

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0145
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0455-A

Verzoekende partij	mevrouw Maria ABBENHUIS – VAN ANTWERPEN vertegenwoordigd door advocaat Koen VAN DEN WYNGAERT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2300 Turnhout, de Merodelei 112
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 januari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels van 22 augustus 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de heer en mevrouw Dirkx - Gorremans (hierna: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de sloop van een woning en de bouw van een toonzaal met een werkplaats en een woning op een perceel gelegen te Ravels, Klein Ravels 138, met als kadastrale omschrijving 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 181B2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.
2.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 april 2019. De verzoekende partij en de verwerende partij verschijnen schriftelijk.
3.
Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

- 1.

De aanvrager dient op 23 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van een woning en de bouw van een toonzaal met een werkplaats en een woning.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, in woongebied en in agrarisch gebied. Het voorwerp van de bestreden beslissing is volledig gelegen in woongebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 juni 2017 tot en met 2 juli 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 5 juli 2017 voorwaardelijk gunstig. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt geen (tijdig) advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 augustus 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, waarbij het zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften ...

... De werken worden uitgevoerd in woongebied. ... Het nieuwe gebouw omvat een toonzaal, een herstelwerkplaats en een woning. Het nieuwe gebouw wordt ingeplant op 8,00 m uit de ontworpen rooilijn, op 21,07 m uit de as van de weg, op 4,24 m uit de linkerperceelsgrens en op 3,50 m uit de rechterperceelsgrens. De totale oppervlakte van het gebouw bedraagt 636,88 m². De woning (rechts in het pand) heeft een bouwdiepte van 17,00 m en de toonzaal/herstelwerkplaats (links in het pand) een diepte van 30,00 m. De constructie wordt voorzien van een plat dak met een hoogte van 7,00 m voor de toonzaal/herstelwerkplaats, een hoogte van 6,00 m voor de woning en een hoogte van 4,00 m voor een deel van de werkplaats.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan, de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften, behalve wat het aantal parkeerplaatsen betreft (wordt besproken bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder het item: mobiliteit).

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

- functionele inpasbaarheid: de omgeving bestaat zowel uit eengezinswoningen als uit handelszaken en industrie en bedrijvigheid (Van Gils Keukens - Tuytelaers Natuursteen). De werken zijn derhalve in overeenstemming met de omgeving en de bestemming van het gebied (zie ook behandeling bezwaarschriften).

- mobiliteitsimpact: het perceel is gelegen langs gewestweg N12 en is voldoende ontsloten om bijkomende mobiliteit op te vangen. Volgens de algemene stedenbouwkundige regels die van toepassing zijn in de gemeente Ravels zijn er 9 parkeerplaatsen vereist: 8 voor de toonzaal/herstelwerkplaats, die een oppervlakte heeft van 385,19 m², en 1 voor de woning. Aangezien het voorlopig een eenmanszaak betreft lijken er geen 9 parkeerplaatsen noodzakelijk te zijn voor het project. De aanvraag voorziet 3 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan 1 voor mindervaliden. 3 parkeerplaatsen lijkt te weinig voor het project. Er zouden 5 parkeerplaatsen voorzien kunnen worden achter de toonzaal/herstelwerkplaats en 1 parkeerplaats naast de woning. Deze parkeerplaats voldoet aan de normen van de stedenbouwkundige verordening in verband met toegankelijkheid. Door dit als voorwaarde op

te nemen in de beslissing wordt de parkeerproblematiek niet op het openbaar domein afgewenteld.

- *schaal*: er wordt voldoende afstand voorzien van de perceelsgrenzen. De handelszaken en bedrijven aan de overkant van de weg, zijn ofwel groter ofwel van een vergelijkbare schaal als wat wordt gevraagd. De voorgestelde schaal past in de omgeving.

- *ruimtegebruik en bouwdichtheid*: het perceel heeft een oppervlakte van 2 718 m², de bebouwde oppervlakte bedraagt 638,88 m². Alle functies worden geïntegreerd in één gebouw. Op die manier wordt zuinig omgegaan met de beschikbare ruimte. Ruimtegebruik en bouwdichtheid zijn aanvaardbaar.

- *visueel-vormelijke elementen*: er wordt gekozen voor duurzame en esthetisch verantwoorde materialen, waarbij een visueel onderscheid gemaakt wordt naar functies (wonen en toonzaal/her-stelwerkplaats). De aanleg van een groenscherm tussen Klein Ravels 138 en Klein Ravels 140 lijkt noodzakelijk vanuit visueel oogpunt. Dit kan als voorwaarde opgelegd worden.

...

- *hinderaspecten*: hinder en druk zullen nauwelijks toenemen. De gebouwen worden voorzien op voldoende afstand van de perceelsscheidingen. Er zijn geen inbreuken op lichten en zichten. Eventuele visuele impact kan worden gemilderd door op de gemeenschappelijke perceelsgrens een hekwerk met klimplanten te voorzien, of een haag, met een hoogte van minimum 2,00 m. Dit kan als voorwaarde opgelegd worden.

Het ontwerp is, rekening houdend met de op te leggen voorwaarden, in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Watertoets

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 ... Er wordt een hemelwaterput voorzien ... met een overloop in een voldoende grote infiltratievoorziening. Het hemelwater van de nieuw te voorziene verharding kan slechts gedeeltelijk afwateren in naastgelegen groenzones. Het is daarom aangewezen een waterdoorlatende klinkerverharding te voorzien. Dit kan als voorwaarde opgelegd worden. De parkeerplaatsen dienen voorzien te worden in grasdallen. De bestaande gracht, links van het perceel, wordt gedicht. De aanvrager dient er voor te zorgen dat de gracht voldoende gedimensioneerd wordt ingebuisd, zodat zijn bergingscapaciteit behouden blijft.

...

Bijgevolg beslist het College van Burgemeester en Schepenen ...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is: ...

- tijdens het eerstvolgend plantseizoen na de ingebruikname van de constructies, een groenscherm aan de linkerperceelsgrens te voorzien onder de vorm van een hekwerk met klimplanten of een haag met een minimale hoogte van 2,00 m;

- 6 parkeerplaatsen te voorzien in grasdallen, zoals aangeduid op het inplantingsplan;

- de verharding uit te voeren in waterdoorlatende klinkers;

- de gracht voldoende gedimensioneerd in te buizen, zodat zijn bergingscapaciteit behouden blijft.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 28 september 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 december 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

...

Er zijn onvoldoende gegevens bekend omtrent het dichtleggen van de bestaande gracht op de perceelsgrens. Hierdoor kan er niet worden vastgesteld dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

... De aanvraag bevat ook het dichtleggen van de bestaande gracht op de linkerperceelsgrens als onderwerp. Echter bevat het dossier geen verdere gegevens omtrent deze werken. De bestaande gracht is gelegen op de perceelsgrens, er wordt op geen enkele manier weergegeven op welke manier de gracht wordt in-gebuisd en wat de invloed hiervan is op het naastgelegen perceel. Deze voorgestelde werken kunnen mogelijke effecten hebben op de bestaande waterhuishouding. Het dossier bevat onvoldoende gegevens (manier van inbuizing, dimensionering, niveauverschillen tussen aangrenzende percelen,...) om de mogelijke effecten op de bestaande waterhuishouding en de gevolgen op het aanpalend perceel in te schatten.

...
9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

...
De ontworpen functie is in principe functioneel inpasbaar in het betreffende bestemmingsgebied, doch enkel in overeenstemming met de draagkracht van het perceel. De betreffende autoverkoop en herstelwerkplaats kan worden beschouwd als ambacht/klein bedrijf, waardoor deze inpasbaar is in het woongebied. Echter de voorgestelde schaal en het ruimtegebruik overschrijden de draagkracht van het perceel (zie verder).

Het betrokken perceel maakt onderdeel uit van een gevarieerd straatbeeld, met verschillende bouwprofielen.

... Een uitzondering op deze vrijstaande eengezinswoningen betreft het gebouw, Klein Ravels 126, waarin zich een handelsfunctie in bevindt en bestaat uit 2 bouwlagen + plat dak. Dit gebouw kent een grotere bouwdiepte dan gebruikelijk voor de bestaande woningen langsheen deze zijde van de straat.

...
Hoewel de ruimere omgeving wordt gekenmerkt door een gevarieerd straatbeeld, bevinden zich in de onmiddellijke omgeving enkel vrijstaande woningen, met een klassiek gabarit en beperkte bouwdiepte.

... De onmiddellijke omgeving van het betrokken perceel wordt duidelijk gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen, met een klassiek gabarit, nl. 1 bouwlaag, zadeldak en een gemiddelde bouwdiepte van 15 á 20m voor het gelijkvloers en 9 á 10m voor de verdieping.

De voorgestelde afmetingen van het gebouw overschrijden de draagkracht van het perceel, in vergelijking met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

Het ontwerp zorgt voor een duidelijke schaalbreuk met deze bestaande bebouwing, waarbij een totale bouwdiepte van 30m op zowel het gelijkvloers als de verdieping de algemeen toelaatbare en gebruikelijke bouwdieptes ruim overschrijdt. Het ontworpen bouwvolume snijdt te diep in het perceel, waardoor het nieuwe volume zeer zichtbaar zal zijn vanop de aangrenzende percelen.

De grote bouwdiepte van de nieuwbouw, met een hoogte van 7m, zorgt voor onaanvaardbare zicht- en schaduwinder t.o.v. de naastgelegen percelen.

De ruime afmetingen van de nieuwbouw zorgen voor zichthinder (duidelijk aanwezige zijgevel, op relatief korte afstand tot perceelsgrens) en een onaanvaardbare vermindering van het (zon)licht, en dit voornamelijk rond de middag (zuidelijk zonlicht). De opgelegde voorwaarde door het college omtrent de aanleg van een groenscherm met een hoogte van 2m op de linkerperceelsgrens is onvoldoende om de visuele hinder te beperken. De nieuwbouw bevat een hoogte tot 7m (tot een bouwdiepte van 30m), die ver boven het voorgestelde groenscherm uitkomt.

Verder dienen vragen gesteld worden bij de plaatsing van het groenscherm in combinatie met de inbuizing van de bestaande gracht op de linkerperceelsgrens en de ontworpen oprit tot op deze perceelsgrens.

Het dossier bevat onvoldoende gegevens omtrent de technische uitvoering van het dichtleggen van deze gracht en de invloed ervan op het naastgelegen perceel. De plannen bevatten geen voorstel tot uitvoering van een tuinafsluiting of aanleg van een mogelijke groenbuffer op de perceelsgrens.

De 3 ontworpen parkeerplaatsen zijn onvoldoende voor de voorgestelde toonzaal met werkplaats.

... 3 parkeerplaatsen voor bezoekers van de toonzaal, bewoner(s) van de woning en werknemers van het bedrijf zijn ruim onvoldoende. Op de openbare weg zijn geen parkeerplaatsen beschikbaar. Het college oordeelt dat er 3 bijkomende parkeerplaatsen moeten gecreëerd worden: 2 extra plaatsen achter de werkplaats en 1 plaats naast de woning. Het standpunt van het college m.b.t. extra te voorziene parkeerplaatsen kan bijgetreden worden. Echter kunnen deze plaatsen niet ingepast worden op de huidige, ontworpen verharding. De afmetingen van de ontworpen verharding achter de werkplaats zijn te beperkt om 5 parkeerplaatsen te voorzien. De manoeuvreerruimte dient een minimale diepte te bevatten van 6m om de parkeerplaatsen op een comfortabele manier in- en uit te rijden. Ook zal men de uiterst rechtse parkeerplaats enkel achteruit kunnen uitrijden, wat zeer onveilige situaties zal opleveren bij het verlaten van het perceel. De werkplaats bevat aan de achterzijde van het perceel nog een poort, die onvoldoende manoeuvreerruimte zal hebben om vlot te kunnen in- en uitrijden. Verder kan men de voorgestelde parkeerplaats naast de eengezinswoning ook enkel achterwaarts verlaten. De ontworpen verharding biedt geen mogelijkheid om extra parkeerplaatsen te creëren. Een uitbreiding van de bestaande verharding is niet acceptabel, gelet op het reeds te grote verhardingspercentage (zie verder).

...

De verhouding bebouwde/onbebouwde ruimte is onaanvaardbaar in voorliggend project, waardoor de draagkracht van het perceel overschreden wordt.

... Het gedeelte van het perceel, gelegen in woongebied, bevat een oppervlakte van circa 1.600m². Slechts circa 20% van het perceel wordt groen ingericht. Er kan gesproken worden van een maximalisatie van het betrokken perceel, waarbij het percentage verharding en bebouwing (circa 80%) te groot is. Het extra inrichten van parkeerplaatsen zorgt voor nog meer verharding, wat niet kan worden aanvaard.

Er zijn te verwachten hinderaspecten door de vervoersbewegingen langsheen de linkerperceelsgrens richting de autostalplaatsen achteraan het perceel en de werkplaats, die wordt voorzien van 3 ruime toegangspoorten.

Gezien de grote bouwdiepte en parkeerplaatsen achter de werkplaats, zullen wagens tot diep het perceel inrijden, tot tegen het agrarisch gebied. De plannen bevatten geen voorstel tot degelijke perceelsafsluiting, zowel langsheen de zijdelingse als achterste perceelsgrenzen, die voor enige buffering kunnen zorgen. Het gebruiksgenot van de tuinzones van de aanpalende percelen zal hierdoor aangetast worden.

...

Na de hoorzitting van 4 december 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 januari 2018 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan ... situeert de aanvraag zich in woongebied en agrarisch gebied. ... Het referentieplan dat wordt gehanteerd om de bestemming van het perceel te achterhalen, is het originele gewestplan op schaal 1/10.000 ... Indien de as van de Goudbergstraat wordt doorgetrokken tot de as van Klein Ravels, waarna de (loodrechte) grens

van het woongebied start, is duidelijk waar te nemen dat het perceel van de aanvraag (Klein Ravels 138) aan de straatzijde gelegen is in woongebied. De beoogde werken zijn aldus volledig gelegen in woongebied en hiermee in overeenstemming. Op het achterste gedeelte van het perceel, gelegen in agrarisch gebied, worden geen werken uitgevoerd. Ambacht en kleinbedrijf zijn toegelaten functies in woongebied. De aanvraag betreft een autoverkoop- en herstelplaats, wat kan worden beschouwd als een kleinbedrijf. Het werkplaatsgedeelte heeft een oppervlakte van 240,78m², de toonzaal heeft een oppervlakte van 144,41m², wat eerder als bescheiden oppervlaktes kunnen beschouwd worden.

...

De aanvraag doorstaat de watertoets.

... De aanvraag voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De aanvraag bevat ook het dichtleggen van de bestaande gracht op de linkerperceelsgrens als onderwerp. Als vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd dat de gracht voldoende gedimensioneerd dient ingebuisd te worden, zodat de bergingscapaciteit behouden blijft.

...

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

... Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving:

... De omgeving bevat een heterogene bebouwing, waarbij voornamelijk een groot verschil waar te nemen is tussen het woonlint aan de straatzijde van het betrokken perceel en de bedrijvenzone aan de overzijde van de gewestweg. Het perceel van de aanvraag ligt op het einde van een woonlint, grenzend aan de gewestweg N12 ... Aan de noordelijke en oostelijke zijde van het perceel gaat het landschap over in een meer agrarisch landschap, gekenmerkt door weiden, agrarische bedrijven en enkele zonevreemde woningen. Het achterste gedeelte van het perceel (waar geen werken worden uitgevoerd) is ook gelegen in dit agrarisch gebied.

...

De ontworpen functie is functioneel inpasbaar in het betreffende bestemmingsgebied.

De betreffende autoverkoop- en herstelwerkplaats kan worden beschouwd als ambacht/klein bedrijf, waardoor deze inpasbaar is in het woongebied.

Het betrokken perceel maakt onderdeel uit van een gevarieerd straatbeeld, met verschillende bouwprofielen.

De site ligt op het snijpunt van 3 bestemmingszones, volgens het gewestplan (woongebied, agrarisch gebied en industriegebied), wat ook duidelijk kan worden waargenomen in het bestaande straatbeeld. Het woonlint, waar voorliggend perceel deel van uitmaakt, wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen, op ruime percelen. Deze woningen in de onmiddellijke omgeving bevatten allen 1 bouwlaag + dakverdieping met hellend dak. De bouwdiepte van deze woningen varieert tussen de 15 á 20 m (met een bouwdiepte van circa 9m voor het dakvolume). Ook het agrarisch gebied (grenzend aan voorliggend perceel) bevat ruime, vrijstaande eengezinswoningen (waaronder de woning van beroepers) met 1 bouwlaag + zadeldak. In de nabije omgeving bevindt zich ook een gebouw met handelsfunctie, bestaande uit 2 bouwlagen + plat dak (Klein Ravels 126 ...) dat een vergelijkbare bouwdiepte kent dat het gebouw van de aanvraag. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een bedrijvenzone (gelegen in industriegebied), welke wordt gekenmerkt door gebouwen met een grotere schaal en industrieel uitzicht, gebruikelijk voor bedrijfsgebouwen.

De ruimere omgeving bevat tal van gebouwen met een handelsfunctie die worden gekenmerkt door een bouwprofiel met 2 bouwlagen, plat dak en een ruime bouwdiepte.

Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing

wordt gelaten. ... De onmiddellijke omgeving van het betrokken perceel wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen, met een klassiek gabarit, alsook gebouwen met een handelsfunctie met een bouwdiepte tot circa 40m.

Het nieuwbouwwolume bevindt zich op voldoende afstand (min. 3,5m) tot de perceelsgrenzen, waardoor geen onaanvaardbare zicht- en schaduwhinder wordt verwacht naar de aanpalenden toe.

De opgelegde voorwaarde door het college omtrent de aanleg van een groenscherm met een hoogte van 2m op de linkerperceelsgrens wordt bijgetreden door de deputatie.

De 3 ontworpen parkeerplaatsen zijn onvoldoende voor de voorgestelde toonzaal met werkplaats.

Uit een toelichting van de aanvrager blijkt dat de volgende activiteiten zullen worden uitgevoerd: de hoofdactiviteit van de aanvrager is de verkoop van tweedehands wagens en bestelwagens, de bestelwagens zullen worden heringericht en van de nodige belettering voorzien, de nodige herstelling aan de werken zullen worden uitgevoerd. Enkel de bedrijfsleider en zijn echtgenote zullen tewerkgesteld zijn. 3 parkeerplaatsen voor bezoekers van de toonzaal, bewoner(s) van de woning en werknemers van het bedrijf zijn ruim onvoldoende. Op de openbare weg zijn geen parkeerplaatsen beschikbaar. De deputatie treedt het standpunt bij van het college dat er 3 bijkomende parkeerplaatsen dienen te worden bij gecreëerd nl. 2 extra plaatsen achter de werkplaats en 1 plaats naast de woning. Op deze manier bevat het perceel 6 parkeerplaatsen, wat voldoende is. Dit aspect wordt opgelegd als vergunningsvoorwaarde.

...

De ontworpen verharding dient voorzien te worden in waterdoorlatende klinkers.

Een groene inrichting van een perceel heeft een aangenamer zicht en bevordert de leefkwaliteit van bewoners en omwonenden. Door percelen niet te bebouwen of te verharderen blijft een deel beschikbaar voor natuurlijke infiltratie van regenwater in de bodem, zodat de openbare riolering minder belast wordt en het risico op problemen met de waterhuishouding vermindert. In de voorliggende aanvraag wordt het grootste gedeelte van het perceel, gelegen in woongebied, bebouwd en/of verhard in functie van het gebouw en het stallen/manoeuvreren van voertuigen. De toegangswegen en open autostalplaatsen worden uitgevoerd in klinkers. Verder is nog een terras aanwezig bij de woning, uitgevoerd in natuursteen. Gelet op het hoge percentage aan verharding is het van belang dat de verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers. Dit aspect wordt opgelegd als vergunningsvoorwaarde.

De te verwachten hinderaspecten door voertuigbewegingen langs de linker perceelsgrens richting de autostalplaatsen achteraan het perceel en de werkplaats wordt geremedieerd door de aanleg van een groenscherm.

Als vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd dat tijdens het eerstvolgend plantseizoen na de ingebruikname van de constructies, een groenscherm aan de linkerperceelsgrens dient voorzien te worden onder de vorm van een hekwerk met klimplanten of een haag met een minimale hoogte van 2,00m.

BESLUIT

... Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarden opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Ravels van 22 augustus 2017.

..."

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 8, §§1 en 2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB) *juncto* artikel 4.2.19, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij betwist in essentie de degelijkheid van de watertoets wat betreft de inbuizing van een gracht op de perceelgrens, en de in dit kader opgelegde vergunningsvoorwaarde, in het licht van het standpunt daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij wijst met name op het feit dat de bestreden beslissing abstractie maakt van de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag onvoldoende gegevens bevat over de inbuizing van de gracht, waardoor de mogelijke effecten op de bestaande waterhuishouding onmogelijk kunnen worden ingeschat. Zij wijst tevens op het feit dat de vergunningsvoorwaarde dat de gracht voldoende gedimensioneerd dient ingebuisd te worden, zodat de bergingscapaciteit behouden blijft, strijdig is met de vereiste overeenkomstig artikel 4.2.19, §1 VCRO dat vergunningsvoorwaarden voldoende precies moeten zijn, gezien de voorwaarde zinledig is en naar eigen goeddunken door de aanvrager kan worden ingevuld. Zij merkt tenslotte nog op dat de inbuizing van de gracht op de perceelgrens met haar perceel in functie van het voorzien van een verharding tot tegen deze perceelgrens een fysieke wijziging impliceert van haar eigendom, waarmee zij niet akkoord is.

2.

De verzoekende partij voegt hieromtrent niets wezenlijks toe in haar toelichtende nota.

Beoordeling door de Raad

1.

De inzake de watertoets (relevante) geschonden geachte artikelen 8, §1 en §2 en 3, §2, 17° DIWB luidden op het ogenblik van de bestreden beslissing respectievelijk als volgt:

“Art. 8, §1. De overheid die moet beslissen over een vergunning ... als vermeld in §5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning ... dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan ..., dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd...”

§2. ... De beslissing die de overheid neemt in het kader van §1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.”

Art. 3, §2. Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder: ...

17° schadelijk effect: ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het

landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen;”

Op basis van geciteerde artikelen dient de bestreden beslissing een formele motivering te bevatten, waaruit blijkt dat de watertoets in artikel 8, §1 DIWB is uitgevoerd. Daaruit moet met name blijken dat er ten gevolge van de werken waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend geen schadelijk effect zoals bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB kan ontstaan, dan wel dat zulk effect door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk wordt beperkt, hetzij wordt hersteld of gecompenseerd wat betreft de vermindering van de infiltratie van hemelwater of van ruimte voor het watersysteem.

2.

Het inzake vergunningsvoorwaarden (relevante) geschonden geachte artikel 4.2.19, §1, lid 2 VCRO, dat ressorteert onder de titel *“bepalingen, aan alle vergunningen gemeen”*, luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“Art. 4.2.19, §1. ... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

*Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.
...”*

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid (*Parl.St. VI.P.*, 2008-09, 2011/1, 116, nr. 372 e.v.) wordt hieromtrent het volgende overwogen:

*“ ...
372. Huidig artikel ... stipuleert ... dat aan een vergunning voorwaarden kunnen worden gekoppeld.*

Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.

373. Omtrent de invulling van deze voorwaarden is een vast contentieux gegroeid, waarvan de essentialia omwille van de legistische transparantie decretaal worden verankerd.

374. Er wordt eerst en vooral verduidelijkt dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn. Voorwaarden mogen niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en kunnen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten. ...

375. Er wordt ook bevestigd dat voorwaarden proportioneel moeten zijn; zij moeten in verhouding blijven staan tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen.

*...
Het proportionaliteitsbeginsel houdt tevens in dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken. Indien de vergunning slechts kan worden verleend mits het doorvoeren van essentiële wijzigingen aan de plannen, zal de vergunning moeten worden geweigerd, desgevallend met opgave van de punten die bij een nieuwe aanvraag moeten worden aangepast.
...”*

Uit geciteerd artikel volgt dat de vergunningverlenende overheid voorwaarden aan een stedenbouwkundige vergunning kan verbinden, mits ze (onder meer) voldoende precies zijn en redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

In dit kader wordt ook nog gewezen op artikel 4.3.1, §1 VCRO, dat ressorteert onder de titel “*beoordelingsgronden*”, en dat (in de versie op het ogenblik van de bestreden beslissing) het volgende bepaalt inzake (de proportionaliteit van) vergunningsvoorwaarden:

“Art. 4.3.1, §1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- d) een goede ruimtelijke ordening;*

...

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

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

...”

3.

Overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.7.23, §1 VCRO “*neemt de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar*”. Dit verslag kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. De verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij de plicht om het (andersluidend) advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat de verwerende partij alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het verslag en op welke punten. Zij dient daarbij de andersluidende motieven van het verslag niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het verslag punt voor punt weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom zij het verslag niet bijtreedt. Wanneer de verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de watertoets en met name de inbuizing van de gracht op de perceelgrens, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn advies dat “*er onvoldoende gegevens bekend zijn omtrent het dichtleggen van de bestaande gracht op de perceelsgrens*”, waardoor “*er niet kan worden vastgesteld dat de aanvraag de watertoets doorstaat*”. Hij overweegt met name dat “*het dossier onvoldoende gegevens bevat (manier van inbuizing, dimensionering, niveauverschillen tussen aangrenzende percelen,...) om de mogelijke effecten op de bestaande waterhuishouding en de gevolgen op het aanpalend perceel in te schatten*”. In de bestreden beslissing wordt er afgeweken van het (gemotiveerde) advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de watertoets. Hoewel daarin wordt bevestigd dat “*de*

aanvraag als onderwerp ook het dichtleggen van de bestaande gracht op de linker perceelgrens bevat", oordeelt de verwerende partij (zonder meer) dat *"de aanvraag de watertoets doorstaat"*, indien *"als vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd dat de gracht voldoende gedimensioneerd dient ingebuisd te worden, zodat de bergingscapaciteit behouden blijft"*. In zoverre de verwerende partij inzake de watertoets zonder meer als voorwaarde oplegt dat de gracht in functie van het behoud van de bergingscapaciteit voldoende moet worden gedimensioneerd, gaat zij ten onrechte voorbij aan de pertinente opmerking in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het aanvraagdossier onvoldoende gegevens bevat inzake het inbuizen van de bestaande gracht om de potentiële effecten hiervan op de bestaande waterhuishouding te kunnen beoordelen.

Ongeacht voormelde vaststelling, kan de betreffende voorwaarde in het licht van de concrete omstandigheden van het dossier redelijkerwijze ook niet worden beschouwd als voldoende precies in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO. Er wordt daarbij met name niet vermeld welke *"de bergingscapaciteit"* is waarvan de verwerende partij het behoud nastreeft middels het voldoende dimensioneren van de inbuizing. De voorwaarde laat een (te) ruime appreciatieruimte aan de aanvrager bij het inbuizen van de gracht, en biedt geen garantie dat deze inbuizing (volgens de eigen inzichten van de aanvrager) geen wateroverlast zal genereren op (onder meer) het aanpalend perceel van de verzoekende partij. Deze vage voorwaarde volstaat redelijkerwijze dan ook niet om te voldoen aan de verplichting van de verwerende partij (op basis van artikel 8, §1 DIWB) om er als vergunningverlenende overheid, (onder meer) door het opleggen van gepaste voorwaarden, zorg voor te dragen dat er geen schadelijk effect ontstaat dan wel dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt, hersteld of gecompenseerd. Het voldoen aan deze verplichting hangt af van de effectiviteit van de opgelegde voorwaarden, terwijl er in de bestreden beslissing geen opgave wordt gedaan van de concrete dimensionering van de inbuizing van de gracht die volgens de verwerende partij als afdoende kan worden beschouwd in het kader van het volgens haar vereiste behoud van de bergingscapaciteit om een nefaste invloed van het bouwproject op het watersysteem en met name om wateroverlast voor de aanpalende percelen te vermijden. Het staat aan de verwerende partij als vergunningverlenende overheid om in de stedenbouwkundige vergunning zelf afdoende concrete maatregelen te voorzien om betekenisvolle nadelige effecten op het milieu te vermijden dan wel te beperken, en met name om wateroverlast te vermijden op (onder meer) het aanpalend perceel van de verzoekende partij.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

5.

In zoverre de verzoekende partij tevens wijst op de aantasting van haar eigendom ingevolge de vergunde inbuizing van de gracht op de perceelgrens wordt het middel verworpen. Artikel 4.2.22, §1 VCRO bepaalt (in de toepasselijke versie) immers dat *"vergunningen een zakelijk karakter hebben"* en *"worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten"*. Het artikel vormt de bevestiging van het beginsel dat de geschillenbeslechting inzake burgerlijke rechten niet toekomt aan de vergunningverlenende overheid, die als orgaan van actief bestuur tot taak heeft om vergunningsaanvragen te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving (waaronder hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening), en niet kan noch mag optreden als rechter die uitspraak doet over een betwisting inzake burgerlijke rechten en verplichtingen. Betwistingen omtrent eigendomsrechten, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan (en evenmin van de Raad) om daarover te oordelen. Gelet op voormelde vaststelling, diende de verwerende partij in het kader van de beoordeling van de bouwaanvraag dan ook in beginsel geen rekening te houden met de gebeurlijke miskennis door de aanvrager van de eigendomsrechten van de verzoekende partij, en is ook de Raad niet bevoegd om zich hieromtrent uit te spreken.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de argumentatie in haar beroepschrift, in het bijzonder wat betreft de voor de aanvraag relevante aandachtspunten inzake de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. Zij wijst met name op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aangevraagde functie de draagkracht van het perceel overschrijdt; dat de nabije omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen met klassiek gabarit en beperkte bouwdieptes en er enkel in het industriegebied in de ruimere omgeving grotere gebouwen voorkomen; dat de aanvraag de bestaande en gebruikelijke bouwdieptes in de omgeving overschrijdt; dat er onaanvaardbare zicht- en schaduwhinder ontstaat in hoofde van de verzoekende partij, en een groenscherm daaraan niet afdoende kan verhelpen; dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn en dat extra plaatsen niet mogelijk zijn, en gelet op de onaanvaardbare bijkomende verharding evenmin wenselijk; dat het percentage bebouwde/verharde oppervlakte van ca. 80 % in woongebied onaanvaardbaar is; en dat er hinderlijke vervoersbewegingen plaatsvinden langsheen de linker perceelgrens tot diep in het perceel. Zij meent dat de verwerende partij de betreffende weigeringsmotieven blijkens de bestreden beslissing niet dan wel onvoldoende in rekening brengt. Zij benadrukt dat de inrit en dus de bedrijvigheid wordt voorzien tot tegen de perceelgrens met haar eigendom, waardoor zij onder meer geluids- en stofhinder zal ondervinden van de langsrijdende voertuigen, waaraan het opgelegde groenscherm van 2 meter hoogte niet zal verhelpen.

2.

De verzoekende partij voegt hieromtrent niets wezenlijks toe in haar toelichtende nota.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dient een vergunning (onder meer) te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient op basis van dit artikel -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Zij kan hierbij desgevallend eveneens rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake de betreffende aandachtspunten en criteria, voor zover deze voldoende duidelijk zijn vastgelegd

en openbaar zijn gemaakt. Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft in het bijzonder (de inplanting en de kenmerken van) de gebouwen in de onmiddellijke omgeving in (onder meer) het woongebied, evenals de woning met tuin van de verzoekende partij.

De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

Zoals hoger gesteld bij de beoordeling van het tweede middel, dient de verwerende partij haar beslissing overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.7.23, §1 VCRO te nemen op basis van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Zij heeft daarbij met name de plicht om het (andersluidend) verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken, terwijl uit de motivering van de bestreden beslissing expliciet of impliciet moet blijken waarom zij het advies van deze ambtenaar niet bijtreedt. Indien de verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en oordeelt dat de aanvraag daarmee conform is, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

3.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, vormen de schaal en de inplanting van de nieuwbouw, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, evenals de daarmee gerelateerde hinderaspecten voor de omwonenden (in het bijzonder voor de verzoekende partij) een essentieel aandachtspunt in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij overweegt in dit kader vooreerst (louter) dat *“de ruimere omgeving tal van gebouwen bevat met een handelsfunctie die worden gekenmerkt door een bouwprofiel met 2 bouwlagen, plat dak en een ruime bouwdiepte”*, hoewel zij in dit kader nochtans bevestigt dat *“de vergunningverlenende overheid wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening dient te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving”* en *“de ordening in de ruimere omgeving daarbij uiteraard minder doorslaggevend is”*. Zij meent dat *“de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen, met een klassiek gabarit, alsook gebouwen met een handelsfunctie met een bouwdiepte tot circa 40m”*, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent dat *“de onmiddellijke omgeving duidelijk wordt*

gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen, met een klassiek gabarit, nl. 1 bouwlaag, zadeldak en een gemiddelde bouwdiepte van 15 á 20m voor het gelijkvloers en 9 á 10m voor de verdieping". Gelet op deze vaststellingen lijkt de verwerende partij eerder vooral rekening te houden met de in de ruimere omgeving bestaande toestand, en niet zozeer met de aan het bouwperceel palende eengezinswoningen, waaronder de woning van de verzoekende partij.

De verwerende partij bevestigt in dit kader voorts het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *"een groene inrichting van een perceel een aangenamer zicht heeft en de leefkwaliteit van bewoners en omwonenden bevordert"*, en dat *"door percelen niet te bebouwen of te verharden een deel beschikbaar blijft voor natuurlijke infiltratie van regenwater in de bodem, zodat de openbare riolering minder belast wordt en het risico op problemen met de waterhuishouding vermindert"*. Zij stelt in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tevens vast dat *"in de voorliggende aanvraag het grootste gedeelte van het perceel, gelegen in woongebied, wordt bebouwd en/of verhard in functie van het gebouw en het stallen/manoeuvreren van voertuigen"*, *"de toegangswegen en open autostalplaatsen worden uitgevoerd in klinkers"* en er *"verder nog een terras aanwezig is bij de woning, uitgevoerd in natuursteen"*. Ondanks voormelde vaststellingen overweegt zij vervolgens evenwel enkel dat *"het gelet op het hoge percentage aan verharding van belang is dat de verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers"*, waarbij zij de vergunningsvoorwaarde overneemt van het college van burgemeester en schepenen dat de ontworpen verharding dient te worden voorzien in waterdoorlatende klinkers. Zij maakt hierbij ten onrechte abstractie van haar eigen standpunt (in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) dat *"een groene inrichting van een perceel een aangenamer zicht heeft en de leefkwaliteit van bewoners en omwonenden bevordert"*. Zij maakt tevens ten onrechte abstractie van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *"het percentage verharding en bebouwing (circa 80%) te groot is"* en *"de verhouding bebouwde/onbebouwde ruimte onaanvaardbaar is in voorliggend project, waardoor de draagkracht van het perceel overschreden wordt"*. De (juistheid van de) vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *"het gedeelte van het perceel, gelegen in woongebied, een oppervlakte bevat van circa 1.600m²"*, waarvan *"slechts circa 20% groen wordt ingericht"*, terwijl *"het extra inrichten van parkeerplaatsen voor nog meer verharding zorgt"*, wordt door de verwerende partij nochtans niet betwist. Het kan evenmin ernstig worden betwist dat de uitvoering van de verhardingen in waterdoorlatende klinkers op zich niets wijzigt aan het (hoge) percentage verharding en bebouwing, noch aan de beoordeling van de (mogelijke) overschrijding van de draagkracht van het perceel.

De verwerende partij maakt tenslotte ook ten onrechte abstractie van het (pertinent) standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (inzake de schaal en de inplanting van het gebouw) dat *"de voorgestelde afmetingen van het gebouw de draagkracht van het perceel overschrijden, in vergelijking met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving"* (die zoals gesteld volgens de ambtenaar wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen); dat *"het ontwerp zorgt voor een duidelijke schaalbreuk met deze bestaande bebouwing, waarbij een totale bouwdiepte van 30m op zowel het gelijkvloers als de verdieping de algemeen toelaatbare en gebruikelijke bouwdieptes ruim overschrijdt"*; en dat *"het ontworpen bouwvolume te diep in het perceel snijdt, waardoor het nieuwe volume zeer zichtbaar zal zijn vanop de aangrenzende percelen"*.

Specifiek wat betreft de hinderaspecten stelt de verwerende partij (zonder meer) dat *"het nieuwbouwvolume zich op voldoende afstand (min. 3,5m) tot de perceelsgrenzen bevindt, waardoor geen onaanvaardbare zicht- en schaduwhinder wordt verwacht naar de aanpalenden toe"*, waarbij zij *"de opgelegde voorwaarde door het college omtrent de aanleg van een groenscherm met een hoogte van 2m op de linker perceelsgrens (bijtreedt)"*. Zij maakt hierbij ten onrechte abstractie van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *"de grote bouwdiepte van de nieuwbouw, met een hoogte van 7m, zorgt voor onaanvaardbare zicht-*

en schaduw hinder t.o.v. de naastgelegen percelen", vermits *"de ruime afmetingen van de nieuwbouw zorgen voor zichthinder (duidelijk aanwezige zijgevel, op relatief korte afstand tot perceelsgrens) en een onaanvaardbare vermindering van het (zon)licht, en dit voornamelijk rond de middag (zuidelijk zonlicht)"*, terwijl *"de opgelegde voorwaarde door het college omtrent de aanleg van een groenscherm met een hoogte van 2m op de linker perceelsgrens onvoldoende is om de visuele hinder te beperken"*, gezien *"de nieuwbouw een hoogte bevat tot 7m (tot een bouwdiepte van 30m), die ver boven het voorgestelde groenscherm uitkomt"*. Zij maakt tevens ten onrechte abstractie van de bedenking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er *"vragen dienen gesteld bij de plaatsing van het groenscherm in combinatie met de inbuizing van de bestaande gracht op de linker perceelsgrens en de ontworpen oprit tot op deze perceelsgrens"*, gezien *"het dossier onvoldoende gegevens bevat omtrent de technische uitvoering van het dichtleggen van deze gracht en de invloed ervan op het naastgelegen perceel"* en *"de plannen geen voorstel bevatten tot uitvoering van een tuinafsluiting of aanleg van een mogelijke groenbuffer op de perceelsgrens"*. Zij betwist nochtans nergens dat voormeld standpunt, dat zij zonder meer tegenspreekt, steunt op onjuiste gegevens.

Wat betreft *"de te verwachten hinderaspecten door voertuigbewegingen langsheen de linker perceelsgrens richting de autostalplaatsen achteraan het perceel en de werkplaats"* oordeelt de verwerende partij dat dit *"wordt geremedieerd door de aanleg van een groenscherm"*, en stelt zij dat *"als vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd dat tijdens het eerstvolgend plantseizoen na de ingebruikname van de constructies, een groenscherm aan de linker perceelsgrens dient voorzien te worden onder de vorm van een hekwerk met klimplanten of een haag met een minimale hoogte van 2,00m"*. Ongeacht de vaststelling dat zij wederom abstractie maakt van hoger vermelde bedenking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de situering van het groenscherm ter hoogte van de in te buizen gracht en de ontstentenis van gegevens omtrent de technische uitvoering hiervan, maakt zij tevens ten onrechte abstractie van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *"er hinderaspecten zijn te verwachten door de vervoersbewegingen langsheen de linker perceelsgrens richting de autostalplaatsen achteraan het perceel en de werkplaats, die wordt voorzien van 3 ruime toegangspoorten"*, terwijl *"de plannen geen voorstel bevatten tot degelijke perceelafsluiting, zowel langsheen de zijdelingse als achterste perceelsgrenzen, die voor enige buffering kunnen zorgen"*, zodat *"het gebruiksgenot van de tuinzones van de aanpalende percelen hierdoor zal aangetast worden"*.

4.

Het wordt evenmin betwist dat de mobiliteitsimpact en met name de parkeerproblematiek een relevant aandachtspunt betreft bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Zowel de verwerende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onderschrijven in dit kader het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat er extra parkeerplaatsen moeten worden voorzien, gezien *"3 parkeerplaatsen voor bezoekers van de toonzaal, bewoner(s) van de woning en werknemers van het bedrijf ruim onvoldoende zijn"*, temeer er *"op de openbare weg geen parkeerplaatsen beschikbaar zijn"*. De verwerende partij neemt vervolgens evenwel zonder meer de vergunningsvoorwaarde daaromtrent van het college van burgemeester en schepenen over, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nochtans pertinente bezwaren had omtrent het oordeel van het college van burgemeester en schepenen inzake de situering van de drie extra parkeerplaatsen, met name *"2 extra plaatsen achter de werkplaats en 1 plaats naast de woning"*, en overwoog dat *"deze plaatsen niet kunnen ingepast worden op de huidige, ontworpen verharding"*. De ambtenaar oordeelde met name dat *"de afmetingen van de ontworpen verharding achter de werkplaats te beperkt zijn om 5 parkeerplaatsen te voorzien"*, gezien *"de manoeuvreerruimte een minimale diepte dient te bevatten van 6m om de parkeerplaatsen op een comfortabele manier in- en uit te rijden"*, en dat *"men de uiterst rechtse*

parkeerplaats enkel achteruit zal kunnen uitrijden, wat zeer onveilige situaties zal opleveren bij het verlaten van het perceel". Hij merkte daarbij tevens op dat *"de werkplaats aan de achterzijde van het perceel nog een poort bevat, die onvoldoende manoeuvreerruimte zal hebben om vlot te kunnen in- en uitrijden"*. Hij meende dat *"de ontworpen verharding geen mogelijkheid biedt om extra parkeerplaatsen te creëren"*, terwijl *"een uitbreiding van de bestaande verharding niet acceptabel is, gelet op het reeds te grote verhardingspercentage"*. De verwerende partij maakt ten onrechte abstractie van de betreffende bedenkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, terwijl zij nergens stelt dat deze onjuist dan wel kennelijk onredelijk zijn.

5.

Gelet op voormelde overwegingen is de motivering in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de beoordeling van de relevante aandachtspunten inzake de schaal en de inplanting van het gebouw, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en de daaraan verbonden hinderaspecten, evenals de mobiliteitsimpact, niet afdoende in het licht van het (gemotiveerd) andersluidend advies daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Hoewel sommige weigeringsmotieven in voormeld advies globaal gezien in de bestreden beslissing wordt betrokken, blijkt daaruit niet afdoende op basis waarvan de verwerende partij oordeelt dat de aanvraag (wel) verenigbaar is met de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand.

Het middel is gegrond.

C. Eerste middel

Het middel dient in het licht van de beoordeling van het tweede en het derde middel niet te worden beoordeeld, temeer gezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VI. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van de verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

De verzoekende partij vordert naast het betaalde rolrecht van 200 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Het gevorderde bedrag van 700 euro is conform met het basisbedrag overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit. Gezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en de verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De beslissing van de verwerende partij van 4 januari 2018, waarbij aan de heer en mevrouw Dirkx-Gorremans een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor de sloop van een woning en de bouw van een toonzaal met een werkplaats en een woning, op een perceel gelegen te Ravels, Klein Ravels 138, met als kadastrale omschrijving 1ste afdeling, sectie A, nr. 181B2, wordt vernietigd.
2. De verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrecht en 700 euro rechtsplegingsvergoeding, worden ten laste gelegd van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 oktober 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE