen qua aantal, omvang, schaal, bouwvorm (volumes, geleding,...) en mobiliteitseffecten in het betreffende dorp of in de omgeving passen;

Overwegende dat artikel 27 bepaalt dat bij woonhuizen (ééngezins- of meergezinshuis zie 0.3. punt 19 en 20) in gesloten of half-open bebouwing de maximale bouwdiepte van hoofdbouw en achterbouw samen op het gelijkvloers 18 meter en op de verdiepingen 14 meter is; dat alleen onder motivering in een omgevingsrapport langs grote wegen en in handelsconcentraties een afwijking tot maximum 28 meter op het gelijkvloers kan worden toegelaten;

dat het ontwerp in een maximum bouwdiepte van 31.90 meter op het gelijkvloers voorziet;

Overwegende dat artikel 39 van de verordening bepaalt: ‘...Bij bouwwerken voor handelsactiviteiten bestaat het in te dienen beplantingsplan uit het uitvoeringsplan van de aanleg van de buitenruimte, waarop minstens de hoogstammige bomen, de zones voor hoge en lage beplanting,...in detail zijn aangegeven...’

dat een gedetailleerd beplantingsplan in de aanvraag ontbreekt;

Overwegende dat artikel 46 bepaalt: ‘...Binnenplaatsen en tuinen blijven principieel onbebouwd en als groene ruimte ingericht, tenzij anders wordt toegestaan door een BPA of RUP..’;

dat de tuinzone grotendeels (circa 580 m2) verhard wordt in functie van parking;

Overwegende dat er op het plan geen aanduiding is van een bergingsruimte voor containers voor gescheiden huisvuilophaling (minimum 1% van de totale bruto-vloeroppervlakte handelsruimte) zoals bepaald in artikel 162; dat in bijzondere omstandigheden een afwijking toegestaan is;

Overwegende dat op het plan er geen aanduiding is van een fietsenstandplaats (1 per 50 m2 vloeroppervlakte handelsruimte) zoals bepaald in artikel 163;

Overwegende dat artikel 173 bepaalt dat elke handelsinrichting voor het personeel over ten minste twee toiletten moet beschikken; dat het ontwerp in 1 wc per handelsruimte voorziet;

Overwegende dat tenslotte de vrije doorgangsbreedte van de binnendeuren kleiner dan 0.90 meter is en niet voldoet aan artikel 195;

Overwegende dat er een omgevingsrapport opgemaakt is en voor advies voorgelegd aan de bevoegde bouwcommissie; dat het advies van de bouwcommissie van 19 oktober 2010 ongunstig is;
dat dit advies wordt bijgetreden;
dat het perceel met een oppervlakte van circa 1840 m² meer dan 2/3 verhard en bebouwd (+/- 1330 m²) wordt;
dat voor de beperkte groenzone een beplantingsplan ontbreekt;
dat de plaats en de aard van de doorrit geen ruimtelijke kwaliteit heeft en een onveilige situatie creëert; dat de doorgang gebruikt zal worden als in- en uitrit naar de parking, als toegang naar de commerciële ruimte (leveringen, klanten,...) en als toegang naar 1 van beide woongelegenheden; dat de doorsteek enkel uitgaat op een verharde oppervlakte; (...).

Aangezien de aldus gemotiveerde strijdigheid van de aanvraag met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening nergens in vraag wordt gesteld in het verzoekschrift tot nietigverklaring en deze motieven op zich genomen al volstaan om het bestreden besluit te kunnen dragen, kan het enige middel van de verzoekende partij hoe dan ook niet leiden tot de nietigverklaring.

Het verzoekschrift tot nietigverklaring moet om deze reden alleen al worden verworpen.

Ons college wenst er trouwens nog op te wijzen dat de auditeur bij de Raad van State in het kader van de eerdere vernietigingsprocedure ingeleid door de verzoekende partij tegen het eerdere weigeringsbesluit van 27 november 2008 reeds tot dezelfde bevinding kwam t.a.v. het gebrekkig inleidend verzoekschrift dat bij de Raad van State was ingediend.

In het auditorsverslag is hieromtrent het volgende te lezen (zie stuk nr. 19):

“(…)

Samen met verwerende partij dient te worden vastgesteld dat de kritiek van de verzoekende partij, zoals uiteengezet in het inleidend verzoekschrift, enkel gericht is tegen de overwegingen i.v.m. de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening.

De wettigheid van het motief dat de aanvraag op meerdere punten niet in overeenstemming is met de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die voor [REDACTED] van toepassing is, wordt door verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift niet in vraag gesteld.

(…).

Zoals aangehaald, wordt in het bestreden besluit (...) verwezen naar de op het ogenblik van het bestreden besluit in [REDACTED] van toepassing zijnde geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Verder wordt duidelijk aangegeven op welke punten (en met welke artikelen) de aanvraag daarmee niet in overeenstemming is.

(…)

Vermits de wettigheid van het weigeringsmotief dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de geïntegreerde stedenbouwkundige verordening niet in vraag wordt gesteld in het inleidend verzoekschrift en dit motief, op zich reeds, volstaat om het bestreden besluit te gronden, kan de eventuele gegrondheid van de bezwaren die verzoekende partij uit tegen bepaalde overwegingen m.b.t. het weigeringsmotief dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit leiden.

Algemeen wordt aangenomen dat zodra één motief in het bestreden besluit volstaat om de beslissing te verantwoorden, kritiek op de overige en aldus overvloedige motieven

onontvankelijk is. De eventuele onwettigheid van overtollige motieven kan immers niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.
(...).

Klaarblijkelijk - en toch minstens verwonderlijk gelet op het voorgaande - schiet de verzoekende partij in de huidige procedure voor uw Raad opnieuw op schromelijke wijze tekort bij het opstellen van haar verzoekschrift door haar kritiek wederom slechts toe te spitsen op enkele overwegingen van het huidige bestreden besluit m.b.t. de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (overigens volkomen ongegronde kritiek), zonder hierbij al de andere hoger vermelde determinerende weigeringsmotieven op enige wijze in vraag te stellen.

Het verzoekschrift tot nietigverklaring moet dan ook als manifest ongegrond worden verworpen.

2.2 Verder kan ons college wat de beperkte kritiek van de verzoekende partij betreft summier tegenwerpen dat deze manifest feitelijke grondslag mist, dan wel ongegrond is.

De motivering in het bestreden besluit i.v.m. de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening luidt als volgt:

“(...)

Overwegende dat de aanvraag gelegen is langs een gewestweg; dat het advies van het agentschap Wegen en Verkeer van 14 september 2010 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat het pand zich situeert langs een drukke verbindingsweg ■■■■; dat de bebouwing in de omgeving van het bouwperceel hoofdzakelijk bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met hellend dak; dat de aanpalende panden een bar en een handelshuis betreffen;

Overwegende dat de omgevende bebouwing niet essentieel gewijzigd is ten aanzien van een voorgaande vergunningsaanvraag op het kwestieus terrein; dat deze aanvraag met als voorwerp ‘het bouwen van een handelspand met 2 wooneenheden’ in beroep bij deputatie werd geweigerd (dossiernr. 2008N033209);

dat de weigering van deputatie in essentie gebaseerd was op volgende elementen:

- 1) het niet overeenstemmen van het ontwerp met enkele bepalingen van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;
- 2) de handelsbestemming (privébar) heeft een te storende impact op de woonfunctie;
- 3) een te volumineus bouwvolume dat niet aansluit op de bestaande bouwtypologie;

Overwegende dat voorliggende aanvraag het bouwprogramma van handelsruimte (circa 400 m²) en 2 woonegelegenheden behoudt; dat de architecturale uitwerking gewijzigd is; dat het ontwerp in een inplanting van 2 bouwblokken, 2 bouwlagen met plat dak, op 13 meter uit de as van de weg voorziet; dat één bouwblok opgericht wordt tegen de rechts aanpalende bebouwing; dat de andere bouwblok vrijstaand ingeplant wordt op minimum 3.85 meter van de linker perceelsgrens; dat tussen beide bouwvolumes een vrije doorgang met een breedte van 6 meter is voorzien; dat deze doorgang dienst doet als doorrit naar 4 garages en 14 open parkeerplaatsen;

dat de bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping (vanaf de bouwlijn) respectievelijk 17 meter en 12 meter bedragen voor het vrijstaande bouwblok en 31.90 meter en 12 meter voor het bouwblok in halfopen bebouwing;
dat de bestemming per blok een handelsruimte met appartement op de verdieping is; dat het appartement bereikbaar is via een buitentrap;

Overwegende dat de handelsbestemming qua openingsuren te specificeren is;
dat overeenkomstig de vermelde geïntegreerde stedenbouwkundige verordening een uitbating, in afwijking van de normale verplichte avondsluiting bepaald in de oorspronkelijke wet van 24 juli 1973 artikel 2a) en 2b), vergunningsplichtig is; dat bijgevolg een dergelijke uitbating ruimtelijk te toetsen is;

Overwegende dat reeds gesteld kan worden dat een uitbating afwijkend van de normale verplichte avondsluiting een negatieve impact zal hebben op de woonkwaliteit van de 2 ontworpen woongelegenheden;
dat de parking achteraan het perceel voorzien is; dat dit de zone is waarnaar de woongelegenheden specifiek gericht zijn (zie beschrijvende nota van de aanvraag); dat zeker de hinder ten gevolge van een uitbating tijdens de avond en de nacht (aan- en uitrijden auto's, geluidshinder uitbating en klanten,...) storend zal zijn voor de woonfunctie;

Overwegende dat het voorzien van appartementen langs een drukke gewestweg en in een gebied excentrisch gelegen van het centrum van [REDACTED] niet aanvaardbaar is; dat in de directe omgeving geen appartementsbouw voorkomt;
(...)

Overwegende dat er een omgevingsrapport opgemaakt is en voor advies voorgelegd aan de bevoegde bouwcommissie; dat het advies van de bouwcommissie van 19 oktober 2010 ongunstig is;
dat dit advies wordt bijgetreden;
dat het perceel met een oppervlakte van circa 1840 m² meer dan 2/3 verhard en bebouwd (+/- 1330 m²) wordt;
dat voor de beperkte groenzone een beplantingsplan ontbreekt;
dat de plaats en de aard van de doorrit geen ruimtelijke kwaliteit heeft en een onveilige situatie creëert; dat de doorgang gebruikt zal worden als in- en uitrit naar de parking, als toegang naar de commerciële ruimte (leveringen, klanten,...) en als toegang naar 1 van beide woongelegenheden; dat de doorsteek enkel uitgeeft op een verharde oppervlakte;
(...)";

Na simpele lezing van deze overwegingen blijkt duidelijk dat ons college geenszins als dusdanig heeft geoordeeld dat de aanvraag de inrichting van het handelspand als prostitutiebaar beoogt, noch dat er terzake een moratorium geldt, waarop ons college zich dan nog gesteund zou hebben. Niets is minder waar.

Ons college heeft wat de bestemming betreft louter geoordeeld dat de handelsbestemming nader te specificeren is, daar een afwijking van de normale openingsuren krachtens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ruimtelijk moet worden getoetst én dat bij een dergelijke afwijking (exploitatie in avond en nacht) de woonkwaliteit in de appartementen op de verdieping te fel zou worden aangetast door deze exploitatie en de achterliggende parking.
De beweringen van de verzoekende partij missen dus feitelijke grondslag.

Naast deze overwegingen (en los van dit aspect) werd overigens in het bestreden besluit ook gesteld dat het bouwen van appartementen ter plaatse niet past, omdat in de directe omgeving geen appartementsgebouw voorkomt, dat het perceel op overdreven wijze verhard en bebouwd werd, dat er geen beplantingsplan was, dat de geplande doorrit geen ruimtelijke kwaliteit had en zelfs onveilig was, overwegingen die allemaal evenmin voorwerp uitmaken van enige kritiek van de verzoekende partij.

2.3 *Ons college wenst ten slotte nog het volgende tegen te werpen tegen de uiteenzetting die de verzoekende partij doet op bladzijde 6 t.e.m. 8 van haar verzoekschrift. De verzoekende partij beperkt zich klaarblijkelijk hierbij tot een uiteenzetting over de inhoud en draagwijdte van de wettelijke motiveringsplicht en van het motiveringsbeginsel, met algemene verwijzingen naar rechtspraak van de Raad van State en rechtsleer hierover. In deze uiteenzetting voert zij evenwel nergens concreet aan op grond waarvan zij van oordeel is dat de motiveringsplicht in dit dossier zou zijn geschonden en dus dat ons college door het nemen van het alhier bestreden besluit deze motiveringsplicht zou hebben geschonden. Haar algemeen-theoretische beschouwingen over de motiveringsplicht worden m.a.w. op geen enkele wijze toegespitst en geconcretiseerd naar het bestreden besluit toe.*

De uiteenzetting van de verzoekende partij op dit punt kan dan ook niet kan worden beschouwd als een (ontvankelijk) "middel" in de zin van artikel 4.8.16, §3, tweede alinea VCRO, bij gebrek aan voldoende en duidelijke omschrijving van de wijze waarop de motiveringsplicht naar het oordeel van de verzoekende partij door de bestreden beslissing zelf zou zijn geschonden (vergelijk met bijv. R.v.St., nr. 89.825, 27 september 2000; R.v.St., nr. 78.839, 19 februari 1999; R.v.St., nr. 72.628, 20 maart 1998).

...

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

" ...

In deze antwoordnota wordt gesteld dat verzoekende partij op een onvolledige wijze haar kritiek uit op de beslissing van de deputatie.

Meer bepaald wordt verwezen naar het feit dat de deputatie om drie onderscheiden motieven de aanvraag heeft geweigerd, m.n. omwille van de onverenigbaarheid van de aanvraag met een aantal welbepaalde artikelen uit de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, de strijdigheid met de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen en de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekster wordt verweten dat zij enkel argumenten heeft aangehaald met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekster heeft in het verzoekschrift vooral melding gemaakt van het feit dat er voortdurend wordt uitgegaan van het inrichten van een bar in de handelszaak, waarbij gesteld wordt dat de uitbatingsvergunning plichtig zou zijn, gezien deze in strijd zou zijn met de vermelde geïntegreerde verordening.

Hieruit blijkt vooreerst reeds dat verzoekster wel degelijk melding heeft gemaakt van de geïntegreerde stedenbouwkundige verordening.

Hierin zou gesteld worden dat de hinder ten gevolge van een uitbating tijdens de avond en de nacht storend zou zijn voor de woonfunctie, terwijl uit de bouwaanvraag nergens blijkt dat er sprake is van opening tijdens avond- en nachturen en van een bar.

Bij de toelichting van het middel wordt zeer gedetailleerd verwezen naar het project dat door de architect werd uitgewerkt en waarbij uitdrukkelijk werd gesteld dat het ontwerp

een inplanting is van twee bouwblokken, twee bouwlagen met een plat dak, op 13 m uit de as van de weg, waarbij één bouwlaag wordt opgericht tegen de rechts aanpalende bebouwing en de andere bouwblok vrijstaand ingeplant wordt op 3,85 m van de linker perceelsgrens.

Uit de toelichting van de architect blijkt zeer duidelijk dat de argumenten die worden aangehaald met betrekking tot de gemeentelijke geïntegreerde verordening niet correct zijn.

De architect heeft wel degelijk in zijn verslag aangetoond dat de voorgenomen appartementen qua aantal, omvang, schaal en bouwvorm in de omgeving passen.

De deputatie geeft geen enkele reactie op het feit dat het ontwerp wel degelijk in overeenstemming is met het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan [REDACTED].

Er wordt ook geen enkele reactie gegeven op het feit dat verzoekster in het verzoekschrift uitdrukkelijk heeft gesteld dat het gemeentebestuur een moratorium tracht in te stellen voor bars zonder dat er een rechtsgrond hiervoor wordt weergegeven en zonder dat er melding van wordt gemaakt, terwijl nochtans uit alles blijkt dat de argumentatie van de deputatie volledig hierop gebaseerd is.

Verzoekster heeft trouwens ook vermeld in het verzoekschrift dat er nergens in de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vermeld wordt dat iedere handelsbestemming te speciëren is qua openingsuren.

Indien er een beplantingsplan zou ontbreken of wanneer bepaalde kleine details toegevoegd zouden moeten worden aan het dossier is de deputatie perfect in de mogelijkheid om een aantal voorwaarden te verbinden aan het afleveren van een vergunning, zoals dit trouwens herhaaldelijk gebeurt in diverse beslissingen voor de deputatie.

Formeel is het juist dat in de bestreden beslissing niet wordt gesproken over de aanvraag als zijnde een inrichting van het handelspand als prostitutiebar, doch tijdens de hoorzitting is duidelijk gebleken dat de Achillespees van dit dossier de bestemming lijkt te zijn.

Wanneer de deputatie in de bestreden beslissing het heeft over de normale openingsuren krachtens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, welke moeten worden getoetst en dat bij een eventuele afwijking (exploitatie in avond en nacht) de woonkwaliteit in de appartementen op de verdieping te fel zou worden aangetast door deze exploitatie en door de achterliggende parking, dan is het duidelijk wat bedoeld wordt met deze vraag. Tijdens de hoorzitting is hierop uitvoerig ingegaan en werd trouwens meegedeeld dat het de exploitant zelf is die op de verdieping zal wonen, hetgeen ook werd bevestigd en waarvan de aanvrager ook gesteld heeft dit uitdrukkelijk op papier te willen zetten.

Er is dus geen sprake van het verhinderen van de woonkwaliteit in de appartementen of op de verdieping door de exploitatie op het gelijkvloers.

Verzoekster behoudt zich het recht voor verdere argumentatie te laten gelden van zodra kennis wordt genomen van het advies van de auditeur bij de raad van state.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Indien een weigeringsbeslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten zij alle onwettig zijn om een nietigverklaring bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

Het bestreden besluit bevat drie duidelijk onderscheiden weigeringsmotieven, met name de schending van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen, verschillende schendingen van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verzoekende partij oefent geen kritiek uit op het eerste en tweede weigeringsmotief. De kritiek van de verzoekende partij met betrekking tot een vermeende schending van artikel 4.3.1 VCRO kan, zelfs indien ze gegrond wordt bevonden, niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Kritiek op overvloedige motieven kan immers niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.

3.

In de memorie van wederantwoord stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij de mogelijkheid had om een aantal voorwaarden te verbinden aan het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

De verwerende partij dient in haar beslissing weer te geven op welke motieven zij haar beslissing steunt. Deze motieven moeten deugdelijk zijn en moeten steunen op een juiste feitenvinding. De beoordelingsbevoegdheid van de Raad is in het kader van de hem opgedragen legaliteitstoets beperkt tot het onderzoek of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct beoordeeld heeft en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

De verwerende partij beslist als orgaan van actief bestuur in het kader van haar opportuniteitsbeoordeling of zij al dan niet voorwaarden wil opleggen, zodat het aangevraagde mogelijkerwijs alsnog in overeenstemming zou gebracht kunnen worden met de volgens haar geschonden bepalingen. Zij is hiertoe evenwel niet verplicht. De Raad kan in het kader van de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling zijn beslissing hieromtrent niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend orgaan.

De loutere omstandigheid dat de verwerende partij geen gebruik gemaakt heeft van de mogelijkheid om aan de verzoekende partij voorwaarden op te leggen, brengt niet met zich mee dat de overheid hierdoor kennelijk onredelijk handelt.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 november 2015 , door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

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

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Patrick VANDENDAEL