

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 220.887 van 5 oktober 2012
in de zaak A. 200.259/X-14.726.**

In zake : de gemeente RUMST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Peter Flamey en Gregory Verhelst
 kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
 Jan Van Rijswijcklaan 16
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
 regering
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Wim Slosse
 kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
 Brusselstraat 59
 bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

 Patrick MARTIN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Katia Bouve
 kantoor houdend te 8420 DE HAAN
 Mezenlaan 9
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 20 mei 2011, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 9 maart 2011 van de Vlaamse minister van
Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport houdende
verwerping van het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de
gemeente Rumst tegen het besluit van 2 april 2009 van de deputatie van de
provincieraad van Antwerpen waarbij aan de heer en mevrouw Patrick Martin-
Van De Voorde de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het

bouwen van een magazijn en een bergplaats te Rumst, Begijnenbossen 2, kadastraal bekend sectie B, nr. 265/r.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 9 augustus 2011. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Ann Eylenbosch heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De tussenkomende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 14 september 2012.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tom Kloeck, die loco advocaten Peter Flamey en Gregory Verhelst verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Stijn Brusselmans, die loco advocaat Wim Slosse verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Ruben Moonen, die loco advocaat Katia Bouve verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Ann Eylenbosch heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 4 december 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient Patrick Martin bij de gemeente Rumst een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een magazijn en bergplaats op een perceel gelegen te Rumst (Reet), Begijnenbossen 2, kadastraal bekend sectie B, nr. 265/r.

Het magazijn met een oppervlakte van 382 m² (12 m x 31,45 m) wordt ingeplant achteraan het perceel op de rechtse en achterste perceelgrenzen om zo in de hoek van het betrokken perceel een fysieke aansluiting te kunnen maken met een bestaande handelsruimte op een aangrenzend perceel. Deze bestaande handelsruimte, een fietsenwinkel, is gericht naar de Laarstraat.

Het bouwperceel is thans bebouwd met een gekoppelde woning en een garage. Het magazijn zal, na het slopen van de garage, ontsloten worden langs de Begijnenbossen via een nieuw aan te leggen waterdoorlaatbare verharding met een oppervlakte van ongeveer 240 m² over een lengte van ongeveer 43 m.

Het gebouw zal binnenin ongeveer 1 m onder het maaiveld liggen. De kroonlijsthoogte bedraagt 3 m. Op het gebouw zullen zonnepanelen worden geplaatst.

4. Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

5. Tijdens het openbaar onderzoek van 8 december 2008 tot 7 januari 2009 worden 4 bezwaarschriften ingediend.

Op 18 december 2008 verleent de brandweer een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 7 januari 2009 adviseert Hidrorio de aanvraag ongunstig “vanwege de onduidelijke situatie betreffende de aanwezigheid van de ingebuisde gracht”.

In dit advies wordt onder meer gesteld:

“De vermelding ‘ingebuisde gracht?’ op het inplantingsplan van de bestaande toestand vraagt nader onderzoek naar de effectieve aanwezigheid van deze gracht. In het inplantingsplan ontwerp is er van deze gracht echter niets meer terug te vinden.

Het resultaat van het voorgaande onderzoek dient als basis voor een verder onderzoek naar de waterhuishouding van de omliggende percelen, welke ook na de bouw dient gewaarborgd te blijven. Wanneer het onderzoek uitwijst dat het hemelwater van één of meerdere van de omliggende percelen via de bestaande gracht afgevoerd wordt, dient dit in het ontwerp in rekening gebracht te worden. Hierbij dient gewaarborgd te blijven dat de geformuleerde oplossing geen bijkomende belasting veroorzaakt van het aanwezige rioleringsstelsel.”

6. Op 13 januari 2009 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rumst de gevraagde vergunning. Dit besluit is onder meer als volgt gemotiveerd:

“-Tijdens het openbaar onderzoek van 08/12/2008 tot 07/01/2009 werden 4 bezwaarschriften ingeleverd handelend over: wegnemen zonlicht in tuinen en woningen, wateroverlast door hoogteverschil in percelen, wettelijke beperking van 75 m² wordt overschreden, waardevermindering van woningen.

- Magazijn wordt 1m ondergronds gebouwd. Gezien de huidige wateroverlast in de aanpalende tuinen is deze constructie onaanvaardbaar.

- Huidige gracht op de rechtse perceelsgrens mag niet dichtgemaakt worden, hierop kan bijgevolg geen gebouw ingeplant worden.

- Bijgebouw moet ondergeschikt zijn aan een hoofdgebouw op het perceel.

Gezien de ligging ‘Begijnenbossen 2’ zal dit gebouw zeker niet ondergeschikt zijn of in functie van de bebouwing op dit perceel.

- Het bijgebouw mag max. 25% van de totale perceelsoppervlakte bedragen met een maximum van 75 m². De gevraagde 382 m² is onaanvaardbaar.”

7. Tegen de voormelde weigeringsbeslissing stellen de heer en mevrouw Martin-Van De Voorde beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

8. Bij besluit van 2 april 2009 willigt de deputatie van de provincieraad van Antwerpen het beroep van de heer en mevrouw Martin-Van De Voorde in en wordt de gevraagde vergunning verleend “op voorwaarde dat voldaan wordt aan de opmerkingen in het advies van 18 december 2008 van de gemeentelijke brandweer”.

9. Op 11 mei 2009 tekent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rumst beroep aan tegen de voormelde beslissing van 2 april 2009.

Dit beroep is gesteund op de volgende motieven:

“- Er wordt in de beslissing van de bestendige deputatie verwezen naar de stedenbouwkundige voorschriften voor bijgebouwen in een zone voor binnenplaatsen en tuinen, nl. max. 25% van de perceelsoppervlakte met een max. van 75m²

➤ In de afweging wordt enkel nog verwezen naar de 25 % oppervlakte en wordt de regel van max. 75m² genegeerd.

- Er wordt verwezen naar verschillende tuinen in de omgeving met meer bebouwing tot zelfs volledige bebouwing.

➤ De aanpalende tuintjes van de woonwijk ‘Beekvelden’ zijn echter open tuintjes. Deze tuintjes zijn zo klein dat dergelijk groot bijgebouw OP de perceelsgrens onaanvaardbaar is voor de leefbaarheid van deze tuintjes (de totale oppervlakte van dergelijk perceel in de Beekvelden is ca. 150m².

➤ Het aangevraagde bijgebouw bedraagt 382m² wat bijgevolg onverenigbaar is met de aanpalende kleine percelen.

➤ Voor de bestaande vergunde fietsenwinkel langs de Laarstraat (waar dit magazijn een verbinding mee zal vormen) werd reeds een afwijking van de voorschriften toegelaten waardoor ook dat perceel reeds een té grote bezetting heeft. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door deze nieuwe aangrenzende aanvraag ruimschoots overschreden.

- In de beslissing van de Bestendige deputatie wordt vermeld dat er geen perceelsgracht aanwezig is.

➤ Op de plannen van de bestaande toestand vermeldt de architect echter zelf dat deze gracht er ligt. Bovendien gaf Pidpa Hidrorio ongunstig advies hierover.

- De bezwaarschriften worden niet behandeld in de beslissing van de bestendige deputatie alhoewel deze ruimtelijke argumenten aanbrengen.

- De argumentatie van het gemeentebestuur uit de weigering 'een bijgebouw moet ondergeschikt zijn aan of in functie staan van het hoofdgebouw op het betrokken perceel' wordt niet behandeld in de beslissing van de bestendige deputatie.

- Het is echter duidelijk in de aanvraag dat het magazijn hoort bij de aansluitende winkel in de Laarstraat (maakt er zelfs verbinding mee) en niet bij de woning in de Begijnenbossen wat het eigenlijke perceel is."

10. Op 26 augustus 2009 legt het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed een ontwerpbesluit houdende inwilliging van het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rumst voor aan het kabinet van de bevoegde Vlaamse minister.

In dit ontwerpbesluit wordt onder meer gesteld wat volgt:

"Overwegende dat het kwestieuze perceel gelegen is volgens het gewestplan in een woongebied; dat de voorziene functie in overeenstemming is met de planologische bestemming; dat echter door het grootschalige karakter ervan de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving wordt overschreden;

Overwegende dat de gemeente verschillende documenten aanlevert waaruit af te leiden is dat omtrent de afmetingen van bijgebouwen er een maximum van 10% tot 25% van de perceelsoppervlakte wordt gehanteerd, afhankelijk van het type bebouwing en met een maximum van 75 m²; dat er voor de volledigheid dient te worden opgemerkt dat de gemeente voor binnengebieden en tuinen enkel bebouwing toelaat tot een diepte van 47 m achter de rooilijn, hetgeen in de huidige aanvraag meer dan 65 m bedraagt; dat in alle redelijkheid de zeer grote tuinuitbouw, duidelijk een wezenlijke constructie van bepalende ruimtelijke weerslag op het perceel, niet anders dan in strijd met het door de gemeente gehanteerde en verantwoorde ruimtelijke beleid moet beschouwd worden, een beleid dat gericht is op het behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteiten; dat de bestemming 'tuin' hier totaal verloren gaat, hetgeen de huidige aanvraag vanuit het oogpunt van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening onaanvaardbaar maakt;

Overwegende dat het aangevraagde magazijn en toegang dienen afgewogen tegen het omliggende woongebied dat, buiten het perceel in aanvraag, een relatief afgewerkt stedenbouwkundig patroon vertoont dat normalerwijze nog lang bepalend zal blijven voor het uitzicht van de plaats; dat de verwachte ontwikkeling, namelijk het bouwen van een magazijn, achteraan de woning, in de tuinzone niet kan geïnterpreteerd worden als een louter bijgebouw; dat ten opzichte van de huidige toestand de te bebouwen vloeroppervlakte en de te verhardende buitenruimte wezenlijk zullen toenemen; dat de eigen perceelsaanleg verslechtert; dat de voorziene ontwikkeling geen aanvaardbare ruimtelijke aansluiting kan vinden met de bestaande bebouwing; dat een vergunning slechts kan worden overwogen,

ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan, indien de uitvoering van de werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening overeenkomstig artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen; dat een goede plaatselijke aanleg hier duidelijk in het gedrang komt.”

Na een verzoek tot bijkomend onderzoek van het kabinet en na een hernieuwd plaatsbezoek wordt een aangepast ontwerpbesluit houdende verwerping van het beroep aan het kabinet bezorgd.

11. Bij het bestreden besluit van 9 maart 2011 verwerpt de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rumst.

IV. Onderzoek van het eerste en tweede middel

A. Standpunt van de partijen

Eerste middel

12. Een eerste middel wordt afgeleid uit de schending van de artikelen 5.1.0 en 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen, artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet), de materiële motiveringsplicht, de beginselen van behoorlijk bestuur, voornamelijk het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel en uit “ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag”.

In de uiteenzetting bij het middel doet de verzoekende partij onder meer gelden dat het oprichten van een bijkomende loods met een bouwhoogte “tot bijna 4m” onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening

en een te grote last legt op de omliggende bebouwing en tuinen, dat het binnengebied in de huidige toestand reeds verzadigd is, dat de loods bovendien als opslagruimte deel zal uitmaken van een handelsgeheel, waarbij het kennelijk de bedoeling is opslag en aan- en afvoer van fietsen voortaan te laten plaatsvinden langsheen de Begijnenbossen en in het binnengebied achter de woning aan de Begijnenbossen 2, dat een dergelijke uitbreiding een hypotheek legt op de goede ruimtelijke ordening en op de woonfunctie, dat een handelsactiviteit op deze schaal niet inpasbaar is binnen de dorpskern, minstens niet op deze locatie, dat elke ademruimte in het binnengebied zou verdwijnen met manifeste aantasting van de leefkwaliteit tot gevolg, dat in het bestreden besluit niet wordt ingegaan op de concrete bestemming van de loods en op het hinderlijk karakter ervan voor de residentiële omgeving en dat minstens in redelijkheid niet kan worden gesteld dat de uitbreiding van de fietsenwinkel en de vestiging van een magazijnruimte verenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving, zoals verder zal worden aangetoond in het tweede middel.

13. In haar memorie van antwoord repliceert de verwerende partij onder meer dat de aanvraag gelegen is in de drukke kern van de deelgemeente Reet, waar woonfunctie, diensten en handelaars naast elkaar voorkomen, dat de bebouwing in de onmiddellijke omgeving zeer dicht is en gekenmerkt wordt door rijwoningen met verschillende dieptes en breedtes van percelen, dat een bijgebouw dat 25% van de oppervlakte van het perceel beslaat in dergelijke omgeving wel degelijk aanvaardbaar kan worden geacht, dat het gebouw bovendien mooi aansluit bij de reeds aanwezige dichte bebouwing op de percelen aan de Laarstraat, dat er genoeg tuin en groen overblijft voor de woning die zich op het perceel bevindt en dat de draagkracht van het perceel geenszins wordt overschreden in deze omgeving van dichte bebouwing. Ze doet gelden dat deze toetsing ook werd opgenomen in het bestreden besluit.

14. De tussenkomende partij werpt in zijn memorie vooreerst op dat “de cascade aan argumenten” die de verzoekende partij thans naar voor brengt, niet zijn terug te vinden in haar weigeringsbeslissing van 13 januari 2009. Voorts lijkt de verzoekende partij van de Raad van State te verwachten dat hij zich in de

plaats zou stellen van de vergunningverlenende overheid, terwijl deze bevoegdheid niet aan de Raad van State toekomt. De beoordeling in de bestreden beslissing is deugdelijk en afdoende. Zo worden er onder meer een aantal overwegingen gewijd aan bepaalde elementen die ook aan bod kwamen in de bezwaren, zoals de gracht, de door de gemeente gehanteerde normen en de goede ruimtelijke ordening. Specifiek met betrekking tot de door de gemeente gehanteerde normen stelt de tussenkommende partij dat het bestreden besluit terecht overweegt dat deze in geen enkel bindend ruimtelijk uitvoeringsplan of verordening zijn opgenomen. Deze normen kunnen dan ook niet blind en bindend worden toegepast zonder een concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing wordt wel een concrete toets doorgevoerd naar de goede ruimtelijke ordening, onder meer rekening houdend met de oppervlakte en inplanting van het concrete bouwproject en met de oppervlakte van het bouwperceel. De beoordeling in de bestreden beslissing is weloverwogen en onderzocht. De bestreden beslissing is niet kennelijk onredelijk, meer nog, volgens de tussenkommende partij “ware (het) eerder kennelijk onredelijk de ‘normen’ van de gemeente blind toe te passen”, aangezien dit “zou betekenen dat er op het perceel met een oppervlakte van 1.528 m² slechts een bijgebouw zou mogen komen van 75 m², met andere woorden een terreinbezetting van maximum 4 %”.

15. In de memorie van wederantwoord stelt de verzoekende partij dat de toetsing die de verwerende en de tussenkommende partij thans in hun respectievelijke memories voorhouden, samengesteld is uit motieven die niet in de bestreden beslissing voorkomen, of minstens volledig uit hun context worden gehaald. Met motieven die niet zijn terug te vinden in de bestreden beslissing, mag de Raad van State geen rekening houden. Verder doet de verzoekende partij onder meer gelden dat de toets aan de onmiddellijke omgeving veronderstelt dat men de kenmerken van deze onmiddellijke omgeving beschrijft, en vervolgens concreet nagaat hoe het aangevraagde zich tot deze onmiddellijke omgeving verhoudt. Te dezen wordt nauwelijks ingegaan op de kenmerken van de onmiddellijke omgeving en wordt nergens op een omvattende en coherente manier nagegaan of de bouw van de loods impact zal hebben op de onmiddellijke

omgeving. Met betrekking tot de woonwijk aan de Beekvelden beperkt het onderzoek zich tot de twee zuidelijkst gelegen eigendommen die de bezonning van hun tuintjes zouden zien afnemen. Met betrekking tot de woningen aan de Laarstraat wordt slechts geponeerd dat de loods zou worden ingeplant tegen een reeks bestaande garages. Tal van aspecten blijven volledig onbesproken, zoals bijvoorbeeld de impact op de leefkwaliteit in de woningen aan de Beekvelden of in de woning op hetzelfde perceel en de impact op de mobiliteit in de Begijnenbossen. De verwerende partij focust zich eenzijdig op de bebouwing aan de Laarstraat en verderop in de gemeentelijke kern en gaat op die manier voorbij aan het gegeven dat de loods wordt voorzien in een achterliggend, rustig binnengebied, dat zo volledig dichtslibt.

16. In de laatste memorie doet de verzoekende partij nog gelden dat in de bestreden beslissing niet wordt ingegaan op de kenmerken van de onmiddellijke omgeving, minstens dient te worden vastgesteld dat deze kenmerken maar “zeer fragmentair” worden overlopen, waarbij de verwerende partij telkens ad hoc antwoordt op een bezwaar, maar nergens een globale beoordeling van de plaatselijke aanleg opbouwt. De enkele overweging dat het terrein zich binnen het centrum van de deelgemeente Reet bevindt, kan geen verantwoording vormen voor het bestreden besluit. Het terrein is overigens in een binnengebied gelegen, en niet aan de Laarstraat. Uit het door de verzoekende partij bijgebrachte fotomateriaal blijkt dat rondom dit open binnengebied een heel aantal woningen zijn ingeplant, waarvan de leefkwaliteit zal verminderen door de creatie van een aaneengebouwd handelscomplex. De bestreden beslissing gaat tevens voorbij aan de onlogische ordening die op de bouwkvael wordt gecreëerd door de aanbouw van een magazijn op een perceel dat slechts voor een klein stuk grenst aan de bestaande winkel waarbij het magazijn een uitbreiding vormt.

Tweede middel

17. De verzoekende partij leidt een tweede middel af uit de schending van de goede ruimtelijke ordening, artikel 19, derde lid van het inrichtingsbesluit, artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de

organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), thans artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet, de artikelen 1 en 2 van de motiveringswet, de materiële motiveringsplicht, de beginselen van behoorlijk bestuur, voornamelijk het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel en uit “ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag”.

De verzoekende partij zet uiteen dat zij de vergunning had geweigerd wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening omdat een overdreven last wordt gelegd op het binnengebied tussen de Begijnenbossen, de Laarstraat en de woonwijk Beekvelden. Ze had ter zake toepassing gemaakt van “normen die in het vergunningenbeleid gangbaar zijn om overdreven bebouwing in de tuinstrook te voorkomen”. Ze specificeert dat normaliter een dubbele norm wordt gehanteerd waarbij bijgebouwen maximaal 25% van de perceeloppervlakte kunnen beslaan, en in elk geval maximaal een oppervlakte van 75 m² kunnen innemen, en bovendien slechts kunnen worden toegelaten tot 47 m achter de rooilijn. Deze regels worden door de verzoekende partij als vaste norm gehanteerd in haar vergunningenbeleid en ook de gemachtigde ambtenaar volgt deze regels in zijn adviesverlening. De verwerende partij heeft deze normen niet in haar beoordeling betrokken, hoewel ze er nochtans toe strekken naar de toekomst toe een goede ruimtelijke ordening tot stand te brengen. Rekening houdend met deze normen en gelet op de specifieke inplanting van het bouwterrein achter de kleine tuinen van de wijk Beekvelden en aangrenzend aan de tuinen aan de Laarstraat, meent de verzoekende partij dat de verwerende partij de vergunning had moeten weigeren. In het licht van de bezwaren en de ongunstige adviezen, mocht bovendien een omstandige motivering worden verwacht. Verder doet de verzoekende partij onder meer nog gelden dat de bouwhoogte van de loods kennelijk disproportioneel is en dat de oprichting van de loods zal leiden tot een aantasting van de groene ruimte in het binnengebied en tot een drastische vermindering van de leefkwaliteit van de bewoners aan de Beekvelden. Het bestreden besluit verliest bovendien uit het oog dat niet de volledige perceelsgrens met de Laarstraat bezet is met garages, maar slechts een deel ervan, zodat het feitelijk onjuist, minstens kennelijk onredelijk is te stellen dat de oprichting van de loods nauwelijks licht en bezonning zou wegnemen ten

aanzien van de eigendommen aan de Laarstraat. Ten slotte voert de verzoekende partij aan dat het onredelijk is te stellen dat de bouw van een bijkomende loods in de lijn der verwachtingen zou liggen, nu de normale stedenbouwkundige politiek van de gemeente en het Vlaamse Gewest er zich tegen verzet dat de binnengebieden in de tuinstroken volledig worden volgebouwd.

18. De verwerende partij repliceert in de memorie van antwoord dat uit het bestreden besluit blijkt dat de aanvraag wel degelijk werd getoetst aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. Alle elementen die door de verzoekende partij worden aangehaald in haar verzoekschrift, werden opgenomen, geargumenteed en gemotiveerd in de bestreden beslissing. De normen waarnaar de verzoekende partij verwijst, blijken uit geen enkel bindend instrument en zijn geen vorm van positief recht. Dat er inderdaad in het algemeen wordt gestreefd naar bepaalde afmetingen en inplantingen, staat er geenszins aan in de weg dat hiervan in bepaalde gevallen mits motivering wordt afgeweken. In casu is voldaan aan de vereiste 25% regel voor bijgebouwen en kan de aanvraag, gelet op de grootte, de vorm en de ligging in het centrum van Reet in een gebied met een intensieve woon- en handelsbebouwing, redelijkerwijze wel als in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard. Bovendien vindt de aanvraag aansluiting bij de reeds aanwezige bebouwing en blijkt uit de afwerking van de garages aan de zijde van het perceel dat het de bedoeling was om hiertegen aan te bouwen. Hierdoor wordt een eenheid gevormd en zal er nauwelijks een afname van invallend zonlicht worden veroorzaakt ten aanzien van de percelen in de Laarstraat. De vermindering van zonlicht die de hoogte van het gebouw met zich zal meebrengen, betreft geen significante vermindering. Bovendien zorgt de aanwezige bebouwing op de achterliggende percelen zelf ook al voor enige hinder op dat vlak. De aanvraag bevindt zich daarenboven in een druk bebouwde dorpskern, waar men bij het bouwen van eender welk gebouw moeilijk kan vermijden dat enig omringend perceel iets minder zonlicht zal vangen. De verwerende partij besluit dat de toets aan de goede ruimtelijke ordening afdoende en gemotiveerd gebeurde en werd opgenomen in het bestreden besluit.

19. De tussenkomenende partij stelt in zijn memorie dat de stelling van de verzoekende partij dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening niet kan worden teruggevonden in de “karige” motieven van de weigeringsbeslissing van 13 januari 2009. Met betrekking tot de toepassing van de door de verzoekende partij aangehaalde normen, verwijst de tussenkomenende partij naar haar weerlegging van het eerste middel en voegt ze toe dat “daar waar verzoekende partij een blinde toepassing heeft gemaakt van haar ‘normen’, (...) in de bestreden beslissing een zorgvuldige en concrete toetsing (is) gemaakt naar (de) goede ruimtelijke ordening”. De tussenkomenende partij heeft reeds naar aanleiding van het eerste middel uiteengezet dat in de bestreden beslissing een concrete beoordeling wordt gemaakt van het bouwproject aan de hand van de concrete toestand van het bouwperceel en de omgeving en dat deze beoordeling bijzonder zorgvuldig en redelijk is. Voorts doet de tussenkomenende partij nog gelden dat de verzoekende partij compleet ten onrechte stelt dat de tuinen achter de woningen aan de Beekvelden lager gelegen zijn dan het maaiveldniveau van het bouwterrein, dat de kroonlijsthoogte slechts 3 m bedraagt, en geen 4 m, zoals de verzoekende partij voorhoudt, dat het bouwperceel geen “groene ruimte” is, dat in de bestreden beslissing expliciet wordt verwezen naar de nog ruime aanwezigheid van niet-bebouwd terrein indien het gevraagde wordt vergund, dat de terreinbezetting van het bijgebouw niet meer dan 25% bedraagt en dat er geenszins sprake is van het “volbouwen” van een binnengebied.

20. In de memorie van wederantwoord stelt de verzoekende partij dat zowel de verwerende als de tussenkomenende partijen erkennen dat er een bestuurspraktijk bestaat, geënt op de door de verzoekende partij aangehaalde normen. Deze normen hebben wel degelijk een wettelijke grondslag, met name het beginsel van de goede ruimtelijke ordening uit artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO, gecombineerd met het vertrouwens- en het redelijkheidsbeginsel. Aangezien de verzoekende partij zowel in haar weigeringsbeslissing als in haar beroep bij de verwerende partij heeft verwezen naar deze beleidsnormen, diende de verwerende partij te motiveren waarom een afwijking van deze beleidslijnen in casu toelaatbaar zou zijn geweest. De verwerende en de tussenkomenende partijen lijken bovendien ook niet te betwisten dat de bestreden beslissing een afwijking inhoudt

van de beleidslijnen die de verzoekende partij aanhaalt. De motieven die in het bestreden besluit worden opgegeven om de afwijking van de vaste beleidsnormen te verantwoorden, houden volgens de verzoekende partij geen steek. De voorgehouden noodzaak om een “doorsteek” naar de achterliggende fietsenwinkel mogelijk te maken, is geen stedenbouwkundig relevant element. Verder merkt de verzoekende partij op dat het bouwperceel is gelegen in het binnengebied, en niet aan de Laarstraat, waarnaar in het bestreden besluit voortdurend wordt verwezen. Doordat de verwerende partij in wezen verwijst naar “densere” bebouwing in de ruimere omgeving, bijvoorbeeld aan de Laarstraat, gaat ze voorbij aan de bebouwing in de onmiddellijke omgeving en bezondigt ze zich aan een eenzijdige focus op de omgeving en bepaalde aspecten die in het voordeel van de bouwaanvraag zouden pleiten. Ook het argument dat de loods wordt ingeplant tegen de wachtgevel van de bestaande garages aan de Laarstraat kan volgens de verzoekende partij niet overtuigen, aangezien dit slechts voor een klein deel het geval is. Ten slotte gaat het bestreden besluit ook voorbij aan de belangrijke impact die de loods zal hebben op de kleine tuintjes van de stadswoningen aan de Beekvelden. De motieven die de verwerende partij aanhaalt in het kader van de toetsing van de goede ruimtelijke ordening zijn “al te doorzichtig” en kunnen geen afwijking van de normaliter geldende beleidslijnen verantwoorden.

21. In de laatste memorie doet de verzoekende partij bijkomend nog gelden dat de VCRO uitdrukkelijk voorschrijft dat de vergunningverlenende overheid ook rekening kan houden met toekomstgerichte beleidsregels. Redelijkerwijze zou dus verwacht mogen worden dat de bestaande toestand in de buurt van een bouwplaats niet automatisch als verantwoording wordt beschouwd om een vergunning te verlenen, wanneer de vergunning strijdig blijkt te zijn met bepaalde toekomstgerichte beleidsregels die door de bevoegde lokale overheid worden gehanteerd in het kader van haar stedenbouwkundig beleid en waarop deze overheid zich beroept ten aanzien van de verwerende partij. Er zou dan moeten worden gemotiveerd waarom de voortzetting van het beweerd vroeger beleid ook voor de toekomst de beste beleidsoptie is.

B. Beoordeling

22. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen is de betrokken inplantingsplaats gelegen in woongebied.

23. Artikel 5 van het inrichtingsbesluit bepaalt onder meer:

“1. De woongebieden:

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
(...).”

Overeenkomstig artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit kunnen de inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf slechts in woongebied worden toegestaan voor zover ze niet omwille van hun taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Die eerste voorwaarde houdt in dat de inrichting bestaanbaar moet zijn met de bestemming woongebied, waarbij met de “taken van bedrijf” de aard van de activiteit wordt bedoeld. Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied moet rekening worden gehouden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bijvoorbeeld louter residentiële wijk of woonpark).

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het

gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

24. Artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO luidt als volgt:

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

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

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

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

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

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

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

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

voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.”

25. Wanneer de minister op grond van het toentertijd geldende artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet in beroep uitspraak doet over een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dient hij in de beslissing duidelijk aan te geven door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, zij is verantwoord, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen, en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen, dat hij met andere woorden kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Deze redengeving zal des te meer concreet en precies moeten zijn wanneer een voorgaande beslissende instantie de vergunning heeft geweigerd omwille van concrete en precieze strijdigheden met de goede plaatselijke aanleg.

In zoverre de schending wordt aangevoerd van de formele motiveringsplicht kan ter beoordeling van het middel enkel rekening worden gehouden met de formeel in het bestreden besluit uitgedrukte motieven en niet met de motieven die een partij voor de Raad van State aanbrengt.

26. De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening 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 naargelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. Daarbij is de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend en mag die er

alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

27. Het bestreden besluit bevat de volgende ter zake relevante motivering:

“Overwegende dat bij de afweging tot het toekennen van een vergunning het aangevraagde verenigbaar dient te zijn met een goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig artikel 4.3.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld overeenkomstig artikel 4.3.1 §2 van voornoemde codex;

Overwegende dat volgens het plan op de rechter perceelsgrens een gracht is gelegen waarbij het midden van de gracht, volgens notariële akte van 7 november 1918, de perceelsgrens vormt; dat deze gracht door de jaren heen evenwel is verdwenen, en niet heeft belet dat onder meer op perceel met kadastrummer 264r zes aaneengesloten garages werden opgericht, volgens plan in de betrokken erfscheiding, ter hoogte van de nu gevraagde constructie; dat deze garages met een (voorlopig met roofing beklede) wachtgevel zijn uitgevoerd, wat logischerwijze staat voor een afwerking met een aan te bouwen constructie, hetgeen nu voorligt;

Overwegende dat de gemeente verschillende documenten aanlevert waaruit af te leiden is dat omtrent de afmetingen van bijgebouwen er een maximum van 10% tot 25% van de perceelsoppervlakte wordt gehanteerd, afhankelijk van het type bebouwing en met een maximum van 75 m²; dat er voor de volledigheid dient te worden opgemerkt dat de gemeente voor binnengebieden en tuinen enkel bebouwing toelaat tot een diepte van 47m achter de rooilijn, hetgeen in de huidige aanvraag meer dan 65m bedraagt; dat deze richtlijnen evenwel in geen enkele bindend ruimtelijk uitvoeringsplan of verordening zijn opgenomen;

Overwegende dat verder ten aanzien van de vereiste overeenstemming met de goede plaatselijke ordening wordt gesteld:

. Het perceel is ter hoogte van de gevraagde nieuwbouw 21 meter breed, bij een totale diepte van circa 75meter (totale oppervlakte 1528 m²). Gelet op deze grootte en vorm, en op de ligging in het centrum van Reet waar aan de Laarstraat intensieve woon- en handelsbebouwing staat, wordt de gevraagde terreinbezetting van 25% aanvaardbaar geacht.

Tussen de woning vooraan en de gevraagde nieuwbouw ligt over de ganse perceelsbreedte een vrije diepte van 21 meter, in de tuin resteert een open zijdelingse strook met een breedte gaand van 9 tot 13 meter.

. De bezwaarschriften van de buurtbewoners gaan over de zware ruimtelijke impact, de aanzienlijke inperking van het zonlicht, en de afwezigheid van de functionele eenheid tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw, gezien zowel in bestemming als gebruik het aangevraagde zich richt op de bestaande fietsenwinkel in de Laarstraat.

. In antwoord op deze bezwaren, biedt het grote terrein evenwel voldoende ruimte tot het gevraagde, zowel in gebruik als inzake plaatsing, volume en uitvoeringswijze;

1. Een magazijn voor het opslaan van fietsen heeft geen zware laad- of losproblematiek, zeker waar de poorten zich centraal op eigen grond situeren en de eigenlijke losplaats inpandig is; buiten een gebruik als stapelplaats is geen enkele andere activiteit aangevraagd noch voorgenomen.

2. Dat er een bedrijfsverbinding is met de bestaande fietsenwinkel uit zich enkel in de noodzaak tot in de achterste perceelsscheiding te bouwen, om een rechtstreekse doorgang mogelijk te maken; ook zonder dit imperatief kan het bouwen tot de achterste perceelsgrens verantwoord worden”:

3. De aangrenzende bebouwing langs de Laarstraat komt met de rij garages van de meergezinswoning op het feitelijk volledig bebouwde/verharde perceel 264V, eveneens tot in de perceelsgrens, dit over een lengte van bijna 18 meter. De hoogte van 3 meter in de zijdelingse perceelsgrens beneemt nauwelijks verder licht en bezonning op de eigendommen langs de Laarstraat. De voorziene zonnepanelen komen teruggetrokken van de dakrand en vormen geen bijkomende hinder.

4. De twee zuidelijkst gelegen eigendommen aan de Beekvelden (met kadasternummers 270d en 270b) worden wel achteraan ingesloten door de 3 meter hoge muur. Deze percelen liggen niet lager dan het aansluitende achterste deel van het bouwterrein. Deze ondiepe tuinen zullen hoe dan ook minder zon en licht krijgen maar dat is ook deels te wijten aan de al dan niet vergunde bouwsels als tuinhuisje en –berging die in deze beperkte tuinen zijn opgetrokken. Binnen het centrum van de deelgemeente Reet en binnen de gegeven eigendomconfiguraties kan het ommuurd geraken van tuinen als onderdeel van een verdere intensieve uitbouw van de plaats hoe dan ook verwacht worden.”

28. Met de verzoekende partij dient te worden vastgesteld dat het bestreden besluit geen beschrijving bevat van de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving en niet verantwoordt in welke zin de aanvraag daarmee verenigbaar wordt geacht. De verwerende partij betwist niet dat de verzoekende partij met betrekking tot de afmeting en inplanting van bijgebouwen bepaalde normen als vaste gedragslijn hanteert waarvan de betrokken aanvraag afwijkt zowel wat betreft de oppervlakte van het bijgebouw (382 m² in plaats van 75 m²), als wat betreft de terreinbezetting (meer dan 25%) en de inplanting ten aanzien van de rooilijn (meer dan 65 m in plaats van 47 m achter de rooilijn). De omstandigheid dat deze vaste beleidsnormen “in geen enkel bindend ruimtelijke uitvoeringsplan of verordening zijn opgenomen”, neemt niet weg dat deze vaste gedragslijn bepalend kan zijn voor de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke

omgeving, zodat in ieder geval concreet en precies dient te worden gemotiveerd waarom een afwijking van deze vaste gedragslijn in het kader van de betrokken aanvraag verantwoord is. Dit geldt des te meer nu de betrokken vaste beleidsnormen voor de verzoekende partij één van de motieven vormden om de aanvraag te weigeren. Met betrekking tot de aanvaardbaarheid van de terreinbezetting van 25% wordt in het bestreden besluit enkel verwezen naar de “intensieve woon- en handelsbebouwing” in het centrum van Reet. De verzoekende partij merkt terecht op dat de verwerende partij zich hierbij eenzijdig focust op de bebouwing langs de Laarstraat, terwijl het bouwperceel gelegen is in een binnengebied dat tevens omsloten wordt door de Begijnenbossen en de woonwijk Beekvelden. De bebouwing in de Begijnenbossen wordt niet in de beoordeling betrokken. Met betrekking tot de woonwijk Beekvelden beperkt de toets zich tot “de twee zuidelijkst gelegen eigendommen”, waarbij slechts wordt overwogen dat “binnen het centrum van de deelgemeente Reet en binnen de gegeven eigendomconfiguraties (...) het ommuurd geraken van tuinen als onderdeel van een verdere intensieve uitbouw van de plaats hoe dan ook (kan) verwacht worden”. Deze overweging getuigt niet van een afdoende concrete omschrijving van de bestaande ordening in de onmiddellijke omgeving van het betrokken perceel, waaraan het gevraagd wordt afgetoetst. Voorts kunnen noch het feit dat het betrokken perceel “voldoende ruimte (biedt) tot het gevraagde”, noch de omstandigheid dat de garages in de Laarstraat zijn uitgevoerd met een wachtgevel, “wat logischerwijze staat voor een afwerking met een aan te bouwen constructie”, argumenten zijn om voorbij te gaan aan de specifieke kenmerken van de omgeving bij de vereiste beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke aanleg.

Met de verzoekende partij dient derhalve te worden vastgesteld dat de in het bestreden besluit weergegeven motivering niet afdoende verantwoordt in welke zin het te vergunnen magazijn verenigbaar wordt geacht met de concrete ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.

29. Het eerste en het tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 9 maart 2011 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport houdende verwerping van het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rumst tegen het besluit van 2 april 2009 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij aan de heer en mevrouw Patrick Martin-Van De Voorde de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een magazijn en een bergplaats te Rumst, Begijnenbossen 2, kadastraal bekend sectie B, nr. 265/r.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

De tussenkommende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkommst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijf oktober 2012, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	voorzitter van de Raad van State,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens