

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 januari 2019 met nummer RvVb/A/1819/0527
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0032/A

Verzoekende partij	LIDL BELGIUM GmbH & Co. KG vertegenwoordigd door advocaten Dominique DEVOS en Filip DE PRETER met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de stad LIER2. de stad LIER, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 september 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 juli 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier van 29 juli 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het de nieuwbouw van een handelsruimte met parking na afbraak op de percelen gelegen te 2500 Lier, Antwerpsesteenweg 399 - 401, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummers 702D, 702F en 702M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 6 november 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 17 december 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter verdaagt op de openbare zitting van 25 april 2017, met het akkoord van de partijen, de behandeling van de zaak in afwachting van een uitspraak van de Raad van State.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 februari 2018.

Advocaat Filip DE PRETER voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Alisa KONEVINA *loco* advocaat Cies GYSEN voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

4.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 29 maart 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een nieuwbouw handelsruimte met parking na afbraak" op een perceel gelegen te 2500 Lier, Antwerpsesteenweg 399 - 401.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 22 juli 2013 ongunstig onder meer gelet op het voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan 'Laporta-Caroly' en wegens strijdigheid met het ontwerp visie detailhandel, door de eerste tussenkomende partij goedgekeurd op 15 november 2011.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 29 juli 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 3 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 november 2013 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 5 november 2013 verklaart de verwerende partij het beroep gegrond en verleent op 12 december 2013 de stedenbouwkundige vergunning.

2.

De tussenkomende partijen stellen op 13 maart 2014 tegen deze beslissing een vordering tot vernietiging in bij de Raad.

De Raad heeft met het arrest van 24 februari 2015 met nummer A/2015/0084 de beslissing van de verwerende partij van 12 december 2013 vernietigd, en heeft de verwerende partij bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen de vijf maanden vanaf de betekening van het arrest. De Raad oordeelt onder meer dat de akteneming van de verzaking aan de verkaveling waarnaar de verwerende partij verwijst, uit de rechtsorde verdwenen is gelet op de vernietiging van de eerdere beslissing van 25 oktober 2012.

3.

Na de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 december 2013 met het arrest van 24 februari 2015 wordt de administratieve procedure hernomen.

Het aanvraagdossier wordt opnieuw in openbaar onderzoek gelegd van 23 april 2015 tot en met 22 mei 2015. Er worden één bezwaar ingediend.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn nieuw verslag van 4 juni 2015 om het aangevraagde project te weigeren. Het verslag luidt als volgt:

“ ...

Aangaande de verkaveling:

Art. 4.6.8 VCRO §1 stelt dat een verkavelaar eenzijdig afstand kan doen van uit de verkaveling verkregen rechten in geval van akkoord van alle eigenaars.

De aanvrager bezit 2 loten van de 3 uit de verkaveling. De derde eigenaar heeft schriftelijk akkoord gegeven om te verzaken aan de verkaveling.

De verzaking werd in het beroepschrift gemeld. Dit beroepschrift werd per beveiligde zending gemeld aan het vergunningsverlenend bestuursorgaan. Art. 4.6.8 §2 wordt voldaan.

Er wordt akte genomen van de verzaking aan de verkaveling.

Omwille van de verzaking aan voornoemde verkaveling kan er ook geen sprake zijn van enige strijdigheid met deze verzaakte verkaveling.

Aangaande het aspect detailhandel:

De voorbije 2 jaar werd een brede analyse en studie uitgevoerd van de detailhandel in de 308 gemeenten. De resultaten van dit onderzoek werden voorgesteld in een roadshow in januari 2015 aan de verschillende actoren, in hoofdzaak de steden en de gemeentes.

Er werd een provinciaal eindrapport opgemaakt met een bijlagenboek, een kaartenboek en een infographic. Deze resultaten werden voldoende bekendgemaakt zowel via verschillende krantenartikels, als op verschillende websites. Voor alle gemeentes werden vervolgens feitenfiches opgemaakt waarin de belangrijkste datagegevens werden vermeld. De gemeentelijke feitenfiches zijn door iedereen eenvoudigweg te raadplegen op detailhandelvlaanderen.be.

De deputatie heeft zich akkoord verklaard met het provinciaal eindrapport inzake detailhandel.

Het is daarom aangewezen het advies van de dienst economie van de provincie hierin in te winnen zodat de beleidslijnen uit het provinciaal eindrapport kunnen getoetst worden aan de voorliggende aanvraag.

5. VOORSTEL VAN BESLUIT:

Dossier te verdagen voor een bijkomend advies van de dienst Economie van de Provincie Antwerpen.

...

Op 9 juni 2015 wordt een hoorzitting georganiseerd.

Op 23 juli 2015 komt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met een aanvullend verslag naar aanleiding van het advies van het bijkomend advies van de dienst Economie van de Provincie Antwerpen. Het verslag luidt als volgt:

“ ...

5. Deputatiebeslissing 11 juni 2015

In zitting van 11 juni 2015 besliste de deputatie het dossier te verdagen voor een bijkomend advies van de dienst Economie van de Provincie Antwerpen.

6. Aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar

Tijdens deze procedure werd er door de deputatie een nieuwe parkeerverordening goedgekeurd.

De parkeerverordening Lier werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 23 maart 2015 en voorwaardelijk goedgekeurd door de Deputatie in zitting van 4 juni 2015.

Luidens de rechtspraak van de Raad van State dient de overheid, die over een vergunningsaanvraag beslist, dit te doen met de inachtnaam van de regels die gelden op het ogenblik waarop wordt beslist.

