

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 29 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1201  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0465/A/0442

Verzoekende partij	de heer <b>Bert HESSE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Griet CNUDDÉ, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Brabantdam 56
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partijen	1. de nv <b>S.R.A. INVEST</b> 2. de bvba <b>HEEREN GROUP</b>  vertegenwoordigd door advocaat Yves LOIX, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 ANTWERPEN, Mechelsesteenweg 27  3. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>VOSSELAAR</b>  vertegenwoordigd door de heer Bert JOPPEN en de heer Gilles BULTINCK

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vosselaar van 29 september 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste en tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een winkelruimte na afbraak van een woning op de percelen gelegen te 2350 Vosselaar, Antwerpsesteenweg 48, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 207D4 en 207C4.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste en tweede tussenkommende partij verzoeken met een aangetekende brief van 28 mei 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste en tweede tussenkomende partij met een beschikking van 1 juni 2015 toe in de debatten.

De derde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 mei 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de derde tussenkomende partij met een beschikking van 1 juni 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 december 2016.

Advocaat Griet CNUDDIE die voor de verzoekende partij verschijnt, advocaat Yves LOIX die voor de eerste en tweede tussenkomende partij verschijnt, de heer Bert JOPPEN en de heer Gilles BULTINCK die voor de derde tussenkomende partij verschijnen, zijn gehoord.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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**

De eerste en tweede tussenkomende partij dienen op 19 juni 2014 bij de derde tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een woning en het bouwen van een winkelruimte op percelen gelegen te 2350 Vosselaar, Antwerpsesteenweg 48.

De aanvraag beoogt de verplaatsing van de Delhaize-supermarkt aan de Nijverheidsstraat nr. 14 naar de Antwerpsesteenweg. De bij de aanvraag gevoegde mobiliteitsstudie licht toe dat de huidige locatie verschillende problemen kent, zoals de ligging op een relatief 'verborgen' locatie met nauwelijks doorgaand verkeer, de louter residentiële omgeving en de te grote, aan de overzijde van de straat gelegen parking.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld met een koninklijk besluit van 30 september 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 25 juni 2014 tot en met 24 juli 2014 gehouden wordt, worden er vier bezwaarschriften ingediend, waarvan een door de verzoekende partij met een petitie lijst.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 30 juni 2014 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer adviseert op 21 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert op 22 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 24 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 19 september 2014 voorwaardelijk gunstig.

De derde tussenkomende partij verleent op 29 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de eerste en tweede tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 27 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 1 januari 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De motivering luidt:

“ ...

*Op het eerste zicht lijkt de voorziene locatie geschikt voor detailhandel. Het perceel heeft een ruime oppervlakte en is gelegen langsheen de Antwerpsesteenweg, een belangrijke verbindingsweg tussen Turnhout en Beringen, een drukke baan waaraan reeds detailhandel paalt. Zo bevindt zich aan de overzijde reeds een autogarage en een tankstation. Qua bereikbaarheid is de gevraagde locatie een verbetering t.o.v. de huidige locatie. De Nijverheidsstraat, waar de Delhaize nu gesitueerd is, is een lokale woonstraat. De parking van de huidige Delhaizevestiging ligt momenteel aan de overzijde van de weg. De huidige site van de supermarkt is inderdaad evenmin inpasbaar in de omgeving. Delhaize kiest er heden voor om een andere, meer visuele locatie op te zoeken. Vermits een supermarkt onder de noemer detailhandel valt en deze inpasbaar is langs grote verbindingswegen is het gevraagd principeel qua functie aanvaardbaar.*

*Echter moet er rekening gehouden met de impact van het gevraagde op de onmiddellijk aanpalende percelen. Er moet op toegezien worden dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt en dat de functie verenigbaar is met de omliggende functies.*

*Bij de beoordeling van een beroep met betrekking tot een afsplitsing van een aanpalend perceel gelegen aan de Nijverheidstraat 4, (afdeling 1, sectie A, nr. 207 V 3 deel - PSTV-2013-615), werd reeds door deputatie in graad van beroep geoordeeld dat het residentieel bouwblok in kwestie typerend is voor de oostelijke zijde van de Nijverheidsstraat, in contrast met de westelijke zijde waar een overgang gemaakt wordt naar kleinschalige woonpercelen met een meer heterogene bebouwing. Vertrekkende vanuit dit contrast werd reeds bij deze*

voormelde weigeringsbeslissing de voorkeur gegeven om het gevraagde te toetsen aan de typische kenmerken van het ruimere oostelijke bouwblok. Een opdeling van voormeld perceel in 2 loten werd met deze weigeringsbeslissing afgekeurd omwille van het niet wenselijk zijn van een verdichting binnen dit woonblok.

In voormeld verkavelingsdossier liet de gemeente destijds verstaan dat er enkele concrete projectvoorstellen voorlagen met betrekking tot het stratenblok Antwerpsesteenweg-Nijverheidstraat-Oudebaan-Bergeneindsepad. In zitting van 14 oktober 2013 heeft het schepencollege bijgevolg de intentie uitgesproken om in 2014 een RUP te laten opmaken voor het betreffende stratenblok houdende het uitwerken van hun visie rond verdichting en ontwikkeling van het woongebied. Tot op heden is dit RUP niet opgemaakt. Huidige aanvraag gaat in alle geval in tegen de toenmalige visie van de gemeente. Na telefonisch contact met de gemeente hierover wordt meegedeeld dat een dergelijk RUP niet zal opgemaakt worden en dat de gemeente heden positief staat t.o.v. déze herlocalisatie omwille van het verdwijnen van de stedenbouwkundig onwenselijke situatie van de huidige site van Delhaize. Dit standpunt wordt echter niet bijgetreden. Dat de huidige locatie van de Delhaize ver van ideaal is, wordt niet betwist, maar dit verantwoordt niet om het even welke nieuwe locatie. Ook de nieuwe plek moet stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.

De onmiddellijk aanpalende percelen zijn omvangrijk en zijn bebouwd met grote, vrijstaande villa's. De omvangrijke tuinen met aanwezigheid van heel wat hoogstammen geven het bouwblok waarbinnen de Delhaize-supermarkt zal komen te liggen een groen, zelfs parkachtig karakter. Het winkelpand wordt zeer ver naar achteren op het terrein ingeplant, op 37m van de voorliggende weg, wat betekent dat het gebouw te midden van de residentiële tuinen komt te liggen. De schaal en het uitzicht van het gebouw strijdt met de omliggende villa's en groene tuinen. Het perceel zal immers nagenoeg volledig verhard worden in functie van een groot monogaam volume, zijnde de winkel zelf, met een hoogte van 7m en plat dak en een enorme parking waarbij wagens tot helemaal achteraan het terrein kunnen parkeren. Het geheel leidt visueel tot een totale breuk met de groene tuinomgeving die heden bestaat.

Er wordt weliswaar een buffering voorzien naar de aanpalende percelen toe, doch deze heeft echter een breedte van 3m, zodat wagens en vrachtwagens zullen manoeuvreren op slechts 3m van de tuinzones van de aanpalende percelen. Door haar ligging achteraan, bevindt het handelspand zich in de vroegere tuinzone van het perceel van de aanvraag, op amper 7m van de rechter perceelsgrens en stoort zij de omliggende tuinen visueel met haar utilitaire voorkomen. De voorziene buffering is niet adequaat genoeg om hinder voor omwonenden tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

De hinder is niet alleen visueel, maar er is ook sprake van geluidshinder, afkomstig van het aan-én afrijden van auto's op het terrein, op elke dag van de week en afkomstig van vrachtwagens die goederen komen lossen en die ook tot op 3m van de perceelsgrenzen zullen bewegen. Dit tast het woongenot van de omliggende woningen buiten proportie aan, zeker wanneer vergeleken wordt met de huidige functie van het perceel van de aanvraag, namelijk een grote parkachtige tuin met één vrijstaande woning. Dit stukje groen gaat trouwens volledig teloor ten koste van de totale verharding van het terrein, op de beperkte buffers en een groenzone vooraan aan het handelspand na.

*De aanvraag omvat onder meer een verkeersstudie waarin grosso modo wordt gesteld dat het verhuizen van de huidige vestiging naar de Antwerpsesteenweg geen bijkomend verkeer meebrengt, gelet op de aanwezigheid van de bestaande vestiging nu reeds in de Nijverheidsstraat. Het kan bijgetreden worden dat een dergelijke vestiging beter gelegen is aan een belangrijke verbindingsweg waar zich reeds dergelijke detailhandel bevindt en waar de bereikbaarheid groter is.*

*Wanneer gekeken wordt naar de plaatselijke verkeerssituatie ter hoogte van de aanvraag, blijkt dat dit deel van de Antwerpsesteenweg uitgerust is met een parkeerstrook, een fietspad en een zachte berm. Er zijn 2 zijstraten die op zeer korte afstand van het gevraagde op de Antwerpsesteenweg aansluiten. De Delhaize-vestiging realiseert tussen beide kruispunten een bijkomende in- en uitrit waar meer dan 1000 wagens per dag zullen op- en afrijden. Dit vormt een bijkomende onveilige situatie voor de vele passerende fietsers. Het gebrek aan een veilig voetpad is ook verre van ideaal. De in- en uitrit is wel zodanig aangelegd dat auto's voldoende zicht kunnen nemen op de baan en op het tegemoetkomende verkeer.*

*Er komt reeds een aanzienlijke hoeveelheid verkeer langs de Antwerpsesteenweg. Dit zal nog toenemen. Hoewel de N12 in principe genoeg draagkracht heeft om een dergelijke mate van verkeer aan te kunnen, valt te verwachten dat deze vestiging voor een vergroting van de plaatselijke verkeershinder zal zorgen, gelet op de afwezigheid van een voetpad, de aanwezigheid van een druk gebruikt fietspad door o.m. schoolgaande jeugd, de nabijheid van kruispunten en residentiële zones en het grote aantal vervoersbewegingen van en naar de parking. In combinatie met het uitgesproken residentiële karakter aan deze zijde van de N12 is dit niet aanvaardbaar.*

...

Na de hoorzitting van 6 januari 2015 beslist de verwerende partij op 29 januari 2015 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen:

“ ...

Toetsing stedenbouwkundige voorschriften

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied.*

*(...)*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan. Detailhandel is een functie die complementair is aan de woonfunctie.*

*Volgens het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout situeert de aanvraag zich in Artikel 0.1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Turnhout. De aanvraag valt niet onder de gebieden waar voor het RUP voorschriften vastlegt. De gewestplanbestemming blijft gelden.*

Andere regelgeving

*De (voorwaardelijk) gunstige adviezen van het Agentschap Natuur en Bos, de brandweer, het centrum voor toegankelijkheid, het Agentschap Onroerend Erfgoed en het Agentschap Wegen en Verkeer dienen strikt nageleefd te worden.*

### MER-screening

*De aanvraag betreft een project dat is opgenomen in bijlage III van het project-MER-besluit. Er werd een project-MER-screeningsnota gevoegd bij de aanvraag. Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving, de bijgevoegde project-MER-screening en de bijkomende argumenten in dit verslag wordt geconcludeerd dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.*

*Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.*

*Er zijn geen erfgoedwaarden die door het project geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.*

*Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De horizontale dakoppervlakte wordt gecompenseerd.*

### Watertoets

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd. Er wordt een hemelwaterput voorzien van 10.000 liter. Vanaf de hemelwaterput is een overloop voorzien naar een infiltratievoorziening met een volume van 77.500 liter. De parkeerplaatsen zijn in waterdoorlatende materialen waardoor het hemelwater op natuurlijke wijze in de bodem kan infiltreren. Bij de overige nieuwe verhardingen kan het hemelwater naar de groenzones en de parkeerplaatsen afstromen. Voor een eventuele latere conciërgewoning (wordt heden niet vergund) wordt reeds een hemelwaterput van 5.000 liter voorzien. Het hemelwater wordt herbruikt voor sanitair, logistiek en groenzones.*

*De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.*

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. 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. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

#### *Functionele inpasbaarheid*

*De deputatie oordeelt, net zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dat de locatie geschikt is voor detailhandel. Het perceel heeft een ruime oppervlakte en is gelegen langs de Antwerpsesteenweg, een belangrijke verbindingsweg tussen Turnhout en Beringen, een drukke baan waaraan reeds in aanzienlijke mate detailhandel paalt.*

*Aan de overzijde bevindt zich vandaag reeds een tankstation Q8, alsmede een garage Mitsubishi. Daarnaast bevindt zich nog een drankencentrale. Wanneer daaropvolgend voorts de andere panden bekeken worden, blijkt dat deze allen zonder fout op de gelijkvloerse verdieping ingenomen worden door detailhandel. Links van de Mitsubishi-garage bevindt zich een speciaalzaak in sanitair, Zeliën. Een kleine 100m verderop ligt de recent vergunde Colruyt-vestiging. Op minder dan 700m bevindt zich een Lidl, waarnaast in de nabije toekomst een vestiging van Peeters-Goovers, een lokale supermarkt, wordt gepland.*

*De gekozen locatie is naar mening van de deputatie in ieder geval geschikt voor de vooropgestelde functie. Er wordt aangesloten op de aanwezigheid van handelszaken in de onmiddellijke omgeving. Het perceel is perfect bereikbaar en wordt vlot ontsloten.*

*Er is geen sprake van een structurele aantasting van een residentieel bouwblok. Integendeel wordt het residentieel karakter van het bouwblok benadrukt door de bestaande handelsactiviteit te verplaatsen naar de Antwerpsesteenweg om de huidige locatie van de winkel om te vormen naar een woonbestemming.*

*Met de huidige vergunning, zal de bestaande vestiging van Delhaize, gelegen aan de Nijverheidsstraat, verlaten worden. De voorliggende aanvraag dient uiteraard beoordeeld te worden op basis van de eigen kwaliteiten ervan, en niet op basis van de effecten die het verdwijnen van de bestaande vestiging op de onmiddellijke omgeving zal hebben. De deputatie wenst evenwel volledigheidshalve op te merken dat het verdwijnen van de bestaande vestiging ontegensprekelijk een positieve impact op de onmiddellijke omgeving zal hebben. Immers, de bestaande vestiging bevindt zich temidden van een woonstraat, die belast wordt door het voertuigverkeer van klanten en leveringen. De huidige parking ligt aan de overzijde van de straat, wat evenmin wenselijk is.*

*Het verplaatsen van deze vestiging naar de Antwerpsesteenweg is in deze zin zeker positief. De handelszaak is op deze locatie veel beter functioneel inpasbaar.*

*Er dient, zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar terecht opmerkte in haar verslag, rekening gehouden te worden met de impact van het gevraagde op de (onmiddellijke) omgeving. Er moet op toegezien worden dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt en dat de functie verenigbaar is met de omliggende functies. De inpasbaarheid van het gevraagde in haar omgeving wordt hierna toegelicht.*

#### *Ruimtelijke inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik*

*De aanvraag is gelegen in een bouwblok dat gevormd wordt door de Nijverheidsstraat, Oude Baan, Bergeneindsepad en de Antwerpsesteenweg. De omgeving gelegen achter en naast het perceel van de aanvraag heeft een sterk residentieel karakter met ruime percelen en veel hoogstammig groen.*

*Zowel de Nijverheidsstraat als de Oude Baan en het Bergeneindsepad hebben inderdaad een residentieel karakter. Elk van de straten wordt gekenmerkt door overwegend woningbouw. In de Nijverheidsstraat bevindt zich evenwel de bestaande Delhaize-vestiging, zodat niet gesteld kan worden dat de Nijverheidsstraat een uitsluitende woonstraat is.*

*De Antwerpsesteenweg of N12 daarentegen is zoals eerder opgemerkt, een drukke gewestweg. Deze vormt de verbindingsweg tussen Beerse en Turnhout en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van handelszaken. De Antwerpsesteenweg kan dan ook bezwaarlijk als een loutere woonstraat worden aanzien en vertoont met andere woorden geenszins dezelfde kenmerken als de overige straten binnen het bouwblok.*

*In het onderdeel betreffende de functionele inpasbaarheid werd reeds gewezen op de aanwezigheid van tal van handelszaken in zowel de onmiddellijke als de ruimere omgeving, doch allemaal gelegen langs de Antwerpsesteenweg.*

*Op perceelsniveau is de gevraagde constructie evenzeer ruimtelijk inpasbaar. In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt kritiek gegeven op het feit dat het gebouw zelf achteraan op het perceel voorzien wordt, en de parking vooraan. Op die manier zou op onaanvaardbare wijze ingesneden worden in het woonblok met villapark karakter. De deputatie kan deze argumentatie niet bijtreden en is de mening toegedaan dat de aanvrager de inplanting afdoende kan verantwoorden.*

*Naar aanleiding van de hoorzitting werd verduidelijkt dat de inplanting op basis van meerdere overwegingen werd gekozen. De parking wordt bewust voor en naast het gebouw gesitueerd en niet erachter. Zulks verhoogt de zichtbaarheid op de site en verhoogt het veiligheidsgevoel van de gebruikers van de parking, alsmede van de omwonenden. Bovendien geeft deze inplanting minder aanleiding tot hinder voor de omwonenden, omdat de leveringen en parkeerbewegingen van klanten op deze wijze maximaal weggehouden worden van de omliggende woningen en geluid naar de voorzijde van het perceel, de drukke Antwerpsesteenweg, verdwijnt (zie verder hinder).*

*De inplanting van de Delhaize supermarkt en de parking is zodanig dat deze geen verstoring vormt voor de aanpalende villapercelen. Zowel het perceel waarop de supermarkt wordt voorzien, als de aanpalende percelen zijn enorm groot. Door de inplanting van het complex*



en van de omringende woningen blijft er een zeer grote afstand tussen residentiële bebouwing en detailhandel.

Het gebouw zelf heeft een hoogte van 7m, hetgeen overeenstemt met de omringende bouwhoogtes. Het gebouw respecteert tevens de 45°-regel. In combinatie met het hoogstammige groen dat als buffer voorzien wordt met een breedte van 3m zal de constructie nog nauwelijks zichtbaar zijn vanop aanpalende percelen. De groene tuinomgeving zal dan ook niet geschaad worden.

Voorts blijkt uit de aanvraag dat de aanvrager streeft naar een concept dat omschreven kan worden als 'winkelen in het groen'. Hierbij wordt een maximale groene aanleg van het perceel gegarandeerd. Op de parkeerplaatsen worden groepjes van bomen voorzien en naast de groenbuffering rondom het terrein wordt er ook een ruime groenzone vlak voor het gebouw zelf aangelegd.

Het gebouw zal zich door de groenvoorzieningen en het materiaalgebruik - veel glas - integreren in de onmiddellijke omgeving.

Het voorwerp van de aanvraag kan uiteraard naar schaal niet vergeleken worden met de omliggende woningen. De aanvraag heeft betrekking op detailhandel en heeft dus een heel andere aard dan de omliggende woningen. Het is evident dat detailhandel naar schaal en bebouwingsdichtheid niet vergelijkbaar is met een klassieke woning. Dit doet evenwel geen afbreuk aan het feit dat het aangevraagde zich inpast in de onmiddellijke omgeving.

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt verwezen naar een eerdere aanvraag voor het verkavelen van een perceel aan de Nijverheidsstraat nr. 4. In het kader van deze procedure werd door de deputatie geoordeeld dat verdichting in het bouwblok niet wenselijk was. Vooreerst dient te worden opgemerkt dat deze kavels gelegen waren in de Nijverheidsstraat en dus niet aan de Antwerpsesteenweg, wat een aanzienlijk verschil vormt (zie hierboven). Daarenboven blijken ook de toekomstplannen van de lokale overheid voor deze omgeving gewijzigd te zijn. Waar in het kader van de voorgaande procedure waarnaar verwezen wordt, gesproken werd van de noodzaak tot opmaak van een RUP voor dit gebied, is hiervan vandaag geen sprake meer. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was niet op de hoogte van de gewijzigde ruimtelijke visie voor dit bouwblok.

De gemeente geeft zelf bovendien expliciet aan de invulling van deze site op de aangevraagde wijze toe te juichen. Immers, ook tijdens de hoorzitting werd door de vertegenwoordigers van de gemeente benadrukt dat het aangevraagde een enorme meerwaarde voor de onmiddellijke en ruimere omgeving betekent. De aanvraag impliceert immers een herlocalisatie van de bestaande Delhaize-vestiging uit een effectieve woonstraat, wat volgens de gemeente zeker toe te juichen is.

Gelet op het voorgaande meent de deputatie dat de door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aangehaalde argumentatie in casu niet weerhouden kan worden.

### Mobiliteit

*In de aangetekende beroepen alsmede het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, worden opmerkingen geformuleerd omtrent de mobiliteit. De omgeving zou te zwaar belast worden. De situering van de in- en uitrit zou onveilige situaties doen ontstaan. De deputatie kan zich hierin niet vinden.*

*Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd een mobiliteitstoets gevoegd. Deze mobiliteitstoets werd opgemaakt door een erkend deskundige, Omgeving, en moet om die reden geacht worden objectief te zijn. De conclusie van deze mobiliteitstoets is zeer duidelijk:*

**"BESLUIT:**

*De inplanting van een nieuwe Delhaize vestiging ter hoogte van de Antwerpsesteenweg nr. 48 te Vosselaar, brengt voor de Antwerpsesteenweg een verwaarloosbare vermeerdering in verkeersintensiteit met zich mee die de capaciteit van de weg niet overschrijdt. Gezien de bezoekers van de Delhaize in de Nijverheidsstraat voor het grootste deel eveneens op de Antwerpsesteenweg terecht komen, gaat het in werkelijkheid over een verplaatsing van het verkeer van het kruispunt met de Nijverheidsstraat naar een directe aansluiting op de Antwerpsesteenweg. Bij het inrijden van de parking voor Delhaize doen zich op vlak van wachttijden geen problemen voor met de huidige organisatie van de weg, aangezien er reeds een linksafslagstrook aanwezig is in de richting van Turnhout. Bij het uitrijden van de parking kunnen de wachttijden echter oplopen. Daardoor worden de uitrijdende wagens richting Turnhout en richting Vosselaar-centrum gescheiden. Op die manier genereert enkel het uitrijden richting Turnhout nog te lange wachttijden (>20 seconden), wat eveneens het geval is voor de huidige situatie ter hoogte van de kruising met de Nijverheidsstraat. De belangrijkste milderende maatregel betreft het verplaatsen van de huidige parkeerstrook voor vrachtwagens vlak voor de nieuwe site van Delhaize. Deze geparkeerde vrachtwagens belemmeren het zicht op fietsers voor inrijdende wagens enerzijds en op het doorgaand verkeer voor uitrijdende wagens anderzijds. Daarenboven belemmeren deze geparkeerde vrachtwagens het zicht op de winkel, terwijl vanuit Delhaize net inspanningen worden geleverd om de zichtbaarheid te garanderen in functie van de veiligheid. Onderstaande milderende maatregelen zijn allen optionele maatregelen die de situatie veiliger en aangenamer zullen maken. Er wordt voorgesteld de zone 50 die momenteel van toepassing is ter hoogte van het kruispunt met de Nijverheidsstraat achteruit te schuiven tot ongeveer de start van het perceel van de nieuwe Delhaize-vestiging. De huidige linksafslagstrook richting de nieuwe site wordt best vanaf de in- en uitrit omgevormd tot invoegstrook voor uitrijdende wagens richting Turnhout. Voor de veiligheid van fietsers en voetgangers kan eveneens een oversteekplaats worden ingericht ter hoogte van de nieuwe in- en uitrit van Delhaize of ter hoogte van het kruispunt met de Nijverheidsstraat."*

*De mobiliteitstoets geeft met andere woorden aan dat het aangevraagde op het vlak van mobiliteit vergunbaar is. Concreet wordt vastgesteld dat:*

- Er een verwaarloosbare vermeerdering van de verkeersintensiteit zal ontstaan op de Antwerpsesteenweg, doch dat de capaciteit van deze Antwerpsesteenweg op geen enkele wijze overschreden wordt;*
- De aanvraag aanleiding zal geven tot een verplaatsing van het verkeer van het kruispunt naar de site aan de Antwerpsesteenweg.*

*De studie concludeert dat het aangevraagde qua mobiliteit aanvaardbaar is. Er worden wel enkele milderende maatregelen voorgesteld. Deze maatregelen betreffen in hoofdzaak wijzigingen aan de bestaande verkeerssituatie op de voorgelegen wegenis. Deze kunnen in het kader van de voorliggende vergunningsaanvraag niet opgelegd worden. Evenwel blijkt uit de studie dat dit slechts maatregelen zijn die de situatie ter plaatse nog zouden kunnen verbeteren in de toekomst, doch geen noodzakelijke maatregelen zijn om het aangevraagde vergunbaar te maken.*

*In de ingediende beroepen worden de resultaten van de studie inhoudelijk betwist. Evenwel worden door geen van beroepende partijen enige objectieve gegevens bijgebracht die de geloofwaardigheid van de studie zelf, dan wel van de resultaten ervan, in het gedrang kunnen brengen. In de beroepen wordt zeer algemeen gesteld dat het in de mobiliteitstoets weerhouden aantal dagelijkse bezoekers niet zou kloppen en dat er 1200 voertuigbewegingen per dag verwacht zouden kunnen worden. Waar deze berekeningen vandaan komen is evenwel niet duidelijk?*

*De deputatie is van oordeel dat loutere beweringen, die niet op objectieve bevindingen gestoeld zijn, niet van aard kunnen zijn om de resultaten van een studie, opgemaakt door een erkend deskundige, onderuit te halen. In de beroepen werd zonder enige objectieve onderbouwing gesteld dat het klantenaantal van de winkel ingevolge de verhuis ervan zou verdubbelen. De cijfers die in de mobiliteitsstudie werden aangewend, blijken gebaseerd te zijn op cijfergegevens die te beschikking gesteld werden door de hoofdzetel van Delhaize, waar statistieken in dit verband bijgehouden worden. Op basis daarvan kan rekening gehouden worden met een toename van cliënteel en verkeersbewegingen van maximaal 15% ten opzichte van de bestaande toestand. De deputatie heeft geen reden om te twijfelen aan de objectiviteit en de deskundigheid van de erkende deskundige die de mobiliteitstoets opmaakte.*

*Opnieuw moet worden vastgesteld dat het aangevraagde, zijnde de herlocalisatie van de bestaande vestiging, een verbetering is van de bestaande toestand. Op de huidige locatie aan de Nijverheidsstraat, zijnde een zijstraat van de Antwerpsesteenweg, werd veel verkeer uit de ruimere omgeving naar deze lokale de straat getrokken. Met de nieuwe vestiging zal dit niet langer het geval zijn.*

*Het terrein zelf werd ingericht op een wijze die de verkeersveiligheid garandeert. Zo werd vooraan voorzien in een afdoende ruime groenstrook, zodat klanten die het parkeerterrein verlaten een goed zicht hebben op fietsers die gebruik maken van het voorgelegen fietspad.*

*Wat de gekozen aansluiting op de voorgelegen gewestweg betreft, werd advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer. Het advies dat verleend werd was gunstig. Klaarblijkelijk is ook deze instantie, bij uitstek bevoegd om uitspraak te doen over de aansluiting op de voorgelegen wegenis en de eventuele (on)veiligheid ervan, de mening toegedaan dat het aangevraagde vergunbaar is.*

Hinderspect

*Uit de ingediende beroepen, alsmede uit het verslag van de PSA, blijkt dat er gevreesd wordt voor hinder ingevolge de komst van de supermarkt op de gekozen locatie. Er zou zowel geurhinder, als geluidshinder en zichthinder ontstaan.*

*De deputatie is van oordeel dat de visuele hinder tot een aanvaardbaar niveau beperkt wordt. In het voorgaande werd reeds aangehaald dat de percelen rondom de bouwplaats zeer groot zijn, zodat de afstand tussen de woningen en het gebouw zelf voldoende groot zijn om een rechtstreeks uitzicht op de gebouwen of de parking te voorkomen. Ook de geurhinder van wagens/vrachtwagens zal door deze aanzienlijke afstand uitermate beperkt zijn.*

*Het gebouw zelf is beperkt qua hoogte. Doordat bovendien de 45°-regel gerespecteerd wordt enerzijds, en de omvang van de omliggende percelen anderzijds, is er geen gevaar voor het onaanvaardbaar wegnemen van zichten vanuit de woningen of tuinen van de aanpalenden. Bovendien dient men zich ook hier rekenschap te geven van de vaststelling dat het perceel zich aan de Antwerpsesteenweg bevindt. Een straat met een veelvoud van handelszaken van verschillende oppervlaktes. In dergelijke omgeving is de impact van het aangevraagde anders te beoordelen dan een gelijkaardig project temidden van een uitsluitend residentiële wijk.*

*Anderzijds werd reeds aangegeven dat het perceel wordt voorzien van een groenbuffer en aanplantingen op de parking zelf, die ervoor zorgen dat het aangevraagde zich inpast in de parkomgeving. T.o.v. het links aanpalende perceel bevindt zich een groenbuffer met een breedte van 3m die voldoende moet zijn om het geluid van af- en aanrijdende wagens tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Deze buffer wordt aangelegd met hoogstammig groen. Het laden en lossen gebeurt in een overdekte zone, waardoor de geluidshinder afkomstig van het laden en lossen verwaarloosbaar is. Ook de glasbakken bevinden zich in een gesloten en geluidsdichte constructie die na sluitingstijd niet bereikbaar is en dus niet gebruikt kan worden door particulieren.*

*Op basis van het bovenstaande is de deputatie van mening dat het aangevraagde geen onaanvaardbare hinder naar de omgeving toe zal doen ontstaan.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

Met een aangetekende brief van 18 maart 2015 dient ook Maria SLEECKX een beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing in. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1415/0420/A/0402.

Met een aangetekende brief van 31 maart 2015 dient ook Martha FASTRÉ, van wie het rechtsgeding hervat wordt door Vincent WYNEN, een beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing in. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1415/0457/A/0434.

#### IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingesteld zijn. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

#### VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a en b VCRO, artikel 4.3.1, §2 en artikel 4.7.23, §1 VCRO, artikel 1.2.1.4 van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de zorgvuldigheidsplicht, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de (materiële) motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt het volgende:

“ ...

**Artikel 5 van het K.B. van 28.12.1972 bepaalt het volgende inzake woongebied :**

(...)

**Art. 4.3.1. §1.,1 VCRO bepaalt :**

(...)

**Art. 4.3.1.,§2 VCRO bepaalt :**

(...)

**Art. 4.7.23. §1. VCRO bepaalt :**

(...)

*Uit artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit volgt dat in een woongebied "wonen" de hoofdbestemming is en dat "handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf" als nevenbestemming slechts wordt toegelaten onder de dubbele voorwaarde dat deze bestaanbaar is met de hoofdbestemming wonen, wat impliceert dat deze taken van bedrijf om reden van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

(...)

*De bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient te gebeuren rekening houdend met de aard en de omvang van het grootwarenhuis, het eventuele intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, en eventueel rekening houdend met het bijzonder karakter van het*

*woongebied. Slechts in een laatste fase komt de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving aan bod.*

*Dit houdt een onderzoek in naar de ruimtelijke draagkracht van de functie wonen in het woongebied en de impact daarop door de andere functie. Dit alles betekent dat het onderzoek naar de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied een onderdeel vormt van het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid met het bestemmingsgebied en dus een andere beoordelingswijze vergt dan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*De formele en materiële motiveringsplicht vereisen dat de bestreden beslissing aan een eventuele derde benadeelde (i.c. de bezwaarindieners) voldoende inzicht geeft in de motieven, zodat deze met kennis van zaken weet waartegen op te komen. Deze motivering dient des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te gebeuren nu vaststaat dat bezwaren werden geuit tijdens het openbaar onderzoek.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het onderzoek naar de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied en het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening door elkaar haspelt. Een duidelijk onderscheid tussen de verschillende onderzoek voorwaarden van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit is in het bestreden besluit niet terug te vinden.*

*Bij de beoordeling van de aanvraag op grond van art. 4.3.1. VCRO stelt de Deputatie in eerste instantie : dat er bij de beoordeling van het aangevraagde "rekening gehouden (is) met de in de omgeving bestaande toestand." Vervolgens springt de Deputatie naar de beoordeling van de aanvraag in functie van de 'functionele inpasbaarheid' een onderzoek dat zich pas opdringt nadat zou zijn vastgesteld dat de aanvraag conform is met art. 5.1.0. KB 28.12.1972...*

*De Deputatie toets de aanvraag in haar besluit gegroepeerd aan :*

- 1. De functionele inpasbaarheid*
- 2. Ruimtelijke inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik*
- 3. Mobiliteit*

### **DE AANVRAAG IS NIET BESTAANBAAR MET HET WOONGEBIED MET PARKKARAKTER**

*De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in woongebied. Het gepland initiatief gaat uit van een nieuwe Delhaize-vestiging langs Antwerpsesteenweg met een bruto vloeroppervlakte van ca. 2.800 m<sup>2</sup> op een terreinoppervlakte van 9.930 m<sup>2</sup>. De nieuwe vestiging wordt achteraan het perceel ingeplant, in aansluiting met de inplanting van de bestaande, alleenstaande woningen langs Antwerpsesteenweg.*

*Het pand is 41,6 meter breed en 71,85 meter diep. De grondoppervlakte van het gebouw is meer dan de helft van een voetbalplein groot : 2.739 m<sup>2</sup>.*

*De parking voorziet 127 parkeerplaatsen, acht mindervalideplaatsen en 27 fietsenstallingen voor bezoekers. Het volledige terrein van 1 hectare groot wordt verhard.*

*Het gebouw heeft een hoogte van zeven meter. De Delhaize is duidelijk zichtbaar door middel van een zuil vlakbij de straat die de Delhaize aankondigt. De ingang van het gebouw bevindt zich langs de straatzijde, wat de zichtbaarheid eveneens vergroot.*

*(...)*

*De bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient te gebeuren rekening houdend met **de aard en de omvang van de bebouwing en functie, het eventuele intrinsiek hinderlijk of storend karakter** ervan, en eventueel rekening houdend met **het bijzonder karakter van het woongebied**.*

*Dit houdt een onderzoek in naar de ruimtelijke **draagkracht van de functie wonen in het woongebied en de impact** daarop door de andere functie.*

*Dit alles betekent dat het onderzoek naar de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied een onderdeel vormt van het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid met het bestemmingsgebied en dus een andere beoordelingswijze vergt dan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Naar oordeel van verzoekende partij wordt bij het inplanten van een grootwarenhuis in een voorheen zeer rustieke woonomgeving het woonklimaat en de woonfunctie van de buurt ernstig verstoord. Het woongebied in kwestie is een exclusief residentiële wijk is met de uniforme fysieke kenmerken van een woonpark voor wat betreft alle percelen binnen het aangeduide woonblok. De aangevraagde exploitatie strookt niet met het specifieke karakter van de buurt. Het gaat daarbij niet op om de vergelijking te maken met verder gelegen bebouwing en handelsvestigingen. De beoordeling moet gemaakt worden met de fysiek met het perceel verbonden andere percelen. Deze hebben allen het karakter van een woonpark.*

*Er dient ook rekening gehouden te worden met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van het perceel, bouwtrant, bestaand groen) van de percelen die rechtstreeks palen aan het bouwperceel.*

*Het woongebied waarvan het bouwperceel deel uitmaakt, is zeer uitgestrekt, met veelal grotere villa's.*

*De algemene bouwtrant wordt in de eerste plaats bepaald door villa's die ondergeschikt zijn aan een grote groenstructuur, waarbij de bosstructuur het bindende element vormt in het woongebied met park karakter. Er is in het ganse gebied geen sprake van handelsexploitaties. Dit blijkt heel duidelijk uit de bijgevoegde foto's en de hieronder weergegeven luchtfoto.*

*De beoogde bebouwing wijkt manifest af van het uniform karakter van de woonwijk met park karakter. Er zijn andere plaatsen die beter geschikt zijn voor de inplanting van een Delhaize. Het feit dat Delhaize blijkbaar op zoek is naar een perceel dat dicht bij de vorige exploitatie ligt en er de voorkeur aan geeft om de bestaande locatie te herbestemmen, doet hier geen afbreuk aan. Niet de privatieve maar de algemene belangen dienen hier voorop te staan.*

(...)

#### **DE AANVRAAG IS NIET VERENIGBAAR MET DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING**

Naar oordeel van verzoekende partij wordt bij het inplanten van een grootwarenhuis in een voorheen zeer rustieke woonomgeving het woonklimaat en de woonfunctie van de buurt ernstig verstoord. Het woongebied in kwestie is een exclusief residentiële wijk is met de uniforme fysieke kenmerken van een woonpark voor wat betreft alle percelen binnen het aangeduide woonblok. De aangevraagde exploitatie strookt hier niet mee. Dit woongebied is zeer uitgestrekt, met veelal grotere villa's. De algemene bouwtrant wordt in de eerste plaats bepaald door villa's die gelegen zijn in een grote groenstructuur met parkkarakter. De bosstructuur vormt het bindende element in het woongebied met park karakter. Er is in het ganse gebied geen sprake van handelsexploitaties. De beoogde bebouwing wijkt manifest af van het uniform karakter van de woonwijk met park karakter. De beoordeling van de verenigbaarheid van een inrichting met de onmiddellijke omgeving moet nauwkeurig en concreet worden gecontroleerd op basis van een omstandige analyse van de algemene aanleg van het betrokken gebied en van de weerslag van (de uitbating van) het gebouw op de levensomstandigheden van de wijk. Daarbij moet worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de **onmiddellijke omgeving**, zoals: de aard, het gebruik en de bestemming van de gebouwen of open ruimten in de omgeving en de woningdichtheid van het gebied, aldus de omzendbrief. Sinds de inwerkingtreding van de VCRO gebeurt deze beoordeling aan de hand van artikel 4.3.1, §2 VCRO en is het niet louter de "onmiddellijke omgeving" die bij de toets dient betrokken te worden, doch de in "de omgeving bestaande toestand", wat afhankelijk van de relevante dossiergegevens ruimer kan zijn dan de onmiddellijke omgeving.

Daarbij dient ook rekening gehouden te worden met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van het perceel, bouwtrant, bestaand groen). Dit dient bekeken te worden in het licht van het **totale woongebied met park karakter**.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening gegeven de onmiddellijke omgeving van het perceel. De overheid dient noodzakelijkerwijze de plaatsgesteldheid van de onmiddellijke omgeving in haar beoordeling te betrekken. De aanvraag wijkt af van de typische kenmerken van de omliggende buurt: te weten de verhouding groene ruimten en bebouwde oppervlakte en het overwegend karakter van groen en de tuinen ten aanzien van de residentiële bebouwing. Er is sprake van een manifeste trendbreuk. De aanvraag wijkt af van de in casu aanwezige grote oppervlakte groene ruimtes. De kwestieuze werken kunnen niet worden toegestaan nu ze niet verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De aanvraag voorziet het verwijderen van de aanwezige oude tuin met hoge, dikke bomen en dichte groenmassa's op het perceel en ter hoogte van de randen.

(...)

De aanvraag voorziet de sloop van de villa en de kapping van de tuin om deze te vervangen door een grootwarenhuis met grote parking en een minimum aan groen. De perceelsranden worden voorzien van nieuwe begroeiing welke in hoofdzaak lage begroeiing is en de achterste perceelgrens wordt voorzien van nieuwe hoogstammige bomen. Dit betekent dat



*de eerste tien jaar geen dicht scherm kan verwacht worden en dat de bebouwing bovendien blijvend afbreuk doet aan de huidige bebouwingsvormen. Bovendien schept het een gevaarlijk precedent.*

*Bovendien zijn er langs de Antwerpsesteenweg ter hoogte van de nieuwe locatie van de Delhaize zijn geen voetpaden aanwezig. De straat heeft vrijliggende fietspaden langs beide zijden, gescheiden van de weg door middel van een langspaarkeerstrook. De Nijverheidstraat die aanpalend is, bestaat uit een rijweg direct begrensd door opritten van private woningen. Hier zijn dus geen voetpaden of vrijliggende fietspaden aanwezig.*

*De Antwerpsesteenweg heeft geen oversteekplaatsen voor fietsers of voetgangers in de directe omgeving. Vanaf het Bergeneindsepad de Antwerpsesteenweg oversteken is door het sterk toegenomen verkeer in de laatste jaren daarom levensgevaarlijk geworden. Meerder families met schoolgaande kinderen uit de wijk Bergeneinde gaven tijdens het ophalen van handtekeningen te kennen, dat zij hun kinderen niet meer alleen naar school durven laten te gaan.*

*Met de komst van AD op locatie Antwerpsesteenweg 48 zou dit in erge mate alleen nog maar verergeren.*

*Ook is het links willen afslaan van de Com mendaelseweg weg richting Turnhout voor de omliggende bewoners een levensgevaarlijk avontuur geworden door de komst van Colruyt aan de Antwerpsesteenweg ca. 500 meter van het perceel Antwerpsesteenweg 48, aan de rechter zijde richting Turnhout waar AD Delhaize zich wenst te vestigen. Dit omdat de komst van de vestiging Colruyt het verkeer sterk heeft doen toenemen.*

*Hier moet nog aan worden toegevoegd dat verderop aan de Antwerpsesteenweg de Heeren Groep op het verworven perceel van overleden Dr. Jansen, een plan heeft ingediend, om 76 of 84 appartementen te ontwikkelen. Dit betekent x 2 auto's per appartement geeft 154 ofwel 168 auto's, die regelmatig de Antwerpsesteenweg willen oprijden indien dit plan door de Gemeente zou worden goedgekeurd. Al met al verkeerstechnisch onmogelijk voor de veiligheid en het welzijn van de huidige bewoners in de betreffende Villa-/en woonwijk, zonder zeer ingrijpende aanpassingen en verbreding van de huidige Antwerpsesteenweg. De site sluit rechtstreeks aan op N12, een secundaire weg type III. Het betreft een 2x1 rijweg die in het centrum van Vosselaar recent werd heraangelegd.*

*De bushalte 'Vosselaar Dorp' langs Antwerpsesteenweg ligt op 400 m van de nieuwe locatie en op 200 meter ligt de halte 'Vosselaar Bergeneinde'. Wie te voet naar deze bushaltes moet, kan derhalve niet beschikken over een voetpad.*

*Terecht stelt men in de mobiliteitstoets dat de realisatie van een Delhaize op de Antwerpsesteenweg betekent dat een bestaande aansluiting op N12 drukker wordt waardoor een extra conflictpunt wordt gecreëerd.*

*In de mobiliteitsstudie maakt men gewag van 1.150 bezoekers per dag, rekening houdend met het aantal bezoekers uit Beerse en een iets wat grotere verkoopsoppervlakte doch zonder rekening te houden met nieuwe klanten uit Vosselaar die nu mogelijk ook gebruik zullen maken van de winkel.*

(...)

*Wat het aan en afrijdend verkeer betreft onderschat de studie dan weer het autoverkeer, nu er van uit gegaan wordt dat heel wat mensen te voet gaan komen terwijl er geen voetpad is (?).*

(...)

*In zoverre er rekening wordt gehouden met het feit dat een nieuwe winkel aantrekkelijker is dan de bestaande vestiging, dat er ook meer bezoekers van Vosselaar naar de winkel gaan komen en dat er nagenoeg **geen** mensen te voet gaan komen nu er geen voetpad is, lijkt het ons waarschijnlijk dat er ongeveer **1200 auto's per dag** gaan aan- en afrijden, zonder rekening te houden met het verkeer van personeel en leveranciers wat een pak meer is dan men voorhoudt.*

*Dat is o.i. dan ook de reden waarom er 2 keer zoveel parkeerplaatsen worden voorzien als wat zogenaamd nodig zou zijn.*

*Anderzijds wordt de parkeerstrook langs Antwerpsesteenweg ter hoogte van de nieuwe site van Delhaize, gebruikt als parkeerstrook voor vrachtwagens. Daarom stelt de mobiliteitsstudie:*

*"Dit is zeer negatief voor de zichtbaarheid voor inrijdende wagens die fietsers niet zullen zien aankomen en voor uitrijdende wagens die tot vlakbij de rijweg moeten doorrijden voordat het zichtveld open is naar Antwerpsesteenweg. De zichtbaarheid van de winkel verdwijnt eveneens waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan doordat doorgaand verkeer verrast kan worden door het in- en uitrijdende verkeer."*

*Een bijkomende vorm van hinder is de geluidsimpact. Actueel is die in de binnenblok van het woongebied relatief laag. Wanneer de parking wordt ingericht, zal dit aanleiding geven tot geluidsoverlast aangezien dit een continu af en aanrijden op en van de parking zal impliceren met geluidsimpact voor de omliggende percelen, nog los van het feit dat - zoals ook nu al het geval is - heel wat vrachtwagens zullen 'verloren rijden' in de woonblok waardoor dit bijkomende hinder en zelf schade met zich meebrengt. Wat dat laatste betreft: draaien en manoeuvreren van vrachtwagens aan de rand en op de oprit van de percelen van de bewoners.*

*Temeer daar het gebouw niet geïntegreerd is in het gebouwenpatroon van de woonwijk (volume gebouw, vorm gebouw, inplanting gebouw niet op de vastgelegde bouwlijn,...) en dat het materiaalgebruik vreemd is aan de totaliteit is er sprake van een hinderlijkheid die de draagkracht van de residentiële omgeving overschrijdt.*

***De deputatie toetst de aanvraag niet aan art. 5.1.0. KB 28.12.1972. Zij heeft de aanvraag m.a.w. niet getoetst aan de bestaanbaarheid met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied overeenkomstig artikel 5.1.0 van het KB van 28.12.1972.***

*Zulks tast de wettigheid van de beslissing aan en is een inbreuk op art. 4.3.1.§1,1 a) VCRO, art. 5.1.0. KB 28.12.1972, de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*

*De Deputatie stelt dat "de locatie geschikt is voor detailhandel" en : "De gekozen locatie is naar mening van de deputatie in ieder geval geschikt voor de vooropgestelde functie" doch zulks is onafdoende in het kader van haar onderzoeksplicht en motiveringsplicht.*

*Anderzijds stelt de Deputatie: "Er wordt aangesloten op de aanwezigheid van handelszaken in de onmiddellijke omgeving. Het perceel is perfect bereikbaar en wordt vlot ontsloten.*

*Er is geen sprake van een structurele aantasting van een residentieel bouwblok. Integendeel wordt het residentieel karakter van het bouwblok benadrukt door de bestaande handelsactiviteit te verplaatsen naar de Antwerpsesteenweg om de huidige locatie van de winkel om te vormen naar een woonbestemming. Met de huidige vergunning, zal de bestaande vestiging van Delhaize, gelegen aan de Nijverheidsstraat, verlaten worden. De voorliggende aanvraag dient uiteraard beoordeeld te worden op basis van de eigen kwaliteiten ervan, en niet op basis van de effecten die het verdwijnen van de bestaande vestiging op de onmiddellijke omgeving zal hebben. De deputatie wenst evenwel volledigheidshalve op te merken dat het verdwijnen van de bestaande vestiging ontegensprekelijk een positieve impact op de onmiddellijke omgeving zal hebben. Immers, de bestaande vestiging bevindt zich temidden van een woonstraat, die belast wordt door het voertuigverkeer van klanten en leveringen. De huidige parking ligt aan de overzijde van de straat, wat evenmin wenselijk is. Het verplaatsen van deze vestiging naar de Antwerpsesteenweg is in deze zin zeker positief. De handelszaak is op deze locatie veel beter functioneel inpasbaar. Er dient, zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar terecht opmerkte in haar verslag, rekening gehouden te worden met de impact van het gevraagde op de (onmiddellijke) omgeving."*

*Deze beoordeling houdt geen verband met de beoordeling van de aanvraag in het licht van art. 5.1.0. KB 28.12.1972 nu er geenszins rekening wordt 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, evenmin wordt rekening gehouden met het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf en het bijzonder karakter van het woongebied dat een parkkarakter heeft. De vergunningsverlenende overheid dient bij de beoordeling van de aanvraag in de eerste plaats na te gaan of de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en dit overeenkomstig art. 4.3.1., §1, eerste lid, 1° a) en moet de aanvraag op **haar eigen merites** te beoordelen en niet ten aanzien van de voordelen die een herlocalisatie van de winkel heeft voor de buurt waar de vestiging zou verdwijnen. Dergelijke beschouwingen kunnen niet worden beschouwd als een zorgvuldige, laat staan een redelijke beoordeling van de ruimtelijke impact van de bestreden beslissing op de percelen van de verzoekende partijen. Het is immers onzorgvuldig de in de omgeving bestaande toestand te negeren en voorbij te gaan aan de verplichting om op basis van pertinente motieven aan te duiden waarom het aangevraagde bestaanbaar is met de bestemming van het gebied en zijn bijzondere kenmerken. De omstandigheid dat het een verbetering zou zijn voor de huidige omgeving van de Delhaize vestiging dat de winkel daar **weggaat**, heeft ook geen enkel uitstaan met de in concrete beoordeling van huidige aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening van de nieuw gekozen locatie. Het is kennelijk onredelijk en onzorgvuldig een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor een constructie zonder de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand ervan afdoende te*

*onderzoeken en zich te verdedigen door te verwijzen naar een verbetering van de goede ruimtelijke ordening op de plaats waar de Delhaize vestiging gaat vertrekken.... Zulks is totaal ontoelaatbaar.*

*Voorts stelt de Deputatie : "De aanvraag is gelegen in een bouwblok dat gevormd wordt door de Nijverheidsstraat, Oude Baan, Bergeneindsepad en de Antwerpsesteenweg. De omgeving gelegen achter en naast het perceel van de aanvraag heeft een sterk residentieel karakter met ruime percelen en veel hoogstammig groen. Zowel de Nijverheidsstraat als de Oude Baan en het Bergeneindsepad hebben inderdaad een residentieel karakter. Elk van de straten wordt gekenmerkt door overwegend woningbouw. In de Nijverheidsstraat bevindt zich evenwel de bestaande Delhaize-vestiging, zodat niet gesteld kan worden dat de Nijverheidsstraat een uitsluitende woonstraat is. De Antwerpsesteenweg of N12 daarentegen is zoals eerder opgemerkt, een drukke gewestweg. Deze vormt de verbindingsweg tussen Beerse en Turnhout en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van handelszaken. De Antwerpsesteenweg kan dan ook bezwaarlijk als een loutere woonstraat worden aanzien en vertoont met andere woorden geenszins dezelfde kenmerken als de overige straten binnen het bouwblok. In het onderdeel betreffende de functionele inpasbaarheid werd reeds gewezen op de aanwezigheid van tal van handelszaken in zowel de onmiddellijke als de ruimere omgeving, doch allemaal gelegen langsheen de Antwerpsesteenweg."*

*De Deputatie gaat hier in een contradictorische redenering kennelijk voorbij aan de verplichting om de aanvraag daadwerkelijk te toetsen aan de kenmerken van de onmiddellijke omgeving en de impact van de aanvraag op deze onmiddellijke omgeving. Het gebrek aan ernstig onderzoek met betrekking tot de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied klemt des te meer nu reeds in het kader van het openbaar onderzoek bezwaren inzake geluidshinder en parkeerhinder, alsook verstoring van het woongenot en residentieel karakter van de buurt werden ingeroepen en deze werden herhaald naar aanleiding van het beroepsschrift bij de verwerende partij en ook de PSA daar nadrukkelijk de aandacht op vestigde. Het onderzoek naar het hinderlijk en storend karakter van de winkel is een element die in het onderzoek naar de planologische bestaanbaarheid met het woongebied dient betrokken te worden en dit onderzoek is kennelijk onafdoende gevoerd. Ondanks het feit dat zowel in de bezwaren als in het verslag van de PSA zeer nadrukkelijk wordt gewezen op de bijzonder specifieke kenmerken van deze onmiddellijke omgeving, meent de deputatie tot een positief besluit te kunnen komen, verwijzend naar het bestaan van handelszaken in de ruimere omgeving alwaar er totaal andere ruimtelijke kenmerken aanwezig zijn.*

*Voorts stelt de Deputatie : "Op perceelsniveau is de gevraagde constructie evenzeer ruimtelijk inpasbaar. In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt kritiek gegeven op het feit dat het gebouw zelf achteraan op het perceel voorzien wordt, en de parking vooraan. Op die manier zou op onaanvaardbare wijze ingesneden worden in het woonblok met villapark karakter. De deputatie kan deze argumentatie niet bijtreden en is de mening toegedaan dat de aanvrager de inplanting afdoende kan verantwoorden. Naar aanleiding van de hoorzitting werd verduidelijkt dat de inplanting op basis van meerdere overwegingen werd gekozen. De parking wordt bewust voor en naast het gebouw gesitueerd en niet erachter. Zulks verhoogt de zichtbaarheid op de site en verhoogt het veiligheidsgevoel van de gebruikers van de parking, alsmede van de omwonenden.*

*Bovendien geeft deze inplanting minder aanleiding tot hinder voor de omwonenden, omdat de leveringen en parkeerbewegingen van klanten op deze wijze maximaal weggehouden worden van de omliggende woningen en geluid naar de voorzijde van het perceel, de drukke Antwerpsesteenweg, verdwijnt (zie verder hinder). De inplanting van de Delhaize supermarkt en de parking is zodanig dat deze geen verstoring vormt voor de aanpalende villapercelen. Zowel het perceel waarop de supermarkt wordt voorzien, als de aanpalende percelen zijn enorm groot. Door de inplanting van het complex en van de omringende woningen blijft er een zeer grote afstand tussen residentiële bebouwing en detailhandel. Het gebouw zelf heeft een hoogte van 7m, hetgeen overeenstemt met de omringende bouwhoogtes. Het gebouw respecteert tevens de 45°-regel. In combinatie met het hoogstammige groen dat als buffer voorzien wordt met een breedte van 3m zal de constructie nog nauwelijks zichtbaar zijn vanop aanpalende percelen. De groene tuinomgeving zal dan ook niet geschaad worden. Voorts blijkt uit de aanvraag dat de aanvrager streeft naar een concept dat omschreven kan worden als 'winkelen in het groen'. Hierbij wordt een maximale groene aanleg van het perceel gegarandeerd. Op de parkeerplaatsen worden groepjes van bomen voorzien en naast de groenbuffering rondom het terrein wordt er ook een ruime groenzone vlak voor het gebouw zelf aangelegd. Het gebouw zal zich door de groenvoorzieningen en het materiaalgebruik - veel glas - integreren in de onmiddellijke omgeving."*

*De Deputatie gaat hier voorbij aan het feit dat er uit geen enkel stuk van het dossier blijkt dat er sprake is van de beplanting met hoogstammig groen. Wel integendeel, alle bomen worden op enkele bomen na gekapt derwijze dat de bestaande groene buffer bestaande uit hoogstammige bomen en volwassen struiken verdwijnt en ingeruild wordt voor de aanplanting van een jong groenscherm dat volgens het plan uit struiken bestaat en niet uit hoogstammige bomen. Deze laatste zijn overigens niet realiseerbaar binnen een tijdspanne van minder dan tien jaar aangezien bomen nu éénmaal niet zo snel groeien. Zoals de PSA correct stelt in het verslag zal het volledige perceel dat actueel voorzien is van de restanten van een villa omgeving door een tuin die de rest van het volledige perceel inneemt, ingeruild worden voor een quasi 100% verharding/constructies.*

*Voorts stelt de Deputatie : "Het voorwerp van de aanvraag kan uiteraard naar schaal niet vergeleken worden met de omliggende woningen. De aanvraag heeft betrekking op detailhandel en heeft dus een heel andere aard dan de omliggende woningen. Het is evident dat detailhandel naar schaal en bebouwingsdichtheid niet vergelijkbaar is met een klassieke woning. Dit doet evenwel geen afbreuk aan het feit dat het aangevraagde zich inpast in de onmiddellijke omgeving." De motivatie ter ondersteuning van deze stelling is echter niet terug te vinden in het besluit.*

*Anderzijds stelt de deputatie : "In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt verwezen naar een eerdere aanvraag voor het verkavelen van een perceel aan de Nijverheidsstraat nr. 4. In het kader van deze procedure werd door de deputatie geoordeeld dat verdichting in het bouwblok niet wenselijk was. Vooreerst dien te worden opgemerkt dat deze kavels gelegen waren in de Nijverheidsstraat en dus niet aan de Antwerpsesteenweg, wat een aanzienlijk verschil vormt (zie hierboven). Daarenboven blijken ook de toekomstplannen van de lokale overheid voor deze omgeving gewijzigd te zijn. Waar in het kader van de voorgaande procedure waarnaar verwezen wordt, gesproken werd van de noodzaak tot opmaak van een RUP voor dit gebied, is hiervan vandaag geen sprake*

*meer. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was niet op de hoogte van de gewijzigde ruimtelijke visie voor dit bouwblok. De gemeente geeft zelf bovendien expliciet aan de invulling van deze site op de aangevraagde wijze toe te juichen. Immers, ook tijdens de hoorzitting werd door de vertegenwoordigers van de gemeente benadrukt dat het aangevraagde een enorme meerwaarde voor de onmiddellijke en ruimere omgeving betekent. De aanvraag impliceert immers een herlocalisatie van de bestaande Delhaize-vestiging uit een effectieve woonstraat, wat volgens de gemeente zeker toe te juichen is. Gelet op het voorgaande meent de deputatie dat de door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aangehaalde argumentatie in casu niet weerhouden kan worden."*

*Conform art. 4.3.1.§2 VCRO en vaste rechtspraak en rechtsleer kan de vergunningsverlenende overheid bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Dit kan echter niet als argument gebruikt worden om te stellen dat de huidige aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening. Bovendien geldt daarbij dat er enkel rekening kan mee gehouden worden voor zover de betrokken beleidsmatig gewenste ontwikkelingen politiek bekend zijn gemaakt (Parl.St.VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/01, randnrs. 401-402). In zoverre er al sprake zou zijn van gewenste beleidsmatige ontwikkelingen staat vast dat deze niet op voorhand kenbaar werden gemaakt waardoor de aanvraag er niet op een doorzichtige wijze aan getoetst kan worden bij het nemen van de bestreden beslissing. Derhalve is er minstens sprake van een schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel. Het feit dat de Deputatie zelf poneert "De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was niet op de hoogte van de gewijzigde ruimtelijke visie voor dit bouwblok" bevestigt zulks. De argumentatie van de Deputatie kan derhalve niet overtuigen naar recht.*

*Tenslotte stelt de Deputatie inzake de 'Mobiliteit' : "In de aangetekende beroepen alsmede het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, worden opmerkingen geformuleerd omtrent de mobiliteit. De omgeving zou te zwaar belast worden. De situering van de in- en uitrit zou onveilige situaties doen ontstaan. De deputatie kan zich hierin niet vinden. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd een mobiliteitstoets gevoegd. Deze mobiliteitstoets werd opgemaakt door een erkend deskundige, Omgeving, en moet om die reden geacht worden objectief te zijn. De conclusie van deze mobiliteitstoets is zeer duidelijk:*

*(...)"*

*De Deputatie ziet in dat deze maatregelen geen onderdeel uitmaken van de vergunningsaanvraag en dat ze evenmin kunnen worden opgelegd in de vergunning, anderzijds stelt ze dat de maatregelen 'geen noodzakelijke maatregelen zijn'. Hierbij gaat de Deputatie voorbij aan het verslag van de PSA zonder de conclusies van de PSA inzake de mobiliteitshinder op draagkrachtige en pertinente wijze te weerleggen. Wel stelt ze : "Opnieuw moet worden vastgesteld dat het aangevraagde, zijnde de herlocalisatie van de bestaande vestiging, een verbetering is van de bestaande toestand. Op de huidige locatie aan de Nijverheidsstraat, zijnde een zijstraat van de Antwerpsesteenweg, werd veel verkeer uit de ruimere omgeving naar deze lokale de straat getrokken. Met de nieuwe vestiging zal dit niet langer het geval zijn." Deze argumentatie is niet terzake en kan niet dienstig worden ingeroepen. De Deputatie roept ook het argument in dat het advies van Wegen en verkeer gunstig was stellende : "Het advies dat verleend werd was gunstig. Klaarblijkelijk is ook deze instantie, bij uitstek bevoegd om uitspraak te doen over de aansluiting op de voorgelegen*

wegenis en de eventuele (on)veiligheid ervan, de mening toegedaan dat het aangevraagde vergunbaar is." Dit advies doet echter geen afbreuk aan de inhoud van de argumentatie van de PSA welke door de Deputatie niet op dienstige wijze weerlegd wordt.

Wat betreft de te verwachten hinder gaat de Deputatie ook voorbij aan de inhoud van de bezwaren en de argumentatie van de PSA waarin wordt geadviseerd om de aanvraag niet te vergunnen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“...

De verwerende partij heeft wel degelijk melding gemaakt van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit. De verwerende partij heeft de activiteit als een beperkte nevenactiviteit beschouwd, complementair aan het wonen.

Meer in bijzonder stelt de bestreden beslissing onder het luik "toetsing stedenbouwkundige voorschriften" onder meer: "De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan. Detailhandel is een functie die complementair is aan de woonfunctie." (...)

De bestreden beslissing heeft "de aanvraag" met inbegrip van de aard en de omvang ervan als volgt omschreven: (...).

Uit de bijhorende bouwplannen blijkt dat de aanvraag streeft naar het concept "winkelen in het groen". Er wordt maximaal rekening gehouden met het behouden van de bestaande groenstructuren. Zo worden groenpartijen voorzien op het gehele terrein: een groene voortuinstrook met ruime afmetingen (11m breed op 40m lang), een groenbuffer rondom de inrichting en bomen-groeperingen tussen de parkeerplaatsen. De aanvraag houdt m.a.w. rekening met het specifieke karakter van de buurt.

Uit voorgaande overwegingen blijkt dat het woongebied niet van dergelijke aard is dat de komst van de kwetsieuze detailhandel het eigen karakter van dit woongebied zou aantasten en de activiteit zelf is geenszins van die aard dat er onaanvaardbare hinder naar de omgeving toe veroorzaakt zou worden, dan wel de leefbaarheid in de omgeving in het gedrang gebracht zou worden.

Door verwerende partij werd m.a.w. rekening gehouden met de aard en de omvang van de inrichting alsook de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving. Verwerende partij mocht terecht concluderen dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming.

Naast het luik "toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften" bevat de bestreden beslissing ook de luiken "functionele inpasbaarheid", "ruimtelijke inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik", "mobiliteit" en "hinderaspect", waarin de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt besproken.

*De dubbele toetsing (bestaanbaarheid met bestemming woongebied + verenigbaarheid met goede ruimtelijke ordening), zoals voorzien in artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit, is voldoende duidelijk omschreven in de bestreden beslissing.*

*Volledig conform de onderzoeksvoorwaarden van het inrichtingsbesluit heeft verwerende partij eerst de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied gecontroleerd om daarna de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening na te gaan. Van enig door elkaar haspelen is dan ook geen sprake.*

*Verder meent verzoekende partij dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Vooreerst moet opgemerkt worden dat Uw Raad zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het aan Uw Raad opgedragen wettigheidscontrole is Uw Raad enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.*

*Verder moet benadrukt worden dat de beoordeling of de aanvraag al dan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening tot de discretionaire bevoegdheid behoort van de deputatie. De marginale toetsingsbevoegdheid van Uw Raad reikt niet verder dan het nagaan of deze beoordeling kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn.*

*In het licht van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, moet de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO rekening houden met de "in de omgeving bestaande toestand".*

*(...)*

*Volgens verzoekende partij is er in het ganse gebied geen sprake van handelsexploitaties. Niets is echter minder waar.*

*Het woonblok wordt gevormd door de Nijverheidsstraat, Oude Baan, Bergeneindsepad en de Antwerpsesteenweg. Zowel de Nijverheidsstraat als de Oude Baan en het Bergeneindsepad hebben inderdaad een residentieel karakter. Elk van de straten wordt gekenmerkt door overwegend woningbouw, met uitzondering van de Nijverheidstraat waar momenteel de huidige Delhaize vestiging gelegen is.*

*De Antwerpsesteenweg of N12 daarentegen is een drukke gewestweg. Deze vormt de verbindingsweg tussen Beerse en Turnhout en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende handelszaken. De Antwerpsesteenweg kan dan ook bezwaarlijk als een loutere woonstraat worden aanzien en vertoont met andere woorden geenszins dezelfde kenmerken als de overige straten binnen het bouwblok.*

*Er moet vastgesteld worden dat er wel degelijk handelszaken gelegen zijn aan de overzijde van de aanvraag (Antwerpsesteenweg), zoals onder meer een tankstation Q8, een garage Mitsubishi, een drankencentrale. Wanneer daaropvolgend voorts de andere panden bekeken*



worden, blijkt dat deze allen op de gelijkvloerse verdieping ingenomen worden door detailhandel. Links van de Mitsubishi-garage bevindt zich een speciaalzaak in sanitair, Zeliën. Een kleine 100m verderop ligt de recent vergunde Colruyt-vestiging. Op minder dan 700m bevindt zich een Lidl, waarnaast in de nabije toekomst een vestiging van Peeters-Goovers, een lokale supermarkt, wordt gepland. (stuk 19)

Onder de onmiddellijke omgeving mogen niet enkel de percelen gelegen aan dezelfde straatzijde worden begrepen. Ook de tegenoverliggende en achterliggende percelen moeten mee in de beoordeling worden betrokken, gezien zij ontegensprekelijk deel uitmaken van de "in de omgeving bestaande toestand".

Verwerende partij heeft in alle redelijkheid kunnen oordelen dat deze locatie geschikt is voor de vooropgestelde functie (detailhandel), gezien er wordt aangesloten op de aanwezigheid van verschillende handelszaken in de onmiddellijke omgeving, met wiens aanwezigheid verwerende partij wel degelijk rekening mocht houden.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij tracht voor te houden, voorziet de aanvraag helemaal niet een minimum aan groen. De aanvrager streeft naar een concept dat omschreven kan worden als 'winkelen in het groen'. Hierbij wordt een maximale groene aanleg van het perceel gegarandeerd. Op de parkeerplaatsen worden groepjes van bomen voorzien en naast de groenbuffering rondom het terrein wordt er ook een ruime groenzone vlak voor het gebouw zelf aangelegd.

Het gebouw zal zich door de groenvoorzieningen en het materiaalgebruik - veel glas - integreren in de onmiddellijke omgeving.

Wat betreft de beweerde mobiliteitshinder, kan verwezen worden naar de mobiliteitstoets waarin geconcludeerd werd dat de aanvraag qua mobiliteit aanvaardbaar is. Wel werden enkele milderende maatregelen voorgesteld die er in hoofdzaak op neerkomen om enkele wijzigingen aan te brengen aan de voorgelegen wegenis (o.m. zone 50 achteruit schuiven, oversteekplaats, afslagstrook omvormen tot invoegstrook,..). Deze maatregelen kunnen echter niet in het kader van voorliggende vergunningsaanvraag opgelegd worden. Uit de studie blijkt evenwel dat dit slechts maatregelen zijn die de situatie ter plaatse nog zouden kunnen verbeteren in de toekomst, doch geen noodzakelijke maatregelen zijn om het aangevraagde vergunbaar te maken.

Verder is verzoekende partij van oordeel dat verwerende partij al rekening diende te houden met de verkeerseffecten die zouden kunnen ontstaan als gevolg van een aanvraag ingediend door Heeren Groep bij de gemeente Vosselaar.

De toekomstige oprichting van woningen op deze locatie maakt niet het voorwerp uit van onderhavige vergunningsaanvraag. De verwerende partij mag zich bij haar beoordeling enkel steunen op in feite vaststaande gegevens en mag niet uitgaan van een toekomstige, onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is in het bestreden besluit geenszins kennelijk onzorgvuldig of onredelijk gebeurd, integendeel. Uit het bestreden besluit blijkt zeer

*duidelijk welke beoordelingsgronden aan de basis lagen van de bestreden beslissing dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Klaarblijkelijk is verzoekende partij het niet eens met de beoordeling die in casu door verwerende partij werd gemaakt. Evenwel toont het loutere feit dat verzoekende partij een andere persoonlijke invulling geeft dan verwerende partij aan wat toelaatbaar is binnen de betrokken omgeving niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk is. (...)*  
..."

3.

De eerste en tweede tussenkomenende partij voeren ter weerlegging van het middel het volgende aan:

" ...

**V.1.1 Wat de voorgehouden schending van de zorgvuldigheidsplicht, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsverplichting betreft**

*Door verzoekende partij wordt in diens inleidende verzoekschrift de schending opgenomen van verscheidene beginselen van behoorlijk bestuur, met name de zorgvuldigheidsplicht, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht.*

*Verder dan het aanhalen van deze schendingen in de aanhef van het middel, raakt de verzoekende partij echter niet. Op geen enkele wijze in het verzoekschrift wordt aangetoond op welke wijze voormelde beginselen geschonden zouden zijn.*  
(...)

#### **DE ZORGVULDIGHEIDSPlicht**

*Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een bestuur zijn beslissing op een zorgvuldige wijze dient voor te bereiden en deze dient te steunen op een correcte feitenvinding. Het bestuur dient zich zo nodig voldoende te informeren om met kennis van zaken een beslissing te nemen. Een zorgvuldige besluitvorming impliceert dat het bestuur op basis van een afdoend en volledig onderzoek van het concrete geval tot zijn besluit komt (...)*

*Aldus dient, in de mate een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel aangehaald wordt, aangetoond te worden door verzoekende partij dat de verwerende partij bij het nemen van het bestreden besluit, dit heeft gedaan op basis van een incorrecte feitenvinding en het besluit onzorgvuldig heeft voorbereid. Door verzoekende partij wordt echter nergens in het verzoekschrift uiteengezet op welke wijze de bestreden beslissing zich zou hebben gebaseerd op foutieve elementen of op basis van een onvolledig onderzoek van de feiten.*

#### **REDELIJKHEIDSBEGINSEL**

*Bij het uitoefenen van een discretionaire bevoegdheid moet het bestuur het redelijkheidsbeginsel in acht nemen. (...) In de beoordeling van een beweerde schending*

van dit beginsel, wenst tussenkomende partij te wijzen op de vaste rechtspraak van Uw Raad met betrekking tot de bevoegdheid van Uw Raad die slechts een marginale toetsingsbevoegdheid uitmaakt. Uw Raad mag zich niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid, maar kan slechts een oordeel onwettig bevinden in de mate het tegen alle redelijkheid ingaat en een kennelijke onredelijkheid inhoudt.

(...)

Wederom wordt door verzoekende partij geen kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing aangetoond, minstens niet afdoende.

### **RECHTSZEKERHEIDSBEGINSEL**

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat het recht voorzienbaar en toegankelijk dient te zijn zodat rechtssubjecten in staat zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen op voorhand in te schatten en dat die rechtssubjecten moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. (...)

Het is tussenkomende partij geheel onduidelijk op welke wijze de verzoekende partij zou kunnen menen dat voormeld beginsel werd geschonden. Uit de toon van het inleidend verzoekschrift lijkt verzoekende partij ervan uit te gaan dat het aangevraagde niet bestaanbaar zou zijn met de bestemming van woongebied. Zoals in onderhavige schriftelijke uiteenzetting echter duidelijk zal worden uiteengezet, is deze veronderstelling van verzoekende partij foutief en kan de beoordeling in de bestreden beslissing dan ook niet leiden tot een schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

Door verzoekende partij wordt verder op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt op welke wijze de bestreden beslissing een schending zou kunnen uitmaken van het rechtszekerheidsbeginsel. De schending kan dan ook niet aangenomen worden.

### **VERTROUWENSBEGINSEL**

Het bestuur moet vermijden dat een burger in diens rechtmatige verwachtingen welke hij put uit het bestuursoptreden, wordt gefrustreerd. De burger dient te kunnen vertrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid, of op toezeggingen of beloften die de overheid in een concrete geval heeft gedaan. (...)

Nergens in het verzoekschrift van verzoekende partij wordt aangehaald dat deze kon vertrouwen op een bepaalde vaste gedraging van het bestuursoptreden van verwerende partij, of zelfs van de gemeente Vosselaar. Het is tussenkomende partij onduidelijk welke gedraging of toezegging van een overheid tegenover verzoekende partij ertoe zou hebben geleid dat middels de bestreden beslissing het rechtmatig gewekte vertrouwen bij verzoeker wordt gefnuikt. Minstens wordt dit niet afdoende uiteengezet in het verzoekschrift.

### **DE (MATERIËLE) MOTIVERINGSPLICHT**

De materiële motiveringsplicht houdt in dat een besluit rust op deugdelijke motieven die het besluit ook kunnen dragen. Deze motieven zijn terug te vinden in het administratief dossier.

*De afwezigheid van een administratief dossier wordt gelijkgesteld met de afwezigheid van deugdelijke materiële motieven waarop de beslissing is gesteund. (...)*

*Op basis van het verzoekschrift, en zoals hierna nog duidelijk zal blijken, kan echter enkel gezien worden dat verzoekende partij zich niet kan vinden in de motivering zoals opgenomen door de verwerende partij in de bestreden beslissing en naar de motieven uit het dossier waar verwerende partij naar verwijst. Het is te verwachten dat verzoekende partij zich niet akkoord kan verklaren met de beslissing en de motivering van de verwerende partij. Dit kan echter niet gelijkgesteld worden met een schending van de motiveringsplicht.*

***V.1 .2 Wat de vermeende schending van de gewestplanbestemming versus de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1. VCRO betreft (...)***

*Artikel 5 (...) stelt (...) expliciet dat de beoordeling van een aanvraag in woongebied beoordeeld moet worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in het woongebied. Anders gesteld is niet iedere handelszaak per definitie vergunbaar in ieder woongebied.*

*Ook artikel 4.3.1 VCRO bevat een dergelijke verplichting.  
(...)*

*Er geldt met andere woorden een decretale verplichting om een vergunning niet enkel op haar bestaanbaarheid met de geldende gewestplanbestemming te beoordelen, doch ook op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. In haar verzoekschrift doet verzoekende partij uitschijnen dat de toetsing van de verenigbaarheid zoals omschreven in artikel 5 Inrichtingsbesluit een andere lading zou dekken dan de verplichting zoals omschreven in artikel 4.3.1. VCRO. Dit is evident niet het geval. Het is niet omdat beide artikelen een andere rechtsbasis hebben, dat zij inhoudelijk zouden verschillen.*

*Het volstaat hiervoor overigens te verwijzen naar de rechtspraak van de Raad van State aangaande artikel 5 van het Inrichtingsbesluit. Hierin wordt zeer duidelijk gesteld dat artikel 5, en de expliciete vermelding van de verplichte toetsing aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet meer inhoudt dan de bevestiging dat iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen in woongebied, de dubbele toetsing van enerzijds de bestaanbaarheid met de gewestplanbestemming, en anderzijds de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient te ondergaan (...).*

*De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is inhoudelijk volstrekt gelijklopend met de verplichte beoordeling in artikel 4.3.1. VCRO. Er is dan ook geen enkele reden om een onderscheid tussen beide verplichtingen te maken.*

***V.1.3 In concreto: de verenigbaarheid werd afdoende beoordeeld***

*Zoals in het voorgaande werd aangegeven, ziet tussenkomende partij niet in hoe een onderscheid gemaakt kan worden in de beoordeling van de verenigbaarheid conform artikel 5 Inrichtingsbesluit enerzijds, en artikel 4.3.1 VCRO anderzijds. Om die reden houdt tussenkomende partij er aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, en de wijze waarop dit beoordeeld werd in de bestreden beslissing, in één geheel te bespreken.*

(...)

*Alvorens het enig middel dat door verzoeker geformuleerd werd inhoudelijk te weerleggen, houdt tussenkomende partij er aan te wijzen op het feit dat de RvVb als administratief rechtscollege de beslissingen van de vergunningverlenende overheid toetst aan de regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en beginselen van behoorlijk bestuur, doch dat zij zich niet in de plaats kan stellen van de (vergunningverlenende) overheid gezien het niet gaat om een administratief beroep maar om een jurisdictioneel beroep.*

(...)

*Uw Raad kan zich met andere woorden niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid. Verzoekers kunnen Uw Raad niet vragen de aanvraag zelf te toetsen aan de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening, doch dient zich integendeel te beperken tot het beantwoorden van de vraag of de beoordeling van de verenigbaarheid niet als kennelijk onredelijk aanzien dient te worden, dan wel als manifest onjuist. Slechts in de mate dit aangetoond kan worden door een verzoekende partij, kan de bestreden beslissing vernietigd worden.*

*In hetgeen volgt zal tussenkomende partij aantonen dat verzoekende partij niet slaagt in deze bewijlast, en dat het verzoek tot vernietiging daarom afgewezen moet worden. De vergunning bevat een afdoende beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, en kan m.a.w. niet vernietigd worden.*

*Wat voorts opvallend is, is het feit dat verzoekers niet aanvoeren dat de bestreden beslissing niet afdoende formeel gemotiveerd zou zijn. Dit wordt op geen enkele wijze gesteld in het verzoekschrift tot vernietiging. Enkel de schending van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur wordt ingeroepen. Dit impliceert dat verzoeker er klaarblijkelijk zelf van uit gaat dat de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is, en dat zij er met andere woorden op afdoende wijze de redenen van de beslissing in terugvindt. De kritiek die geuit wordt heeft dus geen betrekking op het (al dan niet vermeend) gebrek aan motieven doch wel op de inhoud van deze motieven, en de vraag of ze gesteund worden op de nodige stukken.*

### **WAT HET VERMEEND GEBREK AAN TOETSING AAN DE DRAAGKRACHT VAN HET OMLIGGENDE 'WOONGEBIED MET PARKKARAKTER' BETREFT**

*Verzoekende partij stelt dat het vergunde project onvoldoende getoetst zou zijn aan de draagkracht van het omliggende woongebied met parkkarakter.*

*Vooreerst wenst tussenkomende partij te benadrukken dat het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft gelegen is in woongebied zonder meer. Er is geen specifieke bijkomende beschrijving verbonden aan de gewestplanbestemming.*

*Verzoekende partij spreekt te pas en te onpas van woongebied met parkkarakter. Het feit dat een aantal percelen die gelegen zijn binnen een zone die verzoeker zelf afbakt als een 'woonblok' beschikken over een tuin die groter is dan gemiddeld, volstaat klaarblijkelijk om te spreken van een woongebied met parkkarakter. Reeds in de procedure voor de deputatie ontstond discussie over de wijze waarop verzoeker de onmiddellijke omgeving voorstelde.*

*Tussenkommende partij houdt er dan ook aan Uw Raad een correct beeld van de onmiddellijke bouwplaats te geven.*

*Zoals gezegd stelt verzoeker dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft deel zou uitmaken van een residentiële woonblok met parkkarakter. Dit woonblok zou gevormd worden door de Nijverheidsstraat, Oude Baan, Bergeneindsepad en de Antwerpsesteenweg.*

*Voormelde straten vormen inderdaad als het ware een bouwblok. Evenwel wordt dit door beroepers (bewust) volstrekt foutief gevisualiseerd. Immers, de luchtfoto die verzoeker bijbrengt, bakent het zogenaamde bouwblok af door grenzen aan te geven die niet overeenstemmen met de werkelijke perceelsgrenzen, en door bijvoorbeeld de bestaande supermarkt aan de Nijverheidsstraat, die het karakter ervan vandaag zeer zeker mee bepaalt, eenvoudig niet weer te geven. Eveneens geven zij op het plan een foutieve weergave van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, door een deel van het achtergelegen perceel mee te betrekken en te doen uitschijnen alsof de volledige bestaande groenbuffer op het achtergelegen perceel zou verdwijnen. Net zoals zij eerder trachtten te doen met de Deputatie, probeert verzoeker vandaag Uw Raad te misleiden.*

*Voorts kan onmogelijk voorbijgegaan worden aan de vaststelling dat in dit bouwblok net de Antwerpsesteenweg en ook de Nijverheidsstraat een heel ander karakter hebben dan de resterende straten.*

*Zowel de Nijverheidsstraat, als de Oude Baan en het Bergeneindsepad hebben inderdaad een eerder residentiële karakter. Elk van deze straten wordt gekenmerkt door overwegend woningbouw.*

*De Antwerpsesteenweg of N12 is daarentegen een zeer drukke gewestweg. Deze vormt de verbindingsweg tussen Beerse en Turnhout, en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een veelvoud aan handelszaken. De Antwerpsesteenweg kan dan ook bezwaarlijk als een loutere woonstraat worden aanzien.*

*De Antwerpsesteenweg wordt ter hoogte van de bouwplaats in belangrijke mate gekenmerkt door de aanwezigheid van meerdere handelszaken.*

*(...)*

*Bovendien bevindt zich net in de Nijverheidsstraat de huidige vestiging van Delhaize. Het is de bedoeling van de voorliggende aanvraag de vestiging uit het residentiële gedeelte van het achterliggende bouwblok te halen, en te herlocaliseren op een plaats die beter bereikbaar is.*

*(...)*

*De site wordt gesitueerd aan de rand van het door verzoeker zelf afgebakende bouwblok, langs een drukke gewestweg. Deze locatie leent zich eenvoudig bij uitstek voor de vooropgestelde handelszaak!*

*Verzoeker houdt voor dat een en ander niet correct beoordeeld geweest zou zijn door verwerende partij in de bestreden beslissing. Dit is niet het geval. Verwerende partij deelt duidelijk de mening van verzoeker niet omtrent de wijze waarop het project de onmiddellijke*

*omgeving zou aantasten. Dit impliceert nochtans niet dat het aangevraagde niet afdoende op haar verenigbaarheid met het omliggende woongebied beoordeeld geweest zou zijn.*

*(...)*

*Het loutere feit dat verwerende partij de toestand ter plaatse anders percipieert dan verzoeker, is uiteraard niet voldoende om van een onwettigheid te spreken.*

*Verzoeker stelt voorts dat het aangevraagde niet beoordeeld zou zijn rekening houdend met de aard en de omvang van de bebouwing en functie, noch naar het eventuele intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan. Nochtans werd elk van deze elementen ontegensprekelijk beoordeeld in de bestreden beslissing. Hiervoor werd reeds het onderdeel betreffende de functionele inpasbaarheid geciteerd. De schaal/het ruimtegebruik werd evenzeer beoordeeld:*

*(...)*

*Opnieuw kan niet ontkend worden dat de verenigbaarheid van het aangevraagde met haar omgeving werd beoordeeld. Deze beoordeling gebeurde zowel ten aanzien van de ruimere omgeving, als op perceelsniveau.*

*Er kan eenvoudig niet op ernstige wijze voorgehouden worden dat de aard en de omvang van het aangevraagde niet beoordeeld werd in de bestreden beslissing. Dit is manifest onjuist, en gaat in tegen de duidelijke tekst van de bestreden beslissing.*

*Verzoeker toont op geen enkele wijze aan dat beoordeling kennelijk onredelijk, dan wel inhoudelijk onjuist zou zijn, doch doet niet meer dan enkele vage stellingen poneren.*

*Tussenkomende partij wenst tenslotte kort in te gaan op de beweringen van verzoeker als zou het aangevraagde de onaanvaardbare kapping van een waardevolle tuinaanplanting impliceren. Hieraan zou, nog volgens verzoeker, ten onrechte en zonder meer voorbijgegaan zijn door verwerende partij.*

*Zoals reeds aangehaald werd, komt het aan verzoeker toe aan te geven waar de beoordeling van de Deputatie als kennelijk onredelijk aanzien dient te worden. De loutere stelling dat er bomen met een enorme waarde aanwezig zijn op het terrein volstaat daartoe uiteraard niet. In het kader van de vergunningsprocedure werd de vegetatie mee bekeken. Het terrein is de facto niet meer dan een woning met tuin. In de tuin bevinden zich nauwelijks waardevolle bomen, met uitzondering van twee beuken die als te behouden werden weergegeven. De foto's die bijgevoegd worden overtuigen evenmin. Er wordt een zeer algemeen beeld van het perceel gegeven, zonder te nuanceren waar de perceelsgrenzen liggen, en welke bomen/struiken zich op welk perceel bevinden. Dit kan niet volstaan om te stellen dat de verenigbaarheid op dit punt kennelijk onredelijk beoordeeld werd!*

*(...)*

#### **WAT HET GEBREK AAN TOETSING OP HET VLAK VAN MOBILITEIT BETREFT**

*Doorheen het eerste middel formuleert verzoekende partij kritiek op het aspect mobiliteit. Het aangevraagde zou op dit punt niet verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

*Opnieuw wordt geen kritiek gegeven op de motivering van de beslissing, doch tracht verzoeker aan te tonen dat de inhoudelijke beoordeling niet weerhouden zou kunnen worden.*

*Ook hier geldt, conform hetgeen in het voorgaande gesteld werd, dat de Raad zich niet in de plaats kan stellen van verwerende partij, en de beoordeling van het aspect mobiliteit niet kan overdoen. Het komt aan verzoeker toe de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling door de Deputatie aan te tonen. Hierin slaagt zij niet.*

*Uit de uiteenzetting van verzoeker meent tussenkomende partij te kunnen afleiden dat deze de mening toegedaan is dat:*

- De Antwerpsesteenweg niet geschikt is voor een handelsvestiging, nu er geen vrijliggende fietspaden en/of voetpaden zouden zijn, noch een oversteekplaats;*
- De reeds bestaande verkeersonveiligheid zou toenemen door de komst van de handelszaak;*
- De mobiliteitstoets die doorgevoerd werd inhoudelijk niet correct zou zijn.*

*Tussenkomende partij kan niet anders dan verwijzen naar hetgeen uiteengezet werd in de bestreden beslissing. Op het vlak van mobiliteit werd door verwerende partij het volgende gesteld:*

*(...)*

*Deze argumentatie laat aan duidelijkheid niets te wensen over. Verwerende partij heeft kennis genomen van de bezwaren en opmerkingen die door onder meer verzoeker werden geformuleerd. Deze werden evenwel niet als gegrond weerhouden. De Deputatie heeft zich daarbij niet gewoon op een eigen overtuiging gesteund, maar op een mobiliteitstoets, opgemaakt door een erkend verkeersdeskundige. Daartegenover staan de loutere beweringen en veronderstellingen van verzoeker.*

*Het voorgaande is geenszins kennelijk onredelijk. Er kan een overheid niet verweten worden haar beoordeling te baseren op een studie, opgemaakt door een erkend deskundige, en onderbouwd met objectieve gegevens. Verzoeker toont de onjuistheid van deze gegevens op geen enkele wijze aan, doch stelt alleen het niet eens te zijn met de tellingen/cijfers/conclusies. Waarop verzoeker zich hiervoor baseert is evenwel geenszins duidelijk.*

*Ter vergelijking kan verwezen worden naar een arrest van de Raad van State dd. 9 maart 2010 (nr. 201767 inzake Wildemyn). Hierin werd door de vergunninghouder in de beroepsprocedure een mobiliteitsstudie gevoegd, die door de vergunningverlenende overheid werd gevolgd. De verzoeker voegde zelf een studie bij, om de studie te ontkrachten waarop de bestreden beslissing werd gebaseerd. De Raad oordeelde in bedoeld arrest dat uit het loutere feit dat de verzoekende partijen een eigen studie hebben laten opmaken over de mobiliteitsaspecten, nog niet kan worden opgemaakt dat de vergunningverlenende overheid de studie van de aanvrager als ondeugdelijk moest beschouwen en de aanvraag moest weigeren. (...)*

*In casu voegt verzoeker niet eens een eigen studie, doch meent te kunnen volstaan met loutere beweringen!*

*Verzoeker stelt in het verzoekschrift dat de Deputatie ten onrechte rekening houdt met de impact van het verdwijnen van de bestaande vestiging op de mobiliteit in de onmiddellijke omgeving. Dit is onbegrijpelijk. Zoals reeds aangehaald werd, is het uiteraard zo dat een*



*aanvraag op haar eigen merites beoordeeld dient te worden. Wat de mobiliteit betreft, kan er evenwel niet aan voorbijgegaan worden dat de realisatie van het project op deze locatie het verdwijnen van de bestaande exploitatie met zich meebrengt. Het is evident dat rekening gehouden moet worden met de effecten van het verdwijnen van de bedoelde locatie. Indien dit niet zou gebeuren, zou immers een situatie beoordeeld worden waarin de twee vestigingen naast elkaar zouden bestaan, en er dus een cumul aan verkeersbewegingen edm zou zijn in deze omgeving. Dit is niet in overeenstemming met de werkelijkheid. Het is dan ook evident dat bij het beoordelen van de verenigbaarheid op het vlak van mobiliteit wel rekening gehouden wordt met het verdwijnen van de bestaande locatie en de gevolgen daarvan.*

*Het voorgaande is duidelijk. De Deputatie deed het nodige om de impact op het vlak van mobiliteit te bespreken. Zij baseerde zich voor haar beoordeling op een objectieve studie, opgemaakt door een verkeersdeskundige en gesteund op objectieve cijfergegevens. Verzoeker slaagt er niet in aan te tonen dat deze wijze van oordelen, noch dat de inhoudelijke beoordeling, kennelijk onredelijk zou zijn. Evenmin wordt met draagkrachtige argumenten aangetoond dat de beoordeling manifest onjuist zou zijn. Er is dan ook geen sprake van een onwettige beslissing.*

*(...)*

#### **WAT DE BEOORDELING VAN HET PROJECT OP ZICH BETREFT**

*Verzoeker stelt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het vergunde project ten onrechte afgetoetst heeft aan de gevolgen die het verdwijnen van de bestaande site op de omgeving zou hebben.*

*Zoals in het voorgaande werd opgemerkt, is het evident dat hetgeen aangevraagd/vergund wordt beoordeeld dient te worden op de eigen merites. De vraag moet beantwoord worden of het aangevraagde op zich genomen verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.*

*De Deputatie heeft zulks expliciet erkend in de bestreden beslissing, (...)*

*Het aangevraagde werd bijgevolg ook op de eigen merites beoordeeld, zowel wat de functionele inpasbaarheid betreft, als het mobiliteitseffect, als de omvang/de schaal van het aangevraagde, als de hinder naar de omgeving toe.*

*(...)*

*De gunstige effecten van het verdwijnen van de bestaande vestiging worden geenszins als enig doorslaggevend argument gehanteerd om te besluiten tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Integendeel wordt expliciet gesteld dat de vaststelling dat de bestaande site verdwijnt niet afdoende is om te oordelen dat het aangevraagde vergund kan worden, doch dat een eigen toetsing van het aangevraagde noodzakelijk is.*

*Er is geen enkele reden om aan te nemen dat verwerende partij het verdwijnen van de bestaande handelszaak niet mee in overweging zou mogen nemen in haar beoordeling van de totaliteit van de aanvraag. Het is een reëel gegeven, waaraan onmogelijk voorbij gegaan kan worden.*

## **WAT DE BEOORDELING VAN DE INPASBAARHEID OP PERCEELSNIVEAU BETREFT**

*Verzoekende partij maakt voorts opmerkingen over de beoordeling van de verenigbaarheid op perceelsniveau. Verzoeker erkent weerom dat dit aspect van de verenigbaarheid beoordeeld werd in de beslissing, en levert enkel inhoudelijke kritiek op de beslissing van verwerende partij.*

*Deze kritiek komt er in essentie op neer dat de Deputatie ten onrechte oordeelt dat het aangevraagde op perceelsniveau aanvaardbaar is, nu groenvoorzieningen worden voorzien in de aanvraag. Er zou te weinig aandacht bested zijn aan de groenvoorzieningen.*

*Nochtans werd bij de aanvraag een groenplan gevoegd. Hieruit blijkt zeer duidelijk dat een aanzienlijk aantal solitaire bomen zullen worden voorzien. Daarnaast zal langsheen de perceelsgrenzen een bosplantsoen worden aangelegd. Het is dus geenszins zo dat het perceel van dicht bebost naar een kale vlakte gaat, zoals verzoeker doet uitschijnen, wel integendeel!*

*Het aangevraagde werd op perceelsniveau beoordeeld. Hierover kan geen enkele discussie bestaan. Het loutere feit dat verzoeker het niet eens is met deze inhoudelijke beoordeling, en liever geen handeslvestiging op deze locatie zou zien, volstaat niet om te besluiten tot de onvergunbaarheid, noch tot de onwettigheid van de bestreden beslissing. Verzoekende partij slaagt er niet in aan te tonen dat de beoordeling door de Deputatie kennelijk onredelijk zou zijn. Uw Raad kan zich niet in de plaats stellen van de Deputatie bij het beoordelen van dit dossier.*

*(...)*

## **WAT DE ZOGENAAMDE BELEIDSMATIG GEWENSTE MOTIEVEN BETREFT**

*Verzoeker stelt tenslotte dat verwerende partij ten onrechte rekening gehouden zou hebben met het door de gemeente gewenste beleid. Opnieuw zou zulks aanleiding gegeven hebben tot een onaanvaardbare beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*(...)*

*Het antwoord van verwerende partij beantwoordt dit argument. Vooreerst wordt aangegeven wat de redenen waren om de aangevraagde verkavelingsvergunning op dat ogenblik te weigeren. Anderzijds wordt opgemerkt dat de argumentatie die destijds weerhouden werd om de vergunning te weigeren, vandaag klaarblijkelijk niet meer geldt. Daar waar in het kader van de voorgaande aanvraag klaarblijkelijk sprake was van een RUP in opmaak, stelt dit gegeven zich vandaag niet meer.*

*Het kan verwerende partij bezwaarlijk verweten worden dit alles op te merken. Er is een wezenlijk verschil tussen de verkavelingsaanvraag enerzijds, en het voorliggende project anderzijds. Dit wordt verduidelijkt in de bestreden beslissing. Anderzijds kan bezwaarlijk rekening gehouden worden met een RUP in opmaak dat eenvoudig niet bestaat. Een en ander is niet kennelijk onredelijk, doch eenvoudig een weergave van de feitelijke bestaande toestand, en een verantwoording van de eerdere weigering.*

*Verwerende partij merkt inderdaad op dat het college de aanvraag toejuicht, en dat het aangevraagde zou passen binnen de gemeentelijke visie voor deze omgeving. Opnieuw kan dit bezwaarlijk als onwettig worden aanzien. Het betreft een eenvoudige weergave van het standpunt van het college, net zoals op andere plaatsen het standpunt van verzoeker weergegeven wordt. Dit standpunt is evident relevant bij het beoordelen van de aanvraag in het kader van de beroepsprocedure. Dit is net zo voor het standpunt van verzoeker.*

*Overigens is di toek effectief correct. ZOals reeds aangegeven werd, warden inmiddels twee verkavelingsvergunningen verleend voor de site waarop zich vandaag de Delhaize bevindt. Het gaat om respectievelijk 8 en 9 loten. Dit kadert klaarblijkelijk binnen de nieuwe visie van de gemeente, zoals correct vastgesteld door verwerende partij.*

*Uit de tekst van de bestreden beslissing blijkt zeer duidelijk dat de Deputatie niet de bedoeling heeft gehad te stellen dat het aangevraagde vergund kan worden omdat het past binnen de door de gemeente gewenste beleidsmatige ontwikkelingen. Dit blijkt geenszins uit de tekst van het bestreden besluit.*

*...*

4.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

#### **OMTRENT DE REPLIEK VAN DE VERWERENDE PARTIJ**

##### **(1) Inzake het onderzoek van de aanvraag aan de planologische bestemming:**

*(...)*

*Verwerende Partij gaat voorbij aan het feit dat de argumentatie uit de administratieve rechtshandeling zelf dient te blijken en dat er in het kader van huidig beroep geen nieuwe argumenten kunnen ontwikkeld worden ter onderbouwing/motivering van de bestreden beslissing.*

*In de bestreden beslissing zelf heeft men de aanvraag verwoord doch dit kan geenszins beschouwd worden als een onderdeel van de toetsing van de aanvraag aan art. 5.1.0 KB 28.12.1972 en art. 4.3.1., §1, 1°, a) VCRO. Er gaat van dit onderdeel van het besluit geen enkele inhoudelijke beoordeling uit.*

*Anderzijds impliceert de stelling : ‘De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan. Detailhandel is een functie die complementair is aan de woonfunctie. (eigen onderlijning)’ enkel dat men aanneemt dat een degelijke activiteit ‘in principe’ mogelijk is doch zonder enige inhoudelijke beoordeling van de aanvraag zelf rekening houdende met de feitelijke toestand en de gegevens van de vergunningsaanvraag.*

*De beslissing is kennelijk onafdoende gemotiveerd. De motivering is niet draagkrachtig.*

##### **(2) Inzake het onderzoek van de aanvraag i.f.v. de goede ruimtelijke ordening**

*De Verwerende Partij maakt o.m. gewag van de aanwezigheid van andere handelszaken in de omgeving. Nog los van het feit dat deze zaken zich niet in de onmiddellijke omgeving van het perceel in kwestie bevinden, blijkt uit een recente vergunningsbeslissing dat de inplanting van handelzaken op de Antwerpse steenweg niet langer strookt met de huidige beleidsvisie en dat de Deputatie ook deze mening is toegedaan.*

*Op te merken valt dat de bestreden aanvraag betrekking heeft op een groter gebouw (3.027 m<sup>2</sup>) en er meer parkeerplaatsen voorzien worden (127).*

*De aanvraag voor een nieuw winkelgebouw Antwerpsesteenweg 219 -221 dat zou worden opgericht op ongeveer 70m van de voorste perceelgrens zou een winkelruimte (1203,60m<sup>2</sup>), een magazijn (308,97m<sup>2</sup>), de lokalen voor de werknemers (sanitair, kleedkamers, bureel, sociaal lokaal, ...) en een overdekte loskade bevatten , die zou kunnen worden afgesloten met een sectionaalpoort. Er zou sprake zijn van een 100tal parkeerplaatsen.*

*(...)*

*Volgende tekst op de website van de gemeente Vosselaar verduidelijkt de procedure omtrent de vergunningsaanvraag van de Aldi winkel die resulteerde in een weigering van de vergunning zowel in eerste als in tweede aanleg :*

*(...)*

*Aangezien het oordeel van de deputatie regelrecht ingaat tegen haar eigen visie omtrent de goede ruimtelijke ordening conform de door haar recent genomen vergunningsbeslissing omtrent de Aldi winkel blijkt onafdoende dat de bestreden vergunning strookt met art. 4.3.1.,§1,1), b) VCRO, minstens is ze niet deugdelijk gemotiveerd.*

## **OMTRENT DE REPLIEK VAN DE TUSSENKOMENDE PARTIJ**

### **Inzake de voorstelling van de feiten onder 'RELEVANTE FEITELIJKE EN PROCEDURELE VOORGAANDEN'**

*De Tussenkomen de Partij heeft foto's van het bouwperceel opgenomen in haar verzoekschrift welke heden achterhaald zijn. Dit is niet onbelangrijk aangezien de huidige toestand van het perceel duidelijk illustreert wat de visuele impact (schade) is op de omgeving door het verwijderen van alle groen op het perceel in kwestie. De visuele impact van de supermarkt zal daardoor des te voelbaarder zijn voor de omgeving. Elke nieuwe groenvoorziening heeft tijd nodig om te groeien en de in de vergunning voorziene groenbeplanting is beperkt te noemen. Ze is bovendien enkel voorzien aan de zijkanten van het perceel, niet aan de voorkant. De impact van het verwijderde groen en de kaalslag is aan de voorkant van het perceel derhalve maximaal.*

*(...)*

### **Ten gronde**

*De Tussenkomen de Partij merkt op dat Verzoekende Partij de schending inroept van meerdere beginselen van behoorlijk bestuur zonder dat deze volgens haar nader zouden zijn toegelicht. Lezing van het verzoekschrift verduidelijkt nochtans dat er wel degelijk uiteengezet wordt waarom Verzoekende Partij van oordeel is dat deze beginselen geschonden zijn. (...)*

*Inzake het middel zelf valt op dat Tussenkomen de Partij vooral poogt om middels haar verzoekschrift aan te tonen dat de aanvraag planologisch bestaansbaar is met de bestemming en hier een eigen betoog rond bouwt. (...) In geen enkele passage van de bestreden beslissing wordt via een afdoende draagkrachtige motivering uiteen gezet waarom de vergunningsverlenende overheid van oordeel is dat de aanvraag bestaansbaar is met de bestemming woongebied in het bijzonder rekening houdende met het feit dat er sprake is van een handelszaak. De Tussenkomen de Partij slaagt er niet in het tegendeel aan te tonen.*

*Voor het overige verwijst de Verzoekende Partij naar de inhoud haar verzoekschrift.*

*...*

5.

In haar laatste nota stelt de verwerende partij:

*“ ...*

*In haar wederantwoordnota verwijst verzoekende partij naar een recente weigeringsbeslissing. Meer in het bijzonder betreft het de beslissing van verwerende partij van 30 juli 2015 waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van een (Aldi)winkel met bijhorende parking na het rooien van bomen en het slopen van een leegstaand gebouw, een woning met garage, een stal en 2 bergingen, op een terrein gelegen te Antwerpsesteenweg 219-221. Volgens verzoekende partij dient uit deze beslissing afgeleid te worden dat de inplanting van handelszaken op de Antwerpsesteenweg niet langer strookt met de huidige beleidsvisie. Dit standpunt van verzoekende partij kan niet worden bijgetreden.*

*Vooreerst dient opgemerkt te worden dat beide aanvragen geenszins vergelijkbaar zijn. Het voorwerp van de bestreden beslissing is gelegen te Antwerpsesteenweg 48. Het voorwerp van de weigeringsbeslissing is gelegen te Antwerpsesteenweg 219-221, zijnde 1,2 kilometer verder. Er is m.a.w. een zeer ruime afstand tussen beide aanvragen, waardoor de omgeving niet noodzakelijk dezelfde kenmerken vertoont.*

*De onmiddellijke omgeving rond de bestreden aanvraag (Antwerpsesteenweg 48) wordt gekenmerkt door verschillende handelszaken. (...)*

*Anders is het voor wat betreft de aanvraag gelegen te Antwerpsesteenweg 219-221. Hier wordt de onmiddellijke omgeving gekenmerkt door een residentieel karakter. Zowel de percelen aan de overzijde van deze aanvraag als de nabije omgeving hebben een overwegend residentieel karakter. Ook op de overige percelen in een straal van 400m rond de aanvraag bevinden zich merendeels vrijstaande eengezinswoningen. (...) De bestaande/vergunde grootschalige detailhandelszaken bevinden zich op geruime afstand van de aanvraag en liggen dicht bij de dorpskern van Vosselaar en/of Beerse, waar de concentratie aan grootschalige handelszaken hoger ligt dan in de woonwijk van de aanvraag.*

*...”*

6.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting stellen de eerste en tweede tussenkomen de partij:

“ ...

*Hangende de procedure voor Uw Raad werd bij collegebesluit dd. 29 juni 2015 de nieuwe visie "Beleidsvisie — N12 Antwerpsesteenweg — grootschalige kleinhandel" goedgekeurd. In deze visienota wordt bevestigd dat de komst van de handelsvestiging waarop de bestreden beslissing betrekking heeft past binnen het gewenste ruimtelijke beleid voor deze omgeving binnen de gemeente Vosselaar.*

*(...)*

*Verzoekende partij verwijst naar een aantal elementen waaruit zou moeten blijken dat de vergunning die afgeleverd werd aan tussenkomende partij de facto in strijd is met de beleidsdoelstellingen voor deze zone. Hiertoe wordt vooreerst gewezen op de visienota die op 29 juni 2015 werd goedgekeurd betreffende het beleid dat op gemeentelijk niveau zal worden gevoerd met betrekking tot nieuwe vestigingen van grootschalige detailhandelszaken langsheen de Antwerpsesteenweg. Verzoeker stelt dienaangaande correct dat het college de mening toegedaan is dat nieuwe grootschalige detailhandelszaken noch binnen het door het RSP afgebakende kerngebied, noch daarbuiten wenselijk zijn langsheen de Antwerpsesteenweg. Verzoeker laat evenwel na Uw Raad te wijzen op heit feit dat in deze visienota expliciet melding gemaakt wordt van twee handelszaken, zijnde Colruyt en AD Delhaize (handelszaak van tussenkomende partij). Over beide handelszaken wordt expliciet gesteld dat hun vestiging langsheen de Antwerpsesteenweg wel degelijk verantwoord, en dus wenselijk is. Verzoeker haalt de beslissing van het college klaarblijkelijk bewust onvolledig aan in haar wederantwoordnota. In tegenstelling tot wat verzoeker probeert voor te houden, is de bestreden beslissing in overeenstemming met de beleidsnota, en geenszins daarmee in strijd.*

*Hetzelfde geldt voor de beslissing van verwerende partij middels dewelke een vergunning geweigerd werd voor een nieuwe Aldi-vestiging langsheen de Antwerpsesteenweg. Deze is geenszins in strijd met de in casu bestreden beslissing, doch ligt in tegendeel in lijn daarmee.*

*Vooreerst zijn beide sites niet vergelijkbaar. De Aldi-site bevindt zich buiten het middels het RSP afgebakende kernwinkelgebied, de site waarop de in casu bestreden beslissing betrekking heeft ligt binnen bedoeld gebied. Bovendien blijkt uit de visienota zeer duidelijk dat buiten kernwinkelgebied geen enkele nieuwe handelsvestiging zal worden toegestaan. Voor de vestiging waarover de discussie vandaag handelt, wordt een expliciete uitzondering in de visienota gemaakt. Tenslotte is de Aldi-vestiging gelegen in een zone waarin veel minder andere handel voorkomt, terwijl de vestiging van AD-Delhaize wel degelijk omringd wordt door andere handelszaken.*

*De argumentatie van verzoeker kan dan ook op geen van deze punten worden weerhouden. Zij is eenvoudig onjuist.*

*Verzoeker blijft voorts betwisten dat zich in de onmiddellijke omgeving handelszaken bevinden. De foto's die tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting bijvoegde zouden niet volstaan om zulks aan te tonen. Verzoeker zelf komt evenwel niet verder dan loutere beweringen die het tegendeel zouden moeten aantonen.*

*Tussenkomende partij voegt in bijlage een vaststelling, opgemaakt door een gerechtsdeurwaarder (...). Daaruit blijkt zeer duidelijk welke de bebouwing in de*

*onmiddellijke omgeving is. Er komen effectief woningen voor in deze omgeving, doch evenzeer een aanzienlijk aantal grotere en kleinere handelszaken. Het feit dat verzoeker het tegendeel blijft beweren getuigt manifest van kwade trouw.*

*(...)*

*Verzoeker voert de facto geen verweer ten aanzien van de argumentatie van tussenkomende partij. In de wederantwoordnota wordt enkel gewezen op het feit dat inmiddels beplantingen verwijderd werden op het perceel. Daaruit zou, volgens verzoeker, blijken welke enorme impact het aangevraagde op de 'bosrijke' omgeving ter plaatse zou hebben. Hierbij stelt verzoeker dat tussenkomende partij bewust de plaatselijke toestand foutief zou voorstellen.*

*Een en ander is opnieuw manifest onwaar. Het fotomateriaal dat tussenkomende partij tot op heden aangewend heeft, is afkomstig van 'google maps', en geeft een zeer adequaat beeld van de toestand ter plaatse. De site waarop de aanvraag betrekking heeft is geen bos, doch een met een woning bebouwde kavel, die volledig vertuind werd. Op onderstaande foto blijkt zulks duidelijk. De woning is zichtbaar, alsmede de talrijke paden, het grote gazon, ... . Evenzeer blijkt het zeer beperkte aantal bomen dat zich op de site bevindt:*

*(...)*

*Bovendien gaat verzoeker volledig voorbij aan het feit dat het vergunde project ook de aanleg van nieuwe groene aanplantingen met zich meebrengt. Langsheen de perceelsgrenzen wordt een groenstrook voorzien. Ook op de parking zullen bomen worden aangeplant. De foto die verzoeker bijbrengt is geenszins het eindpunt, wel integendeel.*

*... ”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aangevraagde werken met de goede ruimtelijke ordening behoort, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, tot de appreciatiebevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Het komt de Raad niet toe om zijn beoordeling van de feiten in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond ervan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

Hoewel de verzoekende partij artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) niet expliciet onder de geschonden geachte rechtsregels vermeldt, blijkt uit haar betoog dat zij wel degelijk de schending van de door die bepalingen opgelegde formele motiveringsplicht inroept, onder meer in verhouding tot het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de opgegeven redenen de beslissing in rechte en in feite moeten kunnen dragen. Motieven die materieel niet deugen, kunnen niet voldoen aan de vereiste van een draagkrachtige, afdoende motivering.

## 2.1.

De mobiliteitsimpact van een aanvraag behoort tot de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde aandachtspunten aan de hand waarvan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden.

In haar verslag is de impact van de aanvraag op de verkeersveiligheid voor de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een van de redenen om tot de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te besluiten. Na principieel te hebben aanvaard dat de beoogde vestiging beter gelegen is aan een belangrijke verbindingsweg waar er zich al detailhandel bevindt en de bereikbaarheid groter is, evalueert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de gevolgen van de aanvraag voor de verkeerssituatie ter plaatse concreet als volgt:

“ ...

*Wanneer gekeken wordt naar de plaatselijke verkeerssituatie ter hoogte van de aanvraag, blijkt dat dit deel van de Antwerpsesteenweg uitgerust is met een parkeerstrook, een fietspad en een zachte berm. Er zijn 2 zijstraten die op zeer korte afstand van het gevraagde op de Antwerpsesteenweg aansluiten. De Delhaize-vestiging realiseert tussen beide kruispunten een bijkomende in- en uitrit waar meer dan 1000 wagens per dag zullen op- en afrijden. Dit vormt een bijkomende onveilige situatie voor de vele passerende fietsers. Het gebrek aan een veilig voetpad is ook verre van ideaal. De in- en uitrit is wel zodanig aangelegd dat auto's voldoende zicht kunnen nemen op de baan en op het tegemoetkomende verkeer.*

*Er komt reeds een aanzienlijke hoeveelheid verkeer langs de Antwerpsesteenweg. Dit zal nog toenemen. Hoewel de N12 in principe genoeg draagkracht heeft om een dergelijke mate van verkeer aan te kunnen, valt te verwachten dat deze vestiging voor een vergroting van de plaatselijke verkeershinder zal zorgen, gelet op de afwezigheid van een voetpad, de aanwezigheid van een druk gebruikt fietspad door o.m. schoolgaande jeugd, de nabijheid van kruispunten en residentiële zones en het grote aantal vervoersbewegingen van en naar de parking. In combinatie met het uitgesproken residentiële karakter aan deze zijde van de N12 is dit niet aanvaardbaar.*

...”

## 2.2.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij haar andersluidende gunstige beoordeling van de impact op de verkeersveiligheid op doorslaggevende wijze op de bij de aanvraag gevoegde mobiliteitstoets van 28 mei 2014 gesteund heeft. De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing het als “zeer duidelijk” bestempelde besluit van de mobiliteitstoets als volgt weer:



“ ...

*De inplanting van een nieuwe Delhaize vestiging ter hoogte van de Antwerpsesteenweg nr. 48 te Vosselaar, brengt voor de Antwerpsesteenweg een verwaarloosbare vermeerdering in verkeersintensiteit met zich mee die de capaciteit van de weg niet overschrijdt. Gezien de bezoekers van de Delhaize in de Nijverheidsstraat voor het grootste deel eveneens op de Antwerpsesteenweg terecht komen, gaat het in werkelijkheid over een verplaatsing van het verkeer van het kruispunt met de Nijverheidsstraat naar een directe aansluiting op de Antwerpsesteenweg. Bij het inrijden van de parking voor Delhaize doen zich op vlak van wachttijden geen problemen voor met de huidige organisatie van de weg, aangezien er reeds een linksafslagstrook aanwezig is in de richting van Turnhout. Bij het uitrijden van de parking kunnen de wachttijden echter oplopen. Daardoor worden de uitrijdende wagens richting Turnhout en richting Vosselaar-centrum gescheiden. Op die manier genereert enkel het uitrijden richting Turnhout nog te lange wachttijden (>20 seconden), wat eveneens het geval is voor de huidige situatie ter hoogte van de kruising met de Nijverheidsstraat. De belangrijkste milderende maatregel betreft het verplaatsen van de huidige parkeerstrook voor vrachtwagens vlak voor de nieuwe site van Delhaize. Deze geparkeerde vrachtwagens belemmeren het zicht op fietsers voor inrijdende wagens enerzijds en op het doorgaand verkeer voor uitrijdende wagens anderzijds. Daarenboven belemmeren deze geparkeerde vrachtwagens het zicht op de winkel, terwijl vanuit Delhaize net inspanningen worden geleverd om de zichtbaarheid te garanderen in functie van de veiligheid. Onderstaande milderende maatregelen zijn allen optionele maatregelen die de situatie veiliger en aangenamer zullen maken. Er wordt voorgesteld de zone 50 die momenteel van toepassing is ter hoogte van het kruispunt met de Nijverheidsstraat achteruit te schuiven tot ongeveer de start van het perceel van de nieuwe Delhaize-vestiging. De huidige linksafslagstrook richting de nieuwe site wordt best vanaf de in- en uitrit omgevormd tot invoegstrook voor uitrijdende wagens richting Turnhout. Voor de veiligheid van fietsers en voetgangers kan eveneens een oversteekplaats worden ingericht ter hoogte van de nieuwe in- en uitrit van Delhaize of ter hoogte van het kruispunt met de Nijverheidsstraat.*

...”

De verwerende partij treedt de beoordeling in de mobiliteitstoets bij om te besluiten dat de mobiliteitsimpact aanvaardbaar is, dat de in de studie voorgestelde milderende maatregelen niet als vergunningsvoorwaarden opgelegd kunnen worden maar ook niet noodzakelijk zijn en de verkeerssituatie in de toekomst enkel maar kunnen verbeteren.

## 2.3.

Uit de mobiliteitstoets blijkt dat de parkeerstrook ter hoogte van de aangevraagde Delhaize-vestiging als een parkeerstrook voor vrachtwagens gebruikt wordt. Dat wordt in de studie beoordeeld als “zeer negatief voor de zichtbaarheid voor inrijdende wagens die fietsers niet zullen zien aankomen en voor uitrijdende wagens die tot vlakbij de rijweg moeten doorrijden voordat het zichtveld open is naar [de] Antwerpsesteenweg”. De studie vervolgt dat bovendien de zichtbaarheid van de winkel verdwijnt “waardoor (eveneens) gevaarlijke situaties kunnen ontstaan doordat doorgaand verkeer verrast kan worden door het in- en uitrijdende verkeer.”. De conclusie van de mobiliteitstoets, die in de bestreden beslissing overgenomen wordt, herhaalt dat de geparkeerde vrachtwagens het zicht van inrijdende bestuurders op fietsers enerzijds en van uitrijdende bestuurders op het doorgaande verkeer anderzijds belemmeren, alsook het zicht op de winkel.

De mobiliteitstoets waarschuwt aldus voor gevaarlijke verkeerssituaties die als gevolg van de aanvraag zullen ontstaan. Als oplossing wordt de verplaatsing van de parkeerstrook voor vrachtwagens voorgesteld. Die verschuiving wordt als de “belangrijkste milderende maatregel” naar voren geschoven. Het gaat niet om een “optionele” milderende maatregel, zoals het achteruit schuiven van de zone 50 ter hoogte van het kruispunt met de Nijverheidsstraat tot ongeveer het begin van het perceel van de nieuwe Delhaize-vestiging of het inrichten van een oversteekplaats voor fietsers en voetgangers, met het oog op extra veiligheid en leefbaarheid.

De verwerende partij maakt zich de beoordeling in de mobiliteitstoets eigen en onderkent daarmee het probleem van de bestaande parkeerstrook voor vrachtwagens. Waar de verwerende partij het probleem erkent, kan zij niet rechtmatig tot de afgifte van de vergunning beslissen omdat zij niet bij machte is om het probleem op te lossen. De op zich terechte vaststelling dat de verplaatsing van de parkeerstrook een wijziging van de bestaande wegenis vereist en de verwerende partij onbevoegd is om die verplaatsing als vergunningsvoorwaarde op te leggen, betekent immers dat een essentieel probleem van verkeersonveiligheid onopgelost blijft en dat in het ongewisse gelaten wordt of het wel zal worden opgelost. Anders dan de verwerende partij het doet voorkomen, is de verplaatsing van de parkeerstrook voor vrachtwagens geen maatregel om de situatie enkel nog te verbeteren, maar verschijnt die in de studie zelf als een essentiële maatregel om de impact op de verkeersveiligheid tot aanvaardbare perken terug te dringen.

#### 2.4.

Voorts wordt er geoordeeld dat de verwerende partij niet afdoende verantwoordt waarom zij de conclusie van de mobiliteitstoets overneemt dat de overige milderende maatregelen, die ook de veiligheid van fietsers en voetgangers aanbelangen, enkel “optioneel” zijn. In haar andersluidend verslag heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gewezen op het toegenomen risico voor de verkeersveiligheid, gelet op onder meer de afwezigheid van een voetpad, een druk gebruikt fietspad en de nabijheid van kruispunten waartussen de aangevraagde winkel komt te liggen. Het is dan ook niet evident om de overige maatregelen af te doen als optionele maatregelen om de situatie nog “veiliger en aangenamer” te maken.

#### 2.5.

Het motief dat de aanvraag in vergelijking met de bestaande vestiging aan de Nijverheidsstraat een verbetering inhoudt, wil nog niet zeggen dat de nieuwe locatie uit het oogpunt van de verkeersveiligheid aanvaardbaar is en verantwoordt niet om aan een erkend probleem voorbij te gaan.

#### 3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv S.R.A. INVEST en de bvba HEEREN GROUP is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente VOSSELAAR is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 januari 2015 waarbij aan de eerste en tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het bouwen van een winkelruimte na afbraak van een woning op de percelen gelegen te 2350 Vosselaar, Antwerpsesteenweg 48 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 207D4 en 207C4.
4. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 augustus 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF