

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 252.220 van 25 november 2021
in de zaak A. 232.169/VII-40.947**

In zake : de BVBA MEANDER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Peter Flamey
kantoor houdend te 2018 Antwerpen
Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de DEPUTATIE VAN DE PROVINCIERAAD
VAN VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dany Socquet
kantoor houdend te 3080 Tervuren
Merenstraat 28
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

Kathleen VAN HOEGAERDEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Jan Stijns en Tina Merckx
kantoor houdend te 3001 Leuven
Philipssite 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het cassatieberoep, ingesteld op 4 november 2020, strekt tot de nietigverklaring van arrest nr. RvVb-A-2021-0094 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna: RvVb) van 1 oktober 2020 in de zaak 1819-RvVb-0710-SA.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Het cassatieberoep is toelaatbaar verklaard bij beschikking van 23 december 2020.

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

Kathleen Van Hoegaerden heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 8 maart 2021. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft op 4 juni 2021 een verslag opgesteld, op grond van artikel 16 van het koninklijk besluit van 30 november 2006 tot vaststelling van de cassatie-procedure bij de Raad van State.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van de procedure teneinde te worden gehoord ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 28 oktober 2021.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Peter Flamey, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany Socquet, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tina Merckx, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft een met dit arrest eensluidend 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. Met een besluit van 24 januari 2019 weigert de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant (hierna: deputatie) aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning te verlenen “voor de regularisatie/verbouwen van een woning met frituur”.

4. Het bestreden arrest verwerpt de 10 middelen en bijgevolg het beroep van de verzoekende partij tegen de vergunningsbeslissing van de deputatie.

IV. Onderzoek van het middel

Standpunt van de verzoekende partij

5. De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 10, 11 en 149 van de Grondwet, artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), artikel 32 van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en artikel 88 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

In een eerste onderdeel voert zij de schending van het “wettelijk begrip ‘in de omgeving bestaande toestand’” aan. Zij betoogt dat zij in haar achtste middel heeft opgeworpen dat de deputatie een verkeerde beoordeling had gemaakt van de relevante in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand door bij de vaststelling van de bestaande toestand in de omgeving klaarblijkelijk enkel

en alleen op determinerende wijze rekening te houden met de woning van de links aanpalende buur (Van Hoegaerden). Zij wees erop dat de bepaling door de deputatie van de relevante omgeving op verschillende plaatsen vaag en gebrekkig was omdat het een raadsel bleef waarom voorrang werd gegeven aan de volstrekt afwijkende bouwdiepte van het links aanpalende buurperceel boven de andere in de omgeving aanwezige bebouwing met een grotere diepte, dat de deputatie op die manier een kleine eengezinswoning als referentiepunt hanteerde voor de onmiddellijke omgeving waarin het aangevraagde ingepast zou moeten worden terwijl haar vergunningsaanvraag betrekking had op een horecazaak met woongelegenheid en dat de beoordeling door de deputatie met inachtneming van de onmiddellijke omgeving niet impliceert dat het aangevraagde zonder meer zou moeten worden geconformeerd aan een van de omgeving afwijkende en verouderde typologie omdat die voorkomt op een aanpalend perceel.

Zij stelt dat het bestreden arrest “onvoldoende rekening gehouden [heeft] met de volledige adstructie van het achtste middel [...], inzonderheid het eerste onderdeel [...]” omdat haar argumentatie gelezen wordt als zou zij “geponeerd hebben dat de deputatie alleen rekening zou gehouden hebben met het links aanpalende perceel, d.w.z. zonder nog verder in te gaan op alle andere bouwdieptes in de omgeving” en “het, minstens impliciet, klaarblijkelijk niet nodig [acht] dat er in een vergunningsbesluit een dergelijke uitdrukkelijke afweging moet gemaakt worden met betrekking tot de vraag waarom die ene compleet afwijkende bouwdiepte van de links aanpalende bebouwing [...] als enige relevante referentiepunt zou opwegen tegen het volledige referentiebeeld van de onmiddellijke omgeving, waarin de aanvraag wél inpasbaar werd geacht zonder overschrijding van de draagkracht” en aldus “de opvatting van de deputatie [bestendigt] dat de determinerende in de omgeving bestaande toestand zonder meer kan en mag beperkt worden tot één onmiddellijk naastgelegen woning, met uitsluiting van de overige onmiddellijk naastgelegen bebouwing.

Het bestreden arrest miskent niet alleen volgens de verzoekende partij het wettelijk begrip “bestaande toestand in de omgeving”, “gaat aldus ten

onrechte uit van de rechtsopvatting dat het wettelijk begrip [...] volledig zaak zou zijn van het orgaan van actief bestuur” en geeft “daarmee een vrijbrief [...] aan het orgaan van actief bestuur om willekeurig deze of gene bebouwing in de onmiddellijke omgeving in aanmerking te nemen bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag”, maar is ook “tegenstrijdig, minstens dubbelzinnig [...] gemotiveerd, alwaar enerzijds zonder wettigheidskritiek wordt verwezen naar de overwegingen van de bestreden deputatiebeslissing, waaruit blijkt dat het aangevraagde kernversterkend werkt, de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en gepast is binnen de omgeving, en anderzijds wordt toegelaten aan de deputatie om dat alles zonder relevantieafweging terzijde te schuiven en het dus niet kennelijk onredelijk of foutief wordt geacht dat de deputatie op determinerende wijze toetst aan slechts één in de omgeving bestaande eengezinswoning ter neutralisering van de bevestiging van de inpasbaarheid van het aangevraagde handelspand met woongelegenheden [...] in strijd met de grondwettelijke motiveringsplicht”. Deze tegenstrijdigheid of dubbelzinnigheid wordt “in [...] het bestreden arrest [...] verder[gezet], alwaar de [RvVb], [...], enerzijds zonder wettigheidskritiek verwijst naar de overwegingen van de bestreden deputatiebeslissing [...] teneinde het achtste middel te kunnen verwerpen [...] en anderzijds evenzeer zonder wettigheidskritiek verwijst naar de bestreden deputatiebeslissing, waarin werd overwogen dat het perceel in de directe omgeving niet voldoende draagkracht heeft om het gevraagde bouwprogramma op te vangen, teneinde het negende middel te kunnen verwerpen”.

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij de schending aan van het gelijkheidsbeginsel. Zij betoogt dat zij in haar negende middel heeft opgeworpen dat zij “en de aanpalende buurvrouw bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over dezelfde kam geschoren worden, terwijl het perceel van verzoekende partij een handelspand met woongelegenheden betreft en de woning van de aanpalende buurvrouw een kleine eengezinswoning zonder handelsfunctie, zodat er geen vergelijkbare situaties voorliggen en verzoekende partij dus niet zonder schending van het gelijkheidsbeginsel kan verplicht worden zich te conformeren aan de - *nota bene*

afwijkende - bouwdiepte van een eengezinswoning”, dat het bestreden arrest “klaarblijkelijk uit[gaat] van een gelijkheid tussen beide percelen/gebouwen” en aldus “het wettelijk begrip bestaande toestand, inzoverre het arrest een gelijke behandeling toedicht aan de deputatie voor manifest en inherent ongelijke situaties” miskent, dat “de aanpalende eengezinswoning van de buurvrouw bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dus geen objectief en redelijk verantwoord vergelijkingscriterium [kan] zijn”.

Beoordeling

6. Het eerste middelonderdeel gaat terug op de verwerping door de RvVb van het eerste onderdeel van het achtste middel waarin de verzoekende partij “de degelijkheid van de beoordeling door de [deputatie] van de goede ruimtelijke ordening” bekritiseert.

7. Als cassatierechter mag de Raad van State niet in tweede instantie de feitelijke beoordeling van de RvVb overdoen maar mag hij enkel nagaan of het bestreden arrest overeenkomstig de wet is genomen.

Luidens artikel 14, § 2, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, treedt de Raad van State immers “niet in de beoordeling van de zaken zelf”.

Het eerste middelonderdeel, in zoverre het tegenstrijdige en dubbelzinnige motivering van het bestreden arrest aanvoert, noopt tot het in tweede instantie overdoen van de feitelijke beoordeling door de RvVb van de grieven van de verzoekende partij, en is derhalve niet ontvankelijk.

8. Luidens artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2°, VCRO wordt de overeenstemming van een vergunningsaanvraag met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van een aantal beginselen, waaronder in de regel rekening houden met “de in de omgeving bestaande toestand”.

9. Het oordeel van de RvVb steunt op volgende overwegingen:

- de deputatie heeft een ruime beoordelingsbevoegdheid inzake de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en moet daarbij rekening houden met het bepaalde in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1°, VCRO,
- de RvVb heeft dienaangaande een wettigheidstoezicht,
- de bestreden vergunningsbeslissing is een herstelbeslissing na vernietiging door de RvVb van een eerdere vergunningsbeslissing, en moet het gezag van gewijsde van dit arrest eerbiedigen,
- de verzoekende partij merkt terecht op “dat bij de beoordeling rekening gehouden moet worden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand”,
- de deputatie heeft gevolg gegeven “aan het vorige vernietigingsarrest van de [RvVb] en laat het perceel van de tussenkomen partij in de beoordeling van de onmiddellijke omgeving aan bod komen”,
- de stelling van de verzoekende partij “dat het perceel van de tussenkomen partij het enige referentiepunt van de [deputatie] vormt bij de beoordeling, gaat voorbij aan de motieven van de bestreden beslissing”,
- de overige kritiek van de verzoekende partij dat de deputatie “bepaalde gebouwen ten onrechte uit de beoordeling gesloten heeft, overstijgt het niveau van opportunitetskritiek niet”,
- de deputatie motiveert “duidelijk waarom ze de bouwdiepte van de grotere projecten in de omgeving niet relevant acht voor de beoordeling van de huidige aanvraag” en verwijst “ook naar andere woningen in de omgeving en stelt [...] aan de hand van eigen berekeningen dat de gemiddelde bouwdiepte van 13,3 m (en 14,8 m in dezelfde straatwand) niet voldoende is om de bouwdiepte van 22,75 m van de aanvraag te verantwoorden”,
- “de algemene overweging van de [deputatie] waarom ze het aangevraagde niet inpasbaar is in de omgeving [is] duidelijk”,
- uit de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie “kennis genomen heeft van de bijkomende argumenten van de verzoekende partij, maar dat ze deze niet bijtreedt”

en “uitvoerig aandacht besteed heeft aan de argumenten van de verzoekende partij en een concreet onderzoek heeft gevoerd naar de bouwdieptes in de omgeving”.

10. Door aldus te hebben beslist, schendt het bestreden arrest niet het in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2°, VCRO bedoelde begrip “de in de omgeving bestaande toestand”.

Het eerste middelonderdeel, in zoverre ontvankelijk, is ongegrond.

11. Het tweede middelonderdeel gaat terug op de verwerping door de RvVb van het negende middel waarin de verzoekende partij betoogt dat de deputatie “haar ten onrechte over dezelfde kam scheert als de tussenkomende partij” terwijl haar perceel “een horeca-uitbating met woongelegenheden” bevat en “op het perceel van de tussenkomende partij slechts een woning gelegen is”.

12. Het oordeel van de RvVb steunt op volgende overwegingen:

- de verzoekende partij herleidt met haar middel de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de toets aan de onmiddellijke omgeving ten onrechte tot een schending van het gelijkheidsbeginsel,
- het kan de deputatie niet verweten worden dat ze aandacht besteedt aan de situatie van de tussenkomende partij en het verschil in bouwdiepte,
- de deputatie erkent op verschillende plaatsen in de beslissing dat de horecafunctie van de verzoekende partij inpasbaar is in de omgeving en functioneel inpasbaar is, dat de functie gepast is in het centrum en bijdraagt tot kernversterking,
- de deputatie overweegt echter “dat de bestaande situatie in rekening gebracht moet worden en wijst [...] op het historiek van de aanvraag, waarbij de historische bouwdiepte niet langer in aanmerking genomen kan worden door de sloop van de achterbouw”,
- uit de motivering van de beslissing van de deputatie blijkt dat de deputatie “wel degelijk oog heeft gehad voor het voorwerp van de aanvraag en dat ze zich voldoende rekenschap heeft gegeven van de situatie van de tussenkomende partij”,

- de deputatie heeft “niet geoordeeld dat het eigendomsrecht van de tussenkomende partij integraal gevrijwaard moet worden” maar aangegeven “dat kernfuncties ruimtebehoevend zijn en dat deze een diepere bouwdiepte kunnen verantwoorden, maar geen diepte van 22,75 m” en overwogen “dat de wenselijkheid van een horeca-uitbating niet ten laste kan komen van het perceel van de tussenkomende partij en dat het perceel ‘door zijn afmetingen en configuratie, in de gestelde directe omgeving, niet voldoende draagkracht heeft om een bouwprogramma van deze schaal op te vangen”’,
- de stelling van de verzoekende partij is bijgevolg gesteund op een verkeerde premisse,
- de deputatie “heeft oog voor het voorwerp van de aanvraag, de aanwezigheid van gelijkaardige functies in de onmiddellijke omgeving, maar wijst bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening terecht op het belang van het aanpalende perceel in het licht van de concrete omstandigheden als een objectief criterium om de aanvraag te weigeren”,
- de schending van het gelijkheidsbeginsel is dan ook niet aangetoond.

13. Het tweede middelonderdeel dat ervan uitgaat dat het bestreden arrest “klaarblijkelijk uit[gaat] van een gelijkheid tussen beide percelen/gebouwen”, mist feitelijke grondslag.

14. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het cassatieberoep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het cassatieberoep, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftientig november tweeduizend eenentwintig, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Eric Brewaeyts,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,
bijgestaan door	
Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Elisabeth Impens

Eric Brewaeyts