Volgens de parkeerverordening is de aanvraag gelegen in de zone B en moeten er bepaalde normen worden nageleefd inzake parkeerplaatsen voor wagens en fietsenstallingen. De aanvraag voorziet in een bruto oppervlakte aan handelsruimte van

1400 m², een netto oppervlakte van 999 m² en een bureeloppervlakte van 27.7 m². de aanvraag voorziet hierbij 108 parkeerplaatsen en 14 fietsstaanplaatsen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de parkeerverordening aangezien er niet gestapeld wordt geparkeerd op de site.

In art 2.1 vinden we een definitie van 'Gestapeld parkeren':

(...)

Art 3.5 van de verordening regelt wanneer gestapeld parkeren wordt verplicht. In zone A en B is er vanaf 8 parkeerplaatsen een verplichting om alle parkeerplaatsen verplicht gestapeld aan te leggen. Het voorwerp van de aanvraag is gelegen in zone B. De aanvraag is dan ook niet in overeenstemming met de recent goedgekeurde verordening, de parkeerplaatsen liggen rond het gebouw. Om deze reden dient de aanvraag te worden geweigerd.

Het aantal parkeerplaatsen is te veel volgens de parkeerverordening.

Volgende normen gelden voor commerciële functies, super- of hypermarkt = meer dan 800 m²:

- Autostaanplaatsen: minimum 1 per 20 m², maximaal 1 per 10 m²
- Fietsstaanplaatsen: 1 fietsstalplaats per 100 m²

Als deze normen worden toegepast op het project komt men op minimum 50 autostaanplaatsen en maximum 100 autostaanplaatsen en 10 fietsstalplaatsen.

Volgende normen gelden voor kantoren:

- Autostaanplaatsen: min 2 parkeerplaatsen per 100 m², max 3 parkeerplaatsen per 100 m²

Als deze normen worden toegepast op het project komt men op minimum 2 en maximum 3 autostaanplaatsen en minimum 1 fietsstalplaats.

Beide samen maakt dat er voor de aanvraag minimum 52 en maximum 103 autostaanplaatsen kunnen worden voorzien en minimum 11 fietsstalplaatsen.

Er zijn dus 5 autostalplaatsen te veel, waardoor de aanvraag ook op dit vlak in strijd is met de bepalingen van de parkeerverordening.

Er wordt akte genomen van de verzaking aan de verkaveling.

Voor de volledige kadering van bovenvermeld standpunt omtrent de "geschiktheid" van de Antwerpsesteenweg dient dan ook verwezen te worden naar p. 11-12 van de memorie van toelichting bij het PRUP Afbakeningslijn Kleinstedelijk gebied te Lier:

(...)

Hieruit blijkt duidelijk dat er geen bedoeling was en is om nog bijkomende ruimte voor grootschalige kleinhandel te creëren binnen het stedelijk gebied. Wel wordt de bestaande kleinhandel, aan de noordzijde van de Antwerpsesteenweg, bestendigd.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Antwerpsesteenweg te Lier', dat samen met het RUP 'Afbakeningslijn Kleinstedelijk Gebied Lier' werd opgemaakt, voorziet in een zone voor grootschalige kleinhandel aan de noordzijde van de Antwerpsesteenweg (en een klein deel, verder van het centrum, aan de zuidzijde). Evenwel is de zuidzijde, met inbegrip van het perceel, voorwerp van onderhavige aanvraag, grotendeels bestemd voor residentieel wonen, waarbij de terreinen waarop de Lidl zich wil vestigen niet herbestemd worden. Bijgevolg wordt de bestemming woongebied overeenkomstig het gewestplan in het PRUP bevestigd.

Er wordt duidelijk niet in een uitbreiding van de kleinhandelszone voorzien. Nieuwe handelszaken kunnen zich vestigen in leegstaande bedrijfsgebouwen binnen het afgebakende concentratiegebied en door verdichting binnen het gebied.

MER-screening:

(...)

7. Voorstel tot beslissing

Aan de deputatie wordt voorgesteld de aanvraag te weigeren.

...”

De verwerende partij weigert op 30 juli 2015 een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

10. Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd openbaar gemaakt en er werd 1 bezwaarschrift ingediend. Alle bezwaarschriften omvatten één of meerdere van volgende opmerkingen:

° een aangepaste verkeersinfrastructuur dringt zich op.

De inhoudelijke behandeling van de bezwaren wordt verder in dit verslag opgenomen.

11. Beoordeling:

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

(...)

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 2 en 3 bestemd voor vrijstaande woningen.

Art. 4.6.8 VCRO §1 stelt dat een verkavelaar eenzijdig afstand kan doen van uit de verkaveling verkregen rechten in geval van akkoord van alle eigenaars.

De aanvrager bezit 2 loten van de 3 uit de verkaveling. De derde eigenaar heeft een schriftelijk akkoord gegeven om te verzaken aan de verkaveling.

De verzaking werd in het beroepschrift gemeld. Dit beroepschrift werd per beveiligde zending gemeld aan het vergunningverlenende bestuursorgaan. Art. 4.6.8 §2 wordt voldaan.

Er wordt akte genomen van de verzaking aan de verkaveling.

De aanvraag dient niet meer te voldoen aan de verkavelingsvoorschriften. De aanvraag dient getoetst te worden aan de gewestplanbestemming. Zoals hoger vermeld is de aanvraag in overeenstemming met deze bestemming.

Het PRUP ‘Afbakening Kleinstedelijk Gebied Lier’ laat geen verdere uitbreiding toe van de kleinhandel langsheen de Antwerpsesteenweg.

Er wordt opgemerkt dat het PRUP werd goedgekeurd in 2006 en deel heeft uitgemaakt van het globale proces waarbij de afbakening van het kleinstedelijk gebied werd vastgelegd. Ook de zuidzijde van de Antwerpsesteenweg (zijde waarin de Lidl zich wenst

te vestigen) maakt inderdaad deel uit van het stedelijk gebied, net als het achterliggend woongebied Zevenbergen.

Voor de volledige kadering van bovenvermeld standpunt omtrent de “geschiktheid” van de Antwerpsesteenweg dient dan ook verwezen te worden naar p. 11-12 van de memorie van toelichting bij het PRUP Afbakeningslijn Kleinstedelijk Gebied te Lier:

(...)

Hieruit blijkt duidelijk dat er geen bedoeling was en is om nog bijkomende ruimte voor grootschalige kleinhandel te creëren binnen het stedelijk gebied. Wel wordt de bestaande kleinhandel, aan de noordzijde van de Antwerpsesteenweg, bestendigd.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Antwerpsesteenweg te Lier’, dat samen met het RUP ‘Afbakeningslijn Kleinstedelijk Gebied Lier’ werd opgemaakt, voorziet in een zone voor grootschalige kleinhandel aan de noordzijde van de Antwerpsesteenweg (en een klein deel, verder van het centrum, aan de zuidzijde). Evenwel is de zuidzijde, met inbegrip van het perceel, voorwerp van onderhavige aanvraag, grotendeels bestemd voor residentieel wonen, waarbij de terreinen waarop de Lidl zich wil vestigen niet herbestemd worden. Bijgevolg wordt de bestemming woongebied overeenkomstig het gewestplan in het PRUP bevestigd.

Er wordt duidelijk niet in een uitbreiding van de kleinhandelszone voorzien. Nieuwe handelszaken kunnen zich vestigen in leegstaande bedrijfsgebouwen binnen het afgebakende concentratiegebied en door verdichting binnen het gebied.

De gewestelijke Hemelwaterverordening en de gewestelijke verordening inzake Toegankelijkheid zijn van toepassing.

Op de bouwplannen werd een hemelwaterput voorzien van 10.000 liter en een infiltratievoorziening van 73000 liter en een vertraagde afvoer van 97600 liter. De voorgelegde aanvraag is dan ook in overeenstemming met de gewestelijke Hemelwaterverordening.

Het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid werd ontvangen en is voorwaardelijk gunstig. Het advies d.d. 31/05/2013 met referentie 12.0511 wordt integraal toegevoegd aan de stedenbouwkundige vergunning en moet strikt worden nageleefd.

Tijdens de beroepsprocedure werd er door de deputatie een nieuwe parkeerverordening goedgekeurd.

De parkeerverordening Lier werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 23 maart 2015 en voorwaardelijk goedgekeurd door de Deputatie in zitting van 4 juni 2015.

Luidens de rechtspraak van de Raad van State dient de overheid, die over een vergunningsaanvraag beslist, dit te doen met de inachtnaam van de regels die gelden op het ogenblik waarop wordt beslist.

Volgens de parkeerverordening is de aanvraag gelegen in de zone B en moeten er bepaalde normen worden nageleefd inzake parkeerplaatsen voor wagens en fietsenstallingen. De aanvraag voorziet in een bruto oppervlakte aan handelsruimte van

1400 m², een netto oppervlakte van 999 m² en een bureeloppervlakte van 27.7 m². de aanvraag voorziet hierbij 108 parkeerplaatsen en 14 fietsstaanplaatsen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de parkeerverordening aangezien er niet gestapeld wordt geparkeerd op de site.

In art 2.1 vinden we een definitie van 'Gestapeld parkeren':
(...)

Art 3.5 van de verordening regelt wanneer gestapeld parkeren wordt verplicht. In zone A en B is er vanaf 8 parkeerplaatsen een verplichting om alle parkeerplaatsen verplicht gestapeld aan te leggen. Het voorwerp van de aanvraag is gelegen in zone B. De aanvraag is dan ook niet in overeenstemming met de recent goedgekeurde verordening, de parkeerplaatsen liggen rond het gebouw. Om deze reden dient de aanvraag te worden geweigerd.

Het aantal parkeerplaatsen is te veel volgens de parkeerverordening.

Volgende normen gelden voor commerciële functies, super- of hypermarkt = meer dan 800 m²:

- Autostaanplaatsen: minimum 1 per 20 m², maximaal 1 per 10 m²
- Fietsstaanplaatsen: 1 fietsstalplaats per 100 m²

Als deze normen worden toegepast op het project komt men op minimum 50 autostaanplaatsen en maximum 100 autostaanplaatsen en 10 fietsstalplaatsen.

Volgende normen gelden voor kantoren:

- Autostaanplaatsen: min 2 parkeerplaatsen per 100 m², max 3 parkeerplaatsen per 100 m²

Als deze normen worden toegepast op het project komt men op minimum 2 en maximum 3 autostaanplaatsen en minimum 1 fietsstalplaats.

Beide samen maakt dat er voor de aanvraag minimum 52 en maximum 103 autostaanplaatsen kunnen worden voorzien en minimum 11 fietsstalplaatsen.

Er zijn dus 5 autostalplaatsen te veel, waardoor de aanvraag ook op dit vlak in strijd is met de bepalingen van de parkeerverordening.

De aanvraag is in overeenstemming of kan in overeenstemming worden gebracht met de sectorale wetgeving.

(...)

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De percelen zijn gelegen ten noordwesten van de kern van Lier, langs de N10 tussen Lier en Boechout. De aanvraag is gelegen aan de Antwerpsesteenweg 399-401. Deze gewestweg is een belangrijke invalsweg van de stad Lier langsheen deze weg zijn verschillende grotere detailhandels aanwezig (Colruyt, Hubo, Home Market, Krëfel, JBC,...), namelijk de meest voorkomende zogenaamde 'baanwinkels'. Langsheen deze weg zijn er eveneens nog verschillende eengezinswoningen aanwezig en ook enkele industriële voorzieningen.

Op de percelen van de aanvraag staan momenteel nog twee vrijstaande eengezinswoningen. Aanpalend aan deze percelen vinden we links een halfopen eengezinswoning en links is er een vrijstaande eengezinswoning. Links aanpalende bestaat het gebouw uit 2 bouwlagen met plat dak. Het rechts aanpalende pand bestaat uit traditionele vrijstaande villa met één bouwlaag onder een schuin dak. Naast het links aanpalende pand kunnen we de dichtstbijzijnde baanwinkel terugvinden.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verordening inzake detailhandel zoals definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van Lier d.d. 29 juni 2015.

De voorbije 2 jaar werd een brede analyse en studie uitgevoerd van de detailhandel in de 308 gemeenten. De resultaten van dit onderzoek werden voorgesteld in een roadshow in januari 2015 aan de verschillende actoren, in hoofdzaak de steden en de gemeentes.

Er werd een provinciaal eindrapport opgemaakt met een bijlagenboek, een kaartenboek en een infographic. Deze resultaten werden voldoende bekendgemaakt zowel via verschillende krantenartikels, als op verschillende websites. Voor alle gemeentes werden vervolgens feitenfiches opgemaakt waarin de belangrijkste datagegevens werden vermeld. De gemeentelijke feitenfiches zijn door iedereen eenvoudigweg te raadplegen op detailhandelvlaanderen.be.

De deputatie heeft zich akkoord verklaard met het provinciaal eindrapport inzake detailhandel.

De visie van de dienst economie van de provincie Antwerpen sluit aan bij deze van de recent goedgekeurde verordening inzake detailhandel van de stad Lier. Het advies d.d. 22 juli 2015 gaat als volgt:

(...)

De aanvraag valt binnen het toepassingsgebied van de verordening aangezien men via nieuwbouw een nieuwe functie wenst te voorzien. Volgens de verordening is de aanvraag gelegen in de Zone B6. In deze zone zijn volgens diezelfde verordening enkel administratieve diensten en wonen mogelijk. De bestaande detailhandelzaken kunnen behouden blijven maar nieuwe zijn hier niet toegestaan.

Ook de memorie van toelichting van de verordening geeft duidelijk te kennen dat verdere grootschalige detailhandel op de zone van de aanvraag niet wenselijk is.

Art. 4.3.1, §2, 2° VCRO bepaalt dat:

*“De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: (...)
(...)”*

Aangezien er recent een verordening inzake detailhandel definitief werd goedgekeurd door de gemeenteraad moet dit aanzien worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de stad Lier. De aanvraag is niet in overeenstemming met deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling. De handelsfunctie is functioneel dan ook niet inpasbaar in de omgeving.

Aangaande de mobiliteit dient verwezen te worden naar de beoordeling van de aanvraag in het kader van de geldende parkeerverordening. Deze beoordeling word hierboven reeds gemaakt en ongunstig bevonden. Er dient gestapeld geparkeerd te worden en er worden te veel autostaanplaatsen voorzien.

De aanvraag wordt voorzien op een perceel van 7.939m², de bebouwde oppervlakte voorziet in 1.400m² waardoor een bezettingspercentage wordt bereikt van +/- 18%, wat betrekkelijk weinig is gelet op de omgeving. De resterende zone wordt grotendeels aangelegd als noodzakelijke parking doch met een betrekkelijk groot groenaandeel van +/- 2000m², verhoudingsgewijs +/- 20%. Doordat het aandeel groen in overeenstemming is met het perceel en met de voorziene bebouwde oppervlakte kunnen we stellen dat de aanvraag qua schaal en ruimtegebruik in overeenstemming is met het eigen perceel en met de omgeving.

Het gebouw wordt opgetrokken in gevelsteen langs alle zichtzijdes van het gebouw. Enkel de achtergevel wordt voorzien in panelen in silex grijs doch aangezien dit geen zichtbare gevel is en aangezien er naast deze gevel nog 6,5m is in de bouwvrije zone dewelke grotendeels met groen ingevuld wordt is dit materiaal ook aanvaardbaar. ALU-plankprofielen worden aan de bovenzijde van de gevel aangebracht. Het hoekaccent en de inkomzone wordt benadrukt door een uitkragende staalconstructie dewelke de vormgeving van de huisstijl van lidl-vestigingen heeft. Het gebouw is visueel vormelijk bestaanbaar in de omgeving en past zich bijgevolg in in deze omgeving.

Om de hinderaspecten voor de aanpalende eengezinswoning tot een minimum te beperken voorziet men ten aanzien van de tuinzones van de woningen aan de rechter perceelsgrens, een buffer van minimaal 5 meter. In deze zone worden bodembedekkers voorzien en ook hoog- en laagstammig groen, uit deze groenzone wordt één hap genomen in functie van een HS cabine.

*Achteraan het gebouw wordt de leveringszone voorzien, deze zone sluit niet onmiddellijk aan bij bestaande woningen waardoor er geen grote hinder te verwachten is. Deze zone situeert zich tevens nog op geruimte afstand van de perceelsgrens en tussen deze zones is nog o.a. een infiltratiebekken voorzien op 98m².
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

4.

De voorliggende aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 14 februari 2012 dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier een gelijkaardige aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een nieuwbouw handelsruimte met parking na afbraak”. Deze aanvraag wordt op 12 juni 2012 door het college geweigerd maar in graad van administratief beroep verleent de verwerende partij op 25 oktober 2012 de vergunning. Het tegen deze beslissing ingesteld door de stad Lier ingesteld jurisdictioneel beroep heeft geleid tot de vernietiging van de beslissing van 25 oktober 2012, door de Raad genomen bij arrest van 24 februari 2015 met nummer A/2015/0079. Na dit vernietigingsarrest hernam de verwerende partij de procedure en met een beslissing van 30 juli 2015 wordt de vergunning geweigerd. Het tegen deze laatste beslissing ingestelde vernietigingsberoep is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0031/A.

5.

Op 27 januari 2014 keurt de gemeenteraad van de stad Lier een “beleidsvisie voor de detailhandel” goed. De Raad van State vernietigt met zijn arrest van 30 juni 2015 met nummer 231.825 voornoemd besluit.

De gemeenteraad van de stad Lier keurt vervolgens op 1 september 2014 het eindrapport “Beleidsvisie detailhandel” goed met inbegrip van acties en maatregelen goed. Als uitvloeisel hiervan keurt het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier een eerste ontwerp van stedenbouwkundige verordening “detailhandel” op 30 maart 2015 goed. De stedenbouwkundige verordening “detailhandel” wordt door de gemeenteraad op 29 juni 2015 definitief vastgesteld. Met een besluit van 1 oktober 2015 wordt de stedenbouwkundige verordening “detailhandel” door de verwerende partij goedgekeurd.

Met zijn arrest van 22 december 2017 met nummer 240.316 vernietigt de Raad van State zowel het besluit van de gemeenteraad van de stad Lier van 29 juni 2015 houdende de vaststelling van de stedenbouwkundige verordening “detailhandel” als het besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 1 oktober 2015 houdende goedkeuring van de stedenbouwkundige verordening “detailhandel”.

6.

Op 7 februari 2012 en 17 maart 2014 worden door het college en burgemeester van de stad Lier een eerste en een tweede versie van een ontwerp stedenbouwkundige verordening “parkeren” goedgekeurd. De stedenbouwkundige verordening wordt door de gemeenteraad van de stad Lier definitief vastgesteld op 6 oktober 2014. Na opmerkingen wordt de stedenbouwkundige verordening door de gemeenteraad opnieuw definitief vastgesteld bij besluit van 23 maart 2015. Met een besluit van 4 juni 2015 wordt de stedenbouwkundige verordening “parkeren” door de verwerende partij goedgekeurd.

De Raad van State vernietigt met zijn arrest van 22 december 2017 met nummer 240.303 zowel het besluit van de gemeenteraad van de stad Lier van 23 maart 2015 tot definitieve vaststelling van de stedenbouwkundige verordening parkeren als het besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 4 juni 2015 waarbij de gemeentelijke parkeerverordening van de stad Lier wordt goedgekeurd.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoekschrift tot vernietiging en de betaling van het rolrecht

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij geeft in haar verzoekschrift tot vernietiging aan de aanvrager van de betwiste stedenbouwkundige vergunning te zijn zodat zij op grond van artikel 4.8.11, §1, 1° over het rechtens vereiste belang beschikt.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

De verwerende partij is van oordeel dat de verzoekende partij, ook al is ze de aanvrager van de betwiste stedenbouwkundige vergunning, overeenkomstig artikel 56 Procedurebesluit een omschrijving van het belang moet bevatten. Ze stelt dat de verzoekende partij geen voordeel kan halen uit een gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing aangezien ze de strijdigheid van haar project met de verordening parkeren heeft erkend in een brief van 28 juli 2015 waaruit alleen maar kan afgeleid worden dat het aangevraagde dient geweigerd te worden.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar de bewoordingen van haar verzoekschrift waarin vermeld staat dat ze de aanvrager is van de vergunning. Volgens de verzoekende partij volgt uit de hoedanigheid van aanvrager een 'automatisch' belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO.

Voor het overige, en specifiek wat betreft het te verwachten voordeel, verwijst de verzoekende partij naar haar middelen die onder meer betrekking hebben op de onwettigheid van de parkeerverordening.

De verzoekende partij geeft tot slot aan dat het niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort te oordelen of het aangevraagde project al dan niet in aanmerking komt voor een stedenbouwkundige vergunning en dat, in de hypothese dat de door haar aangevoerde middelen

gegrond worden verklaard, ze niet ziet hoe de parkeerverordening een stedenbouwkundige vergunning in de weg kan staan.

5.

De verwerende partij volhardt en verwijst tot slot in haar laatste nota naar wat ze eerder heeft uiteengezet in haar antwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1 VCRO duidt de verschillende belanghebbenden die bij de Raad beroep kunnen instellen. De tekst van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO is duidelijk en duidt de aanvrager van de vergunning aan als een belanghebbende die beroep kan instellen bij de Raad. De aanvrager van de vergunning moet zijn belang niet verder bewijzen.

Dat de verzoekende partij in het verleden aan de verwerende partij in een brief van 28 juli 2015 zou erkend hebben dat het aangevraagde project in strijd zou zijn met de gemeentelijke parkeerverordening, doet geen afbreuk aan haar hoedanigheid van aanvrager. De Raad stelt immers vast dat de wettelijkheid van deze parkeerverordening door de verzoekende partij in haar middelen wordt betwist.

Eveneens ten overvloede merkt de Raad op dat de actualiteit van het belang van de verzoekende partij niet wordt betwist.

2.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Voorafgaand

Het voorwerp van de aanvraag voorziet, na sloop van de bestaande bebouwing, de bouw van een nieuwe handelsruimte met parkings langsheen de Antwerpsesteenweg te Lier.

De bestreden weigeringsbeslissing bevat volgende weigeringsmotieven:

- 1) De aanvraag is strijdig met het PRUP 'Afbakening Kleinstedelijk gebied Lier' dat geen verdere uitbreiding toelaat van kleinhandel langsheen de Antwerpsesteenweg;
- 2) De aanvraag is strijdig met de gemeentelijke parkeerverordening aangezien er niet gestapeld mag geparkeerd worden op de site en er te veel autostaanplaatsen zijn;
- 3) De aanvraag is strijdig met de gemeentelijke verordening inzake detailhandel aangezien de aanvraagzone B6 enkel geschikt is voor administratieve diensten en wonen. Bestaande detailhandelszaken kunnen behouden blijven maar nieuwe zijn niet toegestaan.
- 4) De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De detailhandelsfunctie is niet inpasbaar in de omgeving, waarvoor verwezen wordt naar de verordening detailhandel en wat de mobiliteit betreft wordt verwezen naar de strijdigheid met de parkeerverordening.

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

De verzoekende partij voert tegen de bestreden beslissing zes middelen aan.

In haar tweede middel vecht de verzoeker de partij de vermeende strijdigheid met het PRUP 'Afbakening Kleinstedelijk gebied Lier' aan (eerste weigeringsmotief).

In haar derde en vierde en vijfde middel bekritiseert de verzoekende partij het tweede weigeringsmotief inzake de voorgehouden strijdigheid met de gemeentelijke parkeerverordening.

In haar zesde middel levert de verzoekende partij kritiek op het vierde weigeringsmotief en de door de verwerende partij gehanteerde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen door verwijzing naar de verordening detailhandel (derde weigeringsmotief) en de parkeerverordening.

Het eerste middel, dat handelt over het niet afdoend weerleggen door de verwerende partij van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en de schending van het hoorrecht, bevat als dusdanig geen kritiek op de weigeringsmotieven.

B. Derde, vierde en vijfde middel

1.

De verzoekende partij steunt haar derde middel op een voorgehouden onwettigheid van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren. Ze verwijst naar de procedure hangende voor de Raad van State en vraagt de Raad om bij toepassing van artikel 159 Gw deze parkeerverordening buiten toepassing te laten.

In haar vierde middel werpt de verzoekende partij specifiek de schending op van artikel 3.5 van de gemeentelijke parkeerverordening omdat de verwerende partij in de bestreden beslissing oordeelt dat artikel 3.5 van deze verordening het verplicht gestapeld parkeren voorschrijft en dit voorschrift volgens haar niet van toepassing is op het aangevraagde project.

In het vijfde middel roept de verzoekende partij de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het fairplay-beginsel omdat de verwerende partij in de bestreden beslissing oordeelt dat er volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren te veel autostaanplaatsen worden voorzien. Ze stelt dat ze nochtans, voorafgaandelijk aan de bestreden beslissing uitdrukkelijk aan de verwerende partij had laten weten dat ze geen bezwaar heeft tegen het schrappen van het aantal autostaanplaatsen in overtal.

2.

Zoals reeds onder punt III. FEITEN is vermeld heeft de Raad van State met zijn arrest van 22 december 2017 met nummer 240.303, (1) het besluit van de gemeenteraad van de stad Lier van 23 maart 2015 tot definitieve vaststelling van de stedenbouwkundige verordening parkeren, en het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 juni 2015 waarbij de gemeentelijke parkeerverordening van de stad Lier wordt goedgekeurd met een aantal schrappingen, vernietigd.

Een vernietigingsarrest van de Raad van State heeft terugwerkende kracht met als gevolg de juridische fictie dat de vernietigde besluiten worden geacht nooit te hebben bestaan.

De bestreden weigeringsbeslissing steunt deels op de door de Raad van State vernietigde stedenbouwkundige verordening parkeren. Het gebrek aan de wettelijk vereiste rechtsgrond is een onwettigheid die de openbare orde aanbelangt, en door de Raad zelfs ambtshalve kan worden gesanctioneerd.

Aangezien een determinerende weigeringsgrond is vervallen, is een verder onderzoek van het derde, vierde en vijfde middel niet aan de orde en zijn deze middelen als gegrond te beschouwen.

C. Zesde middel

1.

In het zesde middel levert de verzoekende partij kritiek op het feit dat de verwerende partij, in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zich beroept op een volgens haar nog niet bekend gemaakte definitieve goedgekeurde verordening detailhandel als beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Inzake de mobiliteit beroept de verwerende partij zich op de strijdigheid met de gemeentelijke verordening parkeren om voormeld aspect negatief te beoordelen.

2.

Zoals reeds onder punt III. FEITEN is vermeld heeft de Raad van State met zijn arrest van 22 december 2017 met nummer 240.316 het besluit van de gemeenteraad van de stad Lier van 29 juni 2015 houdende vaststelling van de stedenbouwkundige verordening “detailhandel”, en het besluit van de deputatie van de provincieraad van de provincie Antwerpen van 1 oktober 2015 houdende goedkeuring van de stedenbouwkundige verordening “detailhandel” vernietigd.

Het gebrek aan de wettelijk vereiste rechtsgrond wordt geacht een middel van openbare orde uit te maken.

Op de openbare zitting van 20 februari 2018 hebben alle partijen de mogelijkheid gekregen standpunt in te nemen over de gevolgen van voormeld vernietigingsarrest van 22 december 2017 op de voorliggende zaak.

3.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing deels steunt op de door de Raad van State vernietigde stedenbouwkundige verordening “detailhandel”. Het weigeringsmotief, met name de strijdigheid met de verordening “detailhandel” komt hierdoor te vervallen. Het loutere feit dat de verordening nog niet werd bekendgemaakt, zoals de verzoekende partij voorhoudt, doet geen afbreuk aan het verval van het weigeringsmotief.

4.

In de mate de verwerende partij zich bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening steunt op de gemeentelijke verordening parkeren en de verordening detailhandel, moet vastgesteld worden dat ook dit weigeringsmotief niet langer draagkracht is in het licht van de vernietigingsarresten van de Raad van State. Beide verordeningen zijn door de vernietiging ervan door de Raad van State met terugwerkende kracht uit de rechtsorde verdwenen, zodat de verwerende partij minstens dient na te gaan of deze nog als actueel beleidsmatig gewenste ontwikkeling kunnen worden aangemerkt.

Het zesde middel is gegrond.

D. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het PRUP 'Afbakening Kleinstedelijk Gebied Lier', artikel 2.2.2, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat overeenkomstig artikel 2.2.2, §1 VCRO enkel het grafische plan en de stedenbouwkundige voorschriften die erop betrekking hebben, verordenende kracht hebben.

Het door de verwerende partij opgeven weigeringsmotief, met name dat het PRUP geen verdere uitbreiding toelaat van de kleinhandel langsheen de Antwerpsesteenweg, vindt volgens de verzoekende partij geen steun in de verordenende bepalingen van het PRUP, maar enkel in de toelichting.

Ze citeert vervolgens uit de toelichting bij het PRUP om te besluiten dat uit deze toelichting geen verbod kan worden afgeleid.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het weigeringsmotief inzake de strijdigheid met het PRUP moet beschouwd worden als een overtollig motief. Ze beschouwt de strijdigheid met de parkeerverordening als het determinerend weigeringsmotief.

In ondergeschikte orde stelt ze, na citaat uit de bestreden beslissing, dat ze enkel de bedoeling wou meegeven die blijkt uit de memorie van toelichting, namelijk dat geen grootschalige kleinhandelsactiviteiten op het aanvraagperceel konden toegelaten worden. Ze stelt voorop dat ze niet de bedoeling gehad heeft te stellen dat de aanvraag in strijd is met de verordenende voorschriften van het PRUP en ze is van oordeel dat de verzoekende partij meer leest dan wat in de bestreden beslissing staat.

3.

In hun schriftelijke uiteenzetting voeren de tussenkomende partijen vooreerst aan dat het middel onduidelijk is geschreven. Ze stellen dat de schending van de formele motiveringsplicht wordt ingeroepen en een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, maar dat de verzoekende partijen nalaten te duiden op welke wijze de bestreden beslissing deze bepalingen zouden schenden.

Ten gronde voeren de tussenkomende partijen aan dat de verzoekende partij van een verkeerd uitgangspunt vertrekt aangezien de verwerende partij er zich van bewust was dat het PRUP inzake de planologische bestemming geen vervangende voorschriften bevatte en de aanvraag dus toetste aan de gewestplanbestemming (woongebied). Ze benadrukken dat de verwerende partij dit heeft vastgesteld, en de gevraagde handelsfunctie heeft afgetoetst aan de vereisten van verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de niet-noodzaak van afzondering in een daartoe aangewezen gebied.

De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat de Raad niet bevoegdheid de feitelijke beoordeling inzake de bestaanbaarheid met het woongebied over te doen. Ze menen dat de verwerende partij geen kennelijke onredelijke beoordeling kan verweten worden.

In het verlengde van de beoordeling van de onmiddellijke omgeving verwijzen de tussenkomende partijen naar de specifieke kenmerken van het woongebied en stellen dat die kenmerken ook kunnen afgeleid worden uit onder meer het PRUP en de toelichting die daarbij werd gegeven. Ze zijn dan ook van oordeel dat de verwerende partij terecht uit de toelichting kon afleiden dat de inplanting van een grootschalige detailhandelsinrichting niet bestaanbaar is met de residentiële bestemming.

4.

In haar memorie van wederantwoord benadrukt de verzoekende partij dat het motief inzake de strijdigheid met het PRUP wel degelijk een autonome weigeringsgrond is en dat de bestreden beslissing niet gesteund is op draagkrachtige motieven door niet verordenende voorschriften als weigeringsmotief voorop te stellen.

Verder is ze van oordeel dat de stelling van de tussenkomende partijen, met name dat de toetsing aan het PRUP kadert in de toetsing van de onverenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving, niet kan aangehouden worden. Ze licht toe dat ingaat tegen de duidelijke bewoordingen van de bestreden beslissing zelf en dat zelfs de verwerende partij dergelijk lezing niet geeft aan haar beslissing.

5.

In hun laatste nota's voegen de verwerende partij en de tussenkomende partijen niets wezenlijks toe aan hun verweer.

Beoordeling door de Raad

1.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij omtrent de strijdigheid met het PRUP 'Afbakening Kleinstedelijk Gebied Lier' het volgende:

“... ”

Het PRUP 'Afbakening Kleinstedelijk Gebied Lier' laat geen verdere uitbreiding toe van de kleinhandel langsheen de Antwerpsesteenweg.

Er wordt opgemerkt dat het PRUP werd goedgekeurd in 2006 en deel heeft uitgemaakt van het globale proces waarbij de afbakening van het kleinstedelijk gebied werd vastgelegd. Ook de zuidzijde van de Antwerpsesteenweg (zijde waarin de Lidl zich wenst te vestigen) maakt inderdaad deel uit van het stedelijk gebied, net als het achterliggend woongebied Zevenbergen.

Voor de volledige kadering van bovenvermeld standpunt omtrent de “geschiktheid” van de Antwerpsesteenweg dient dan ook verwezen te worden naar p. 11-12 van de memorie van toelichting bij het PRUP Afbakeningslijn Kleinstedelijk Gebied te Lier:

“Rond grootschalige kleinhandel wordt geen bijkomende ruimte voorzien in het kleinstedelijk gebied. Wel wordt er een actie, als onderdeel van het regionaal bedrijventerrein Antwerpsesteenweg, opgenomen waarin de bestaande zonering als

industriegebied (15 ha) naar zonering voor kleinhandel wordt voorgesteld. Hiermee wordt het bestaande kleinhandelslint bevestigd, doch geen bijkomende ruimte gecreëerd. Aandachtspunten hierbij zijn de herstructurering van de bestaande kleinhandelszone en de beeldkwaliteit van deze zone in relatie tot de uitbouw van de Antwerpsesteenweg als 'stedelijke boulevard'.

Hieruit blijkt duidelijk dat er geen bedoeling was en is om nog bijkomende ruimte voor grootschalige kleinhandel te creëren binnen het stedelijk gebied. Wel wordt de bestaande kleinhandel, aan de noordzijde van de Antwerpsesteenweg, bestendigd.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Antwerpsesteenweg te Lier', dat samen met het RUP 'Afbakeningslijn Kleinstedelijk Gebied Lier' werd opgemaakt, voorziet in een zone voor grootschalige kleinhandel aan de noordzijde van de Antwerpsesteenweg (en een klein deel, verder van het centrum, aan de zuidzijde). Evenwel is de zuidzijde, met inbegrip van het perceel, voorwerp van onderhavige aanvraag, grotendeels bestemd voor residentieel wonen, waarbij de terreinen waarop de Lidl zich wil vestigen niet herbestemd worden. Bijgevolg wordt de bestemming woongebied overeenkomstig het gewestplan in het PRUP bevestigd.

Er wordt duidelijk niet in een uitbreiding van de kleinhandelszone voorzien. Nieuwe handelszaken kunnen zich vestigen in leegstaande bedrijfsgebouwen binnen het afgebakende concentratiegebied en door verdichting binnen het gebied.
..."

In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, kan deze motivering niet aanzien worden als een overtoollig motief. De geciteerde overwegingen zijn in de bestreden beslissing opgenomen onder randnummer 11, in een afzonderlijke paragraaf, na voorafgaande bespreking van de overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan en de aktenaam van de verzaking aan de aldaar bestaande verkaveling. Het betreft aldus een autonome weigeringsgrond.

2.

Uit artikel 2.2.2, §1 VCRO volgt dat enkel het grafisch plan, dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften verordenende kracht hebben.

De verwerende en de tussenkomende partijen erkennen dat de geciteerde overwegingen uit de memorie van toelichting komen. Uit deze memorie van toelichting blijkt dat voormeld PRUP enkel de afbakeningsgrens weergeeft van het kleinstedelijk gebied Lier. Aan de binnen dit gebied gelegen percelen wordt geen andere bestemming gegeven.

Het betreffende citaat van de verwerende partij, zoals hierboven opgenomen, uit de memorie van toelichting bij het betreffend PRUP (p. 11-12) leert bij volledige lezing dat het niet voorzien van bijkomende ruimte voor nieuwe grootschalige kleinhandel niets meer is dan een vooropgesteld concept, dat verdere uitvoering dient te krijgen door een specifiek uitvoeringsplan (p. 13, acties te ondernemen door de Provincie en de stad Lier).

3.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan zoals het voorliggende PRUP is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur en op die wijze een langetermijnvisie geeft op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. Wanneer beleidsopties enerzijds wel vermeld

worden in de toelichting bij het PRUP, maar geen vertaling vinden in de stedenbouwkundige voorschriften, kan hieruit enkel een beleidsvisie afgeleid worden, maar geen afdwingbaar noch verordenend voorschrift. Eventuele inbreuken op dergelijke toelichtingen kunnen niet leiden tot een onverenigbaarheid met het betreffende PRUP.

Ter zake moet vastgesteld worden dat de beleidsvisie inzake de detailhandel een invulling heeft gekregen in de gemeentelijke verordening detailhandel, door de Raad van State vernietigd bij arrest van 22 december 2017 met nummer 240.316.

Voor zover de aanvraagpercelen van de verzoekende partij enkel binnen de afbakeningslijn van het PRUP 'Afbakening Kleinstedelijk Gebied Lier' vallen en er voor deze percelen geen verordenende voorschriften zijn vastgesteld, moet besloten worden dat voor deze percelen de gewestplanbestemming blijft gelden. Dit betekent evenwel niet, zoals de tussenkomende partijen trachten voor te houden, dat de verwerende partij met de gegeven overwegingen, de bestaanbaarheid van het woongebied heeft willen onderzoeken en de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving. De uitleg die de tussenkomende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting moet dan ook als niet dienstig, minstens als laattijdig beschouwd worden.

4.

Een schending van de Motiveringswet kan niet ingeroepen worden tegen een ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit neemt niet weg dat het PRUP onderworpen is aan de materiële motiveringsplicht en dat de verwerende partij, wanneer ze een weigeringsgrond op basis van dit PRUP neemt, de nodige zorgvuldigheid aan de dag dient te leggen zowel in feite als in rechte. In die zin heeft de verzoekende partij duidelijk aangeven, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen voorhouden, dat de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsplicht zijn geschonden doordat de verwerende zich in haar weigeringsgrief gesteund heeft op de toelichting van het PRUP dat geen verordenende kracht heeft en waarvan de inhoud geen vertaling vond in de verordenende voorschriften.

5.

Tot slot wijst de Raad erop dat de overweging in de bestreden beslissing over het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Antwerpsesteenweg te Lier', niet voor wettigheidskritiek in aanmerking komt nu dit geen weigeringsmotief betreft. Geen der partijen deelt dit uitvoeringsplan mee.

6.

Het middel is gegrond.

E. Eerste middel

De kritiek die de verzoekende partij in haar eerste middel uit inzake een schending van artikel 4.7.23 VCRO en een schending van het hoorrecht, laat de in de bestreden beslissing weergegeven weigeringsmotieven ongemoeid. Deze kritiek kan niet leiden tot een ruimere vernietiging.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier en de stad Lier vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 juli 2015, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de nieuwbouw van een handelsruimte met parking na afbraak op de percelen gelegen te 2500 Lier, Antwerpsesteenweg 399-401 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummers 702D, 702F, 702M.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 januari 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS