

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0614
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0531-SA

Verzoekende partij	de gemeente BUGGENHOUT , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door advocaat Bert VAN PRAET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9200 Dendermonde, Werf 4
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomen	1. de Gmbh & Co KG LIDL BELGIUM 2. de nv VARIMO vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 maart 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 2 februari 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van eerste tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout van 13 september 2016 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan eerste tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een nieuwe handelsruimte met bijhorende parking, na afbraak van de bestaande handelsruimte, op de percelen gelegen te Buggenhout, Kasteelstraat 65, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 44K en 44V.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Eerste tussenkomen partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 juni 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat eerste tussenkomen partij met een beschikking van 26 juni 2017 toe in de debatten.

2.

Tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 juli 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De waarnemend voorzitter van de Raad laat tweede tussenkomende partij met een beschikking van 28 juli 2017 toe in de debatten.

3.

De vordering tot schorsing wordt verworpen met een arrest van 3 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0126. Verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

4.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tweede tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Tweede tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

5.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 juli 2018.

Advocaat Bert VERLEYEN *loco* advocaat Bert VANPRAET voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Florence LOBELLE *loco* advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKE voert het woord voor tussenkomende partijen.

6.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Eerste tussenkomende partij dient op 31 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van een handelsruimte met parking na afbraak bestaande handelsruimte”*.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 juni 2016 tot en met 6 juli 2016, worden zes bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 9 september 2016 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 13 september 2016 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het ongunstig advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de omzendbrief RO 2011/01 betreffende een afwegingskader voor de inplanting van grootschalige detailhandel. Overwegende dat vanaf 1.000m² bruto - oppervlakte men spreekt van grootschalige detailhandel. De huidige aanvraag betreft een handelsruimte met een bruto - oppervlakte van 2.233m². Overwegende dat in de afwegingstabel in deze omzendbrief een dergelijke inplanting binnen een dorpskern in buitengebied het cijfer '0' krijgt. Dit impliceert dat de locatie niet uitgesproken geschikt is voor grootschalige detailhandel maar ook niet uitgesproken ongeschikt. Er dient een degelijke afweging gemaakt te worden naar inpasbaarheid binnen de onmiddellijke omgeving.

Qua mobiliteitsimpact zal een verdubbeling van de verkoopoppervlakte ook een significante verhoging van het aantal klanten met zich meebrengen en dus ook een verhoging van het aantal voertuigbewegingen in de Kasteelstraat. Gelet op de huidige verkeersproblematiek in de Kasteelstraat kan men zich afvragen of het hier gewenst is nog meer verkeer te generen dan vandaag de dag.

Overwegende er zich verschillende conflictsituaties voordoen: enerzijds op het terrein zelf waarbij de toerit van de parking aan de linkse zijde wordt voorzien en de uitrit langs de rechtse zijde. Hierdoor is de circulatie op de parking tegengesteld aan de gangbare verkeerscirculatie. Eveneens wordt de toerit en uitrit van de parking en de circulatieweg op de parking ook door het toeleverende vrachtverkeer gebruikt. De vrachtwagens dienen op de circulatieweg van de parking achteruit te manoeuvreren om de laadkade in te rijden. Anderzijds bevindt er zich voor de parking een fietspad en bevindt de uitrit van de parking zich dicht tegen het kruispunt met Ten Hove. Deze beide factoren kunnen voor bijkomende verkeersonveilige situaties zorgen. Overwegende dat het in- en uitrijden van de parking nabij een kruispunt van wegen en met voorliggend fietspad, het drukke verkeer op de Kasteelstraat en de complexe circulatie en menging met manoeuvrerende vrachtwagens op de parking leiden tot een ingewikkelde verkeerssituatie voor klanten en de kans op verkeersongevallen hierdoor zal stijgen.

Overwegende dat de werken onaanvaardbare hinder met zich meebrengen voor de omwonenden. Enerzijds is er sprake van geluidshinder door de inrichting van de laad- en loskade achteraan in het gebouw ter hoogte van de ondiepe achterliggende tuinen in de Judocus Rogmanstraat. Overwegende dat daarnaast ook de parking tot op 10m van deze tuinzones wordt gerealiseerd wat voor lawaai zal zorgen. De belofte van Lidl om een poort in de loszone te voorzien zodat men enkel binnen laadt en lost, lijkt onrealistisch en zeker niet afdoende om geluidsoverlast te voorkomen. Een dergelijke voorwaarde kan ook niet afgedwongen worden.

Gelet op de reeds bestaande milieuklachten inzake geluidshinder van laden- en lossen in de huidige situatie, waarbij de laad- en losactiviteiten zich aan de voorzijde van het gebouw bevinden. Overwegende dat laden en lossen, het manoeuvreren van vrachtwagens en het parkeren van wagens tot dicht bij de achterliggende woningen zal leiden tot geluidshinder voor de omwonenden.

Overwegende dat het vrij hoge gebouw tot dicht tegen de ondiepe tuinen van achterliggende woningen komt en hierdoor een negatieve impact heeft t.o.v. het gebruiksgenot van deze achterliggende ondiepe tuinen, zowel visueel als qua schaduwwerping. Overwegende dat de groenstrook onvoldoende is om het gebouw afdoende visueel af te schermen. Door de beperkte breedte van de groenstrook van 10m kunnen er slechts een beperkt aantal bomen aangeplant worden. Bovendien bevinden zij zich dicht bij de tuinpercelen en werpen daar nog bijkomend schaduw.

Overwegende dat het gebouw een schaalbreuk impliceert met de bebouwing in de omgeving, zowel naar bebouwde oppervlakte toe als naar bouwdiepte en kroonlijsthoogte. Het linker perceel wordt nagenoeg volgebouwd met een gebouw van 2.233m². Het grootste gebouw in de onmiddellijke omgeving is de Smatch en deze heeft een grondoppervlakte van +/-900m². Alle omliggende woningen zijn veel kleiner (het nieuwe gebouw is 19 x groter dan een gemiddelde woning in de achtergelegen Judocus Rogmanstraat). Een kroonlijsthoogte van

7m60 werd nergens in het straatbeeld toegestaan. De huidige hoogte van de Lidl is 5m10. De nieuwbouw komt over een gevelbreedte van bijna 73m bijna 2m50 hoger. De gemiddelde kroonlijsthoogte in het straatbeeld bedraagt 6m. Ook een bouwdiepte van 72m90 is niet gebruikelijk in het straatbeeld.

Gelet op de inplanting van het gebouw tot dicht tegen de Kasteelstraat. Overwegende dat de Kasteelstraat één van de toegangswegen is tot de kern van Buggenhout. Overwegende dat Buggenhout een landelijke gemeente is, en het beleidsmatig gewenst is dit landelijke uitzicht van de gemeente als belangrijke troef te behouden. Gelet op de inplanting van de huidige Lidl en de Smatch achteraan op het perceel waardoor er een openruimtegevoel wordt gerealiseerd binnen het straatbeeld. Door de inplanting van het nieuwe gebouw vooraan op het perceel zal dit gebouw zeer manifest aanwezig zijn in het straatbeeld bij het in- en uitrijden van Buggenhout. Hierdoor creëert men het effect van een grote baanwinkel (zoals langsheen de Dendermondse Steenweg in Dendermonde) maar dit dan midden in een landelijke woonkern. Overwegende dat het gebouw uit de aanvraag door zijn inplanting en hoogte sterk beeldbepalend is t.o.v. de Kasteelstraat en manifest aanwezig zal zijn, en hierdoor het landelijke karakter van de gemeente in negatieve zin beïnvloedt. Overwegende dat de gesloten linker zijgevel bestaande uit bepleisterde betonpanelen prominent aanwezig zal zijn in het straatbeeld.

Daarnaast kan men zich de vraag stellen of het ruimtelijk verantwoord is om 7.028m² kostbare ruimte, gelegen aan een uitgeruste weg en gelegen in vol woongebied midden in het centrum van een landelijke gemeente op te geven voor woningbouw in functie van een dergelijke grote handelszaak. Dit getuigt niet van een zuinig en compact ruimtegebruik.

Overwegende dat uit het dossier niet kan worden afgeleid of de voorziene buffercapaciteit groter of gelijk is aan de huidige buffercapaciteit van de onverharde en onbebouwde terreingedeelten. Het terrein wordt opgehoogd, waardoor het terrein hoger komt te liggen dan de omgeving en afhelt naar de omgeving. Overwegende dat op basis van de beschikbare gegevens in het dossier een schadelijk effect op het watersysteem niet kan worden uitgesloten.

Los van de ruimtelijke overwegingen dient men in dit specifieke geval ook de eigendomsstructuur mee in de overweging op te nemen. De beide percelen zijn eigendom van verschillende eigenaars. De perceelsgrens tussen de beide percelen dient dus als een volwaardige perceelsgrens beschouwd te worden. In de huidige aanvraag wordt het gebouw tot op deze perceelsgrens voorzien. Er wordt hier dus geen bouwvrije strook voorzien. Overwegende dat het dossier niet aangeeft hoe de verhouding tussen de aanvrager en beide eigenaars juridisch is geregeld. Overwegende dat indien de eigenaar van het perceel met de parking het gebruik laat stopzetten, dit impliceert dat de handelszaak geen parking meer heeft en niet meer bereikbaar is voor toeleveringen. Eveneens kunnen er, gelet op de bepalingen van het burgerlijk wetboek, geen gevelopeningen voorzien worden in de linker zijgevel van het gebouw.

Overwegende dat de ruimtelijke impact van een dergelijke inplanting te groot is op het landelijke dorpscentrum. Overwegende dat de voorgestelde vormgeving niet inpasbaar is binnen het centrum. Gelet op de deels gegronde bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend. ... Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Gelet op art.4.3.1. van de VCRO waarin vermeld wordt dat een vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.
...

4.

Tegen deze beslissing tekent eerste tussenkomende partij op 21 oktober 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 november 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.1 De watertoets

... Het terrein heeft op vandaag soms te kampen met wateroverlast. Uit het dossier kan niet worden afgeleid of de voorziene buffercapaciteit groter of gelijk is aan de huidige buffercapaciteit van de onverharde en onbebouwde terreingedeelten. Het terrein wordt opgehoogd, waardoor het terrein hoger komt te liggen dan de omgeving en afhelt naar de omgeving. Op basis van de beschikbare gegevens in het dossier kan een schadelijk effect op het watersysteem niet worden uitgesloten.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

... Het beoogde gebouw wordt ingeplant op ca. 6.30m van de rooilijn met de Kasteelstraat, op 5.47m van het links aanpalende perceel en op 10m van de achterste perceelsgrens. Aan de achterzijde van het gebouw wordt een laad- en loskade ingewerkt in het gebouw met open toegang t.o.v. de parking.

Deze laad- en loszone van de vrachtwagens is voorzien achter een muur en overdekt, maar wordt niet afgesloten. De geluidshinder van laden- en lossen zal hierdoor worden gemilderd maar het is vast staand, dat er hiervan hinder zal zijn naar de omwonenden. De parkings en circulatie van de vrachtwagens komt veel dicht bij de achterliggende woningen te liggen dan in de huidige situatie van zowel Lidl als Smatch. Bovendien moeten vrachtwagens aan die achterzijde van de parking achteruit de laad- en loszone inrijden. Het creëren van deze laad- en loskade langsheen de achtertuintzones van de zeer ondiepe percelen langsheen de J. Rogmanstraat zal hier onaanvaardbare hinder met zich meebrengen voor de omwonenden. Enerzijds is er sprake van conflicterende ontwikkelingen (met kans op geluidshinder) door de inrichting van de laad- en loskade achteraan in het gebouw ter hoogte van de ondiepe achterliggende tuinen in de Judocus Rogmanstraat. Daarnaast wordt ook de parking tot op 10m van deze tuinzones gerealiseerd wat voor bijkomend lawaai zal zorgen gespreid over de volledige dag (openingsuren). De belofte werd gedaan door Lidl om een poort in de loszone te voorzien zodat men enkel binnen laadt en lost. Dit lijkt een minder doeltreffende en zekere oplossing dan andere mogelijkheden, o.a. gelet op het achterwaarts inrijden van de vrachtwagens. De poort kan openstaan bij het laden en lossen en verliest dan elk effect. Uit het besluit van de gemeente kan al opgemaakt worden, dat er momenteel op deze site van de bestaande vestiging, reeds milieuklachten inzake geluidshinder van laden- en lossen bestaan, daarbij bevinden zich de laad- en losactiviteiten aan de voorzijde van het gebouw. De vraag dient dan ook gesteld, wat al niet de last en hinder zal zijn als deze laad- en losactiviteiten zich bij de achterste perceelsgrens van de omwonenden zullen bevinden. Het laden en lossen, het manoeuvreren van vrachtwagens en het parkeren van wagens tot dicht bij de achterliggende woningen zal onmiskenbaar leiden tot geluidshinder voor de omwonenden.

Het beoogde gebouw wordt ruimtelijk afgewerkt met een lessenaarsdak met een hoogte van 5.26m t.o.v. het linker perceel (perceel met Smatch) en 7.60m t.o.v. het rechter perceel (perceel met parking). Aan de achterzijde is het gebouw 7.20m hoog (zijde parking) aflopend tot 5.92m (zijde Smatch). Dit vrij hoge gebouw komt tot dicht tegen de ondiepe tuinen van achterliggende woningen en resulteert hierdoor in een negatieve impact t.o.v. het gebruiksgenot van deze achterliggende ondiepe tuinen, zowel visueel als qua schaduwwerping. Het hoogste punt van de kroonlijsthoogte van de achtergevel situeert zich onder een hoek van ca. 35° t.o.v. de achterste perceelsgrens (tuinpercelen achterliggende woningen). De achtergevel loopt bovendien schuin af tot een hoogte van 5.92m (hoek van ca. 30° t.o.v. de achterste perceelsgrens). In de lente en herfst zal dit leiden tot een schaduw van ca. 15m lang bij westelijke bezonning. Bij zuiderzon reikt de schaduw niet tot aan de tuinen. Enkel in de winter zal de schaduwwerping langer zijn: ca. 15m bij zuiderzon tot ca. 75m bij westerzon. Gelet op de beperkte diepte van de achtertuinten zou dit betekenen dat in de winter de schaduwwerping tot de achtergevel van achterliggende woningen reikt.

Het gebouw en de parking worden omgeven door een groenzone, die wordt beplant met hoger groen aan de achterzijde en langsheen het links aanpalende perceel. De beoogde groenstrook is echter onvoldoende om het gebouw afdoende visueel af te schermen. Door de beperkte breedte van de groenstrook van 10m kunnen er slechts een beperkt aantal bomen aangeplant worden. Bovendien bevinden zij zich dicht bij de tuinpercelen en werpen daardoor nog bijkomend schaduw af binnen de aangrenzende achtertuinten.

Het beoogde gebouw resulteert in een schaalbreuk met de bebouwing in de omgeving, zowel naar bebouwde oppervlakte toe als naar bouwdiepte en kroonlijsthoogte. Het linker perceel wordt nagenoeg volgebouwd met een gebouw van 2.233m². Alle omliggende woningen zijn veel kleiner, het nieuwe gebouw is minstens 19 keer groter dan een gemiddelde woning in de achtergelegen J. Rogmanstraat. De schaal van het gebouw wordt als te groot ervaren voor deze omgeving. Een kroonlijsthoogte van 7.60m werd immers binnen de omgeving van de Kasteelstraat, nog nergens in het straatbeeld toegestaan. De huidige hoogte van de Lidl vestiging is 5.10m. De nieuwbouw komt over een gevelbreedte van bijna 73m bijna 2.50m hoger, wat ruimtelijk binnen deze omgeving niet verantwoord en te beeldbepalend is. De gemiddelde kroonlijsthoogte in het straatbeeld van de Kasteelstraat bedraagt 6m. Ook een bouwdiepte van 72.90m is te ruim en niet gebruikelijk in het straatbeeld. Momenteel worden de huidige Lidl en de Smatch achteraan ingeplant op het perceel waardoor er een openruimtegevoel wordt gerealiseerd binnen het straatbeeld van de Kasteelstraat. Door de inplanting van het nieuwe gebouw vooraan op het perceel zal dit gebouw zeer manifest aanwezig zijn in het straatbeeld van de Kasteelstraat, bij het in- en uitrijden van het centrum van de gemeente Buggenhout. Hierdoor creëert men het effect van een grote baanwinkel (zoals langsheen de Mechelse Steenweg in Dendermonde) maar dit dan midden in de landelijke woonkern van de gemeente Buggenhout, wat niet aanvaardbaar is, temeer daar de Kasteelstraat één van de toegangswegen is tot de kern van Buggenhout waar het beleidsmatig gewenst is dit landelijke uitzicht van de gemeente als belangrijke troef te behouden. Het beoogde gebouw is door zijn inplanting en hoogte te sterk beeldbepalend t.o.v. de Kasteelstraat en te manifest aanwezig in dit straatbeeld door zijn korte inplanting tegen de straat. Ook de gesloten linker zijgevel bestaande uit bepleisterde betonpanelen zal prominent aanwezig zal zijn in het straatbeeld, daar deze ruim naar voor uit zal steken tegenover de Smatch-vestiging.

Rekening houdend met voornoemde elementen moet worden geoordeeld dat minstens een aantal inrichtingselementen die in de omzendbrief RO 2011/01 'grootschalige detailhandel' zijn aangehaald, om het project kwaliteitsvol in de omgeving in te passen, negatief beoordeeld moeten worden.

Het rechter perceel van de aanvraag wordt volledig ingericht als parking met 83 parkeerplaatsen en een fietsenstalling. De parking krijgt een toerit van 7m breed aan de linkerzijde en een uitrit van 7m aan de rechter zijde. De parking met haar toegangen worden ook gebruikt door het toeleverende vrachtverkeer, dat aan de achterzijde van de parking moet manoeuvreren om de laadkade te bereiken. De parking komt tot op 10m van de achterste perceelsgrens en ca. 5.50 van wegel Ter Hove. Door de locatie van de in- en uitrit, dicht bij het kruispunt met Ten Hove, en de ingewikkelde verkeerssituatie op de parking zelf (menging klantenverkeer met manoeuvrerende vrachtwagens, de omgekeerde rijrichting op de parking t.o.v. de gebruikelijke verkeersstroom) zal de complexiteit voor in- en uitrijdend verkeer vergroten en het risico op ongevallen met fietsers toenemen.

Visueel en vormelijk is de grote parking niet in harmonie met de omliggende residentiële percelen. Er is hier momenteel echter wel al sprake van een kleinhandelscluster met grotere parkeeroppervlaktes, doch niet van de omvang die in het voorliggende project wordt voorzien. De aanleg van een afzonderlijke parking op maaiveldniveau i.p.v. een parking op of onder het gebouw of het samen gebruik maken van een parking samen met aanpalende supermarkt getuigt niet van een zuinig ruimtegebruik. Daarnaast kan men zich de vraag stellen of het ruimtelijk verantwoord is om 7.028m² kostbare ruimte, gelegen aan een uitgeruste weg en gelegen in vol woongebied midden in het centrum van een landelijke gemeente op te geven

voor woningbouw in functie van een dergelijke grote handelszaak. Dit getuigt niet van een zuinig en compact ruimtegebruik.

Los van de ruimtelijke overwegingen dient men in dit specifieke geval ook de eigendomsstructuur mee te nemen. De beide percelen zijn eigendom van verschillende eigenaars. De perceelsgrens tussen de beide percelen dient dus als een volwaardige perceelsgrens beschouwd te worden. In zijn beroepschrift stelt appellant een erfpachtovereenkomst te hebben gesloten met de eigenaar van het rechtse perceel, waarop de parking wordt gerealiseerd.

Uit wat voorafgaat, kan men besluiten, dat de voorgestelde aanvraag met een dergelijke omvang en vormgeving niet inpasbaar is binnen het centrum, de aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Het project doet afbreuk aan de bestaande omgeving en is niet vatbaar voor vergunning

...

Na de hoorzitting van 6 december 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 2 februari 2017 gegrond en verleent zij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er wordt een regenwaterput voorzien van 10.000 liter. Het regenwater wordt herbruikt voor de spoeling van de toiletten. Er wordt een buffervoorziening geplaatst met een capaciteit van 220.000 liter, wat groter is dan het minimaal voorgeschreven capaciteit omdat is rekening gehouden met de lage infiltratiecapaciteit van de bodem.

Uit het aanvraagdossier blijkt dat een grondig onderzoek werd gevoerd naar de impact van het aangevraagde op de waterhuishouding. Er werd een buffervolume van 220.000 liter voorzien, terwijl de verordening hemelwater slechts een buffervolume van 215.129 liter vereist. Het buffervolume werd m.a.w. over gedimensioneerd. De bestaande bufferputten hebben bovendien slechts een capaciteit van 30.000 liter. Het verlies van het braak liggend stuk grond als waterbuffer voor de omgeving wordt dus meer dan gecompenseerd.

In de strook palend aan de tuinzone van de achterliggende woningen worden geen reliëfwijzingen doorgevoerd. Afvloeiing naar de aanpalende percelen dient dan ook niet te worden gevreesd.

De site is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en is op de betrokken site geen watergevoeligheid gekend.

Rekening houdend met al deze elementen kan geen schadelijk effect op het watersysteem worden verwacht.

...

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Het terrein van voorliggende aanvraag omvat twee aansluitende kadastrale percelen, gelegen binnen het centrum van de gemeente Buggenhout. De omgeving wordt er gekenmerkt door een heterogene bebouwing bestaande uit één- en meergezinswoningen evenals van handelspanden. Het rechter perceel ligt braak. Het linkse perceel is momenteel bebouwd met een handelsruimte in functie van een Lidl-vestiging, met een winkelgrootte van ca. 995m²,

ingeplant op min. 45m van de rooilijn van de Kasteelstraat en 10m van de achterste perceelsgrens met de woningen langsheen de J. Rogmanstraat. De bestaande vestiging is uitgerust met een ruime aan de winkelruimte voorliggende parking met 49 parkeerplaatsen. Dit bestaande gebouw is 5,20m hoog. Links van deze aanvraag ligt een gelijkaardige handelsruimte van Smatch, ingeplant op min. 32m van de rooilijn, eveneens met voorliggende parking. Aan de achterzijde grenst het terrein van voorliggende aanvraag aan de woonwijk langsheen de Judocus Rogmanstraat, bestaande uit kleinere kavels met zeer ondiepe tuinen. Aan de rechterzijde bevindt zich de smalle weg Ten Hove die deze achtergelegen woonwijk ontsluit.

Voorliggende aanvraag beoogt het nieuw oprichten van een handelsruimte met een bebouwde oppervlakte van 2.233m² en een netto-verkoopsoppervlakte van 1.274m². De aanvraag valt onder de toepassing van de omzendbrief RO 2011/01 betreffende een afwegingskader voor de inplanting van grootschalige detailhandel, waarbij men vanaf 1.000m² bruto - oppervlakte spreekt van grootschalige detailhandel. In overeenstemming met de omzendbrief RO 2011/01 is de inplanting van solitaire kleinhandel of een kleinhandelslint in de dorpskernen van het buitengebied niet noodzakelijk ongeschikt maar afhankelijk van de lokale situatie. Deze omzendbrief geeft aan dat een steenweglocatie in het buitengebied een minder geschikte locatie is voor solitaire kleinhandel of een kleinhandelslint. Alhoewel de locatie niet in het directe handelscentrum van de kern van Buggenhout ligt, en dat zich langs de Kerkstraat bevindt, maakt ze wel onderdeel uit van de ruimere dorpskern richting Buggenhoutbos. Men kan dus niet stellen dat grootschalige kleinhandel op deze locatie op basis van de omzendbrief per definitie het omliggende woongebied te zeer onder druk zet, te meer daar er zich op deze site al een Lidl-vestiging bevindt, met naastgelegen een Smatch-filiaal. Er dient evenwel een degelijke afweging gemaakt te worden naar inpasbaarheid binnen de onmiddellijke omgeving.

...

Het beoogde gebouw wordt ingeplant op het linker perceel. Het gebouw is 72.90m lang en 31.90m breed. Het gebouw wordt haaks ingeplant t.o.v. de Kasteelstraat, met de rechter zijgevel tegen de perceelsgrens met het rechter perceel, waarop de parkings worden voorzien. Het beoogde gebouw wordt ingeplant op ca. 6.30m van de rooilijn met de Kasteelstraat, op 5.47m van het links aanpalende perceel en op 10m van de achterste perceelsgrens. Voorliggende aanvraag vormt een optimalisatie van een bestaande LIDL vestiging, die nu reeds op die plek aanwezig is.

Volgens de PSA zou het creëren van de laad- en loskade langsheen de achtertuintzone een onaanvaardbare hinder met zich meebrengen. Deze vaststelling zou volgens de PSA des te meer gelden nu op vandaag reeds milieuklachten inzake geluidshinder voor laden en lossen zouden bestaan. Beide situaties kunnen evenwel niet worden vergeleken. De bestaande laad- en loskade is, in tegenstelling tot het aangevraagde, niet geïntegreerd in het gebouw. Het laden en lossen gebeurt op vandaag in open lucht. In voorliggende aanvraag werd in een loskade voorzien die in helling gaat tot een diepte van 1,30 meter ten opzichte van de vloerplas van het gebouw. Dit biedt als voordeel dat de goederen, in tegenstelling tot bij een gewone losplaats, rechtstreeks uit de vrachtwagen op de loskade kunnen gereden worden, zonder dat telkens de laadklep dient versteld te worden. De leveringen aan een loskade nemen hierdoor slechts 1/3 van de tijd in beslag als deze aan een gewone losplaats. Dit resulteert bijgevolg in een dubbele geluidsreductie. Bovendien mag evenmin uit het oog worden verloren dat slechts 2 leveringen per dag worden verwacht, zodat alleen al om deze reden de impact naar de omgeving tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. Leveringen buiten de openingsuren dienen beperkt te blijven, wat appellant ook aangeeft, en vermeden te worden tussen 22 uur en 7 uur.

Ook de parking zou volgens de PSA aanleiding geven tot een onaanvaardbare hinder voor de omwonenden. Ter hoogte van de achterste perceelsgrens wordt niet in parkeerplaatsen voorzien. Wel voorziet appellant in een volwaardige groenbuffering (en dit rondom het volledige terrein, ook aan de loskade). Ter hoogte van de achterliggende woningen heeft de buffering een minimale breedte van 10 meter (groenplan en plantenfiche als bijlage bij de beroepsakte). De PSA kan niet worden bijgetreden waar hij opmerkt dat een dergelijke

buffering niet zou volstaan om de hinder voor de achterliggende woningen tot een aanvaardbaar niveau te beperken, wel integendeel. Een dergelijke buffering overschrijdt ruimschoots het gangbare. Appellant stelt bereid te zijn om in de groenbuffer in een geluidswand (kokospanelen, 2 meter hoog) te voorzien. Appellant illustreert dit met een alternatief groenplan, waarbij zowel de geluidswand wordt ingetekend als de hoogstammige bomen (teneinde schaduwwerping te vermijden, zie verder) worden vervangen door lagere boomsoorten.

Nog volgens de PSA zou er sprake zijn van een schaalbreuk met de omgeving. Uiteraard gaat het niet op om de schaal van de woningen als maatstaf te hanteren voor het bepalen van de aanvaardbaarheid van de schaal van een LIDL vestiging. Wel dient te worden nagekeken of een LIDL vestiging van een dergelijke omvang zich integreert in de omgeving. Het antwoord op deze vraag is positief. Appellant wijst terecht op het gegeven dat het pand voorzien is van een lessenaarsdak waarvan het laagste punt slechts ongeveer 15 cm hoger dan de kroonlijst hoogte van de bestaande LIDL- en SMATCH-vestiging ligt. Om tegemoet te komen aan de bezorgdheid van de PSA omtrent de schaduwwerping, werd door appellant een beperkt aangepast plan neergelegd, waarbij het dak van de loskade vlak wordt gemaakt (niet langer een schuin dak dat de helling van de winkel volgt). Op die manier wordt de hoogte van het bestaande gebouw behouden (5,20m). Het hoogste punt van het dak (7,30m) wordt door deze plaanpassing ongeveer 5 à 6 meter (d.i. de breedte van de loskade) verwijderd van de achterliggende perceelsgrens en m.a.w. van de aanpalende tuinzone, wat een positieve invloed heeft op de schaduwwerping. Tevens werd een alternatief groenplan overgemaakt, waarbij de hoogstammige bomen worden vervangen door lagere boomsoorten.

Er dient voor ogen te worden gehouden dat het op vandaag braakliggend terrein is gelegen in woongebied en een ontwikkeling van het terrein dus een normale evolutie vormt. Ook bij een woonontwikkeling, zoals door de PSA wordt vooropgesteld, zal het straatbeeld wijzigen. De kans is bovendien reëel dat bij een woonontwikkeling, de constructies meer prominent in het straatbeeld aanwezig zijn. De ruimtelijke impact van het gevraagde, een lokale supermarkt met parking wordt geminimaliseerd door de ruime groenzones rondom de site. Er dient vergeleken te worden met andere mogelijke ontwikkelingen op deze site, en dan kan gesteld worden dat het gevraagde inpasbaar is. Er blijft zo zelfs enige openheid, gelet op de voorziene parking.

Appellant toont overtuigend aan, onder meer aan de hand van een simulatie, dat het aangevraagde zich, ook qua schaal, inpast in de omgeving.

Tot slot wordt door de PSA ook voorbehoud geformuleerd bij de verkeersafwikkeling op parking zelf. Vooreerst is de menging klantenverkeer met manoeuvrerende vrachtwagens beperkt, nu gemiddeld slechts twee leveringen per dag worden verwacht en de meeste leveringen gebeuren tijdens de openingsuren net om menging te vermijden. Een menging met de fietsers wordt vermeden nu de fietsenstalling vooraan aan de parking wordt voorzien en de fietsers kunnen gebruik maken van de doorsteek tussen de parkeerplaatsen om de uitrit van de parking te bereiken. De manoeuvre ruimte van de vrachtwagens dient m.a.w. door de fietsers niet te worden gebruikt. Er dient vergeleken te worden met andere mogelijke ontwikkelingen op deze site, en dan kan gesteld worden dat het gevraagde inpasbaar is. Er blijft zo zelfs enige openheid, gelet op de voorziene parking.

De door appellant voorziene gesloten laad- en loskade biedt veel meer garanties met betrekking tot de geluidsimpact van het gevraagde. De ruime groenbuffers tussen woningen en parking beperken mogelijke hinder.

Uit wat vooraf gaat dient besloten dat, mits er geen hoge bomen langs de achterste perceelsgrens aangeplant of in stand gehouden worden, en mits er een geluidswerende muur geplaatst wordt bij het begin van de bufferzone achteraan, tot aan het einde van de parking, de hinder de maat van normale burenhinder, die nu in deze omgeving aanwezig is, niet zal overstijgen. Door het opleggen van deze voorwaarden wordt tegemoet gekomen aan de

bezwaren en opmerkingen. Zo deze nageleefd worden kan geconcludeerd worden dat appellant er in is geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het tijdens de beroepsprocedure ingediend beperkt aangepast plan onder volgende voorwaarden:

- Er mogen geen hoge bomen langs de achterste perceelsgrens aangeplant of in stand gehouden worden*
- Er dient een geluidswerende muur geplaatst te worden bij het begin van de bufferzone achteraan, tot aan het einde van de parking*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

Eerste tussenkomende partij doet ter zitting van 10 juli 2018 afstand van haar tussenkomst in de vernietigingsprocedure. Er zijn geen redenen die zich verzetten tegen de inwilliging van de gevraagde afstand.

2.

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij steunt haar belang op artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. Zij stelt dat de bestreden beslissing haar beleid als landelijke gemeente om *“het landelijke uitzicht van de gemeente als belangrijke troef te behouden”* doorkruist, gezien *“de ruimtelijke impact van het nieuw op te richten handelsgebouw te groot is op het landelijke dorpscentrum”*, zodat zij hiervan rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder of nadelen ondervindt.

2.

Verwerende partij stelt in essentie dat verzoekende partij in haar verzoekschrift onvoldoende concreet aantoont dat zij ingevolge de bestreden vergunning effectief rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan of zal ondervinden. Zij meent dat verzoekende partij niet aannemelijk maakt in welk opzicht haar gemeentelijk beleid inzake het behoud van het landelijk uitzicht van de gemeente wordt doorkruist door de verplaatsing van een bestaande Lidl-vestiging *“dichter tegen de straat”*, temeer er geen gemeentelijke beslissingen voorliggen waaruit blijkt dat verzoekende partij *“een specifiek beleid inzake landelijk uitzicht voert”*.

3.

Ook tweede tussenkomende partij stelt in essentie dat verzoekende partij in haar verzoekschrift nalaat om haar belang op basis van artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO afdoende concreet aan te tonen. Zij meent dat verzoekende partij niet verduidelijkt in welk opzicht de bestreden beslissing

interfereert met haar planologisch en stedenbouwkundig beleid om het landelijk uitzicht van de gemeente te behouden, dat op zich evenmin wordt geconcretiseerd. Zij benadrukt dat de aanvraag betrekking heeft op de vervanging van een bestaande Lidl-vestiging door een ruimer volume, waarbij een aangrenzend braakliggend perceel enkel wordt ingericht als parking, en waarbij er op het ander aanpalend perceel reeds een dieper volume van een Smatch-vestiging aanwezig is, zodat *“niet valt in te zien hoe deze gewijzigde invulling ‘het landelijk uitzicht van de gemeente’ zou beïnvloeden”*.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;’*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

De vereiste van een (persoonlijk) belang bij het beroep, en met name de verplichting in hoofde van verzoekende partij (als derde belanghebbende) om de hinder en nadelen in haar verzoekschrift (concreet) te omschrijven, mag daarbij niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift.

2.

De bestreden vergunning beoogt de afbraak van een bestaande handelsruimte van 5,20m hoog, met een winkelgrootte van circa 995m², die is ingeplant op circa 45m van de rooilijn van de Kasteelstraat, met een voorliggende parking voor 49 parkeerplaatsen. Ter vervanging hiervan wordt een nieuwe (ruimere) handelsruimte opgericht van 72,90m lang en 31,90m breed, met een bebouwde oppervlakte van 2.233m² en een netto-verkoopoppervlakte van 1.274m², en met een lessenaarsdak van respectievelijk 5,26m en 7,60m hoog, die haaks wordt ingeplant ten opzichte van de Kasteelstraat, op circa 6.30m van de rooilijn, met een naastliggende parking voor 83 parkeerplaatsen.

Verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift met betrekking tot haar belang dat de bestreden beslissing haar beleid als landelijke gemeente om *“het landelijke uitzicht van de gemeente als belangrijke troef te behouden”* doorkruist, gezien *“de ruimtelijke impact van het nieuw op te richten handelsgebouw te groot is op het landelijke dorpscentrum”*. Zij wijst op de weigering van de aanvraag in eerste administratieve aanleg door het college van burgemeester en schepenen.

3.

Een gemeente beschikt op basis van artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO in beginsel over het vereiste belang, indien zij ter verdediging van haar stedenbouwkundig of planologisch beleid opkomt tegen een vergunningsbeslissing. Door in haar verzoekschrift expliciet te wijzen op het feit dat de bestreden vergunning indruist tegen haar beleid om het landelijk uitzicht van de gemeente als belangrijke troef te behouden, en dat de ruimtelijke impact van de nieuwbouw op het landelijke dorpscentrum te groot is, maakt verzoekende partij redelijkerwijze voldoende aannemelijk dat (er een risico bestaat dat) zij rechtstreekse dan wel (minstens) onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg van het college van burgemeester en schepenen getuigt daar eveneens van.

De opmerking van verwerende partij dat de bestreden vergunning *in* se enkel de verplaatsing beoogt van een bestaande handelsruimte richting de Kasteelstraat doet geen afbreuk aan voormeld oordeel. Hetzelfde geldt wat betreft de opmerking van tweede tussenkomende partij dat de aanvraag enkel voorziet in een ruimer volume, terwijl de handelsruimte op het aanpalend perceel reeds dieper is ingeplant. Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, is de beoogde nieuwe handelsruimte met naastliggende parking aanzienlijk groter en hoger dan de bestaande af te breken handelsruimte met voorliggende parking, en wordt de nieuwbouw bijna 40m dicht tegen de rooilijn ingeplant. De vergelijking met de naastgelegen gelijkaardige handelsruimte gaat voorbij aan de vaststelling dat dit gebouw met voorliggende parking volgens de bestreden beslissing is ingeplant op minimum 32m van de rooilijn. In die optiek kan verzoekende partij zich redelijkerwijze steunen op het nadeel dat de beoogde gewijzigde invulling het landelijk uitzicht van de gemeente zal beïnvloeden en een grote ruimtelijke impact zal hebben op het landelijke dorpscentrum, temeer dit ook werd opgemerkt in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Gelet op voormelde vaststellingen toont verzoekende partij in haar verzoekschrift redelijkerwijze aan dat zij beschikt over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure, zoals vereist door artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De excepties van verwerende partij en tweede tussenkomende partij worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1 §1, 1°, b) en 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, die zij in het licht van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kennelijk onredelijk acht en niet afdoende gemotiveerd.

Verzoekende partij betwist met name onder meer de beoordeling van het voor de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunt inzake de schaal van het bouwproject ten opzichte van de in de omgeving voorkomende bebouwing. Zij stelt dat de overweging in de bestreden beslissing dat *“de ruimtelijke impact van het gevraagde - een lokale supermarkt met parking - wordt geminimaliseerd door de ruime groenzones rond de site”* niet overtuigt. Zij merkt op dat er gelet op de winkeloppervlakte eerder sprake is van een supermarkt met een bovenlokaal karakter. Bovendien meent zij dat het bouwproject *“zowel naar bebouwde oppervlakte toe als naar bouwdiepte en kroonlijsthoogte”* een schaalbreuk vormt met de bebouwing

in de omgeving, gezien *“alle omliggende woningen veel kleiner zijn”* en *“het nieuwe gebouw minstens 19 keer groter is dan een gemiddelde woning in de achtergelegen J. Rogmanstraat”*, en gezien *“ook de schaal van de naastgelegen Smatch-vestiging, op ruime afstand van de straat, ruimschoots wordt overtroffen”*. Zij stelt dat *“een kroonlijsthoogte van 7,60m binnen de omgeving van de Kasteelstraat, nog nergens in het straatbeeld werd toegestaan”*, en dat *“de huidige hoogte van de Lidl vestiging 5,10m is”*, zodat *“de nieuwbouw over een gevelbreedte van bijna 73m bijna 2,50m hoger komt”*, hetgeen *“ruimtelijk binnen deze omgeving niet verantwoord en te beeldbepalend is”*, vermits *“de gemiddelde kroonlijsthoogte in het straatbeeld van de Kasteelstraat 6m bedraagt”*, en *“ook een bouwdiepte van 72,90m te ruim is en niet gebruikelijk in het straatbeeld”*. Zij wijst op de vaststelling dat *“de huidige Lidl- en Smatch-vestigingen achteraan zijn ingeplant op het perceel waardoor er een openruimtegevoel wordt gerealiseerd binnen het straatbeeld van de Kasteelstraat”*, terwijl de nieuwbouw *“door de inplanting vooraan op het perceel zeer manifest aanwezig zal zijn in het straatbeeld”*. Zij meent dat ook *“de grote parking visueel en vormelijk niet in harmonie is met de omliggende residentiële percelen”*, en dat *“er nergens in de omgeving momenteel sprake is van een dergelijke parkeerruimte, voor welke doeleinden dan ook”*. Zij betwist in haar wederantwoordnota ook de pertinentie van de overweging in de bestreden beslissing, ter verantwoording van de schaal van de nieuwbouw in het licht van de omgevende bebouwing, dat *“de kans reëel is dat bij een woonontwikkeling de constructies meer prominent in het straatbeeld aanwezig zijn”*. Zij wijst op het voorwerp van de bestreden beslissing, en stelt dat *“een dergelijke ontwikkeling in niets vergelijkbaar is met een normale woonontwikkeling, en evident veel meer in het straatbeeld aanwezig is”*. Zij merkt tevens op dat verwerende partij in de bestreden beslissing tevergeefs wijst op het feit *“dat de groenzones rond de site de impact van het gevraagde zouden minimaliseren”*, gezien er *“aan de voorzijde van het gebouw quasi geen groen is voorzien en het groen aan de achterzijde enkel een visuele buffer beoogt voor de achterburen, maar uiteraard niet voor het straatbeeld”*.

Verzoekende partij betwist tevens de beoordeling van het voor de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunt inzake de hinderaspecten voor de omgeving. Zij stelt dat de omwonenden vooreerst geluidshinder zullen ondervinden. Deze hinder zal enerzijds worden veroorzaakt door de laad- en loskade die wordt voorzien aan de achterzijde van de nieuwbouw, die hoewel ze is *“voorzien achter een muur en overdekt, niet wordt afgesloten”*, zodat *“de geluidshinder van laden en lossen vaststaand is”* ingevolge het feit dat *“vrachtwagens aan de achterzijde van de parking achteruit de laad- en loszone moeten inrijden (lawaai van manoeuvres, gepiep van waarschuwingssignaal)”*. Zij merkt daarbij op dat *“de parking (met circulatie van wagens en vrachtwagens) veel dicht bij de achterliggende woningen komt te liggen dan in de huidige situatie, terwijl er op vandaag reeds milieuklachten zijn inzake geluidshinder voor laden en lossen, ofschoon het laden en lossen momenteel nog aan de voorzijde van het bestaande gebouw te situeren is”*. Zij meent dat *“het creëren van deze laad- en loskade langsheen de achtertuintzones van de zeer ondiepe percelen langsheen de J. Rogmanstraat onaanvaardbare hinder met zich zal meebrengen voor de omwonenden”*, terwijl verwerende partij op basis van de *“subjectieve en niet-bewezen verwachting van de aanvrager dat er per dag slechts twee leveringen verwacht worden”* niet zonder meer kon oordelen *“dat de impact naar de omgeving tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt”*. Zij stelt dat de omwonenden anderzijds ook geluidshinder zullen ondervinden ingevolge het feit dat *“de parking veel dicht bij de achterliggende woningen komt te liggen dan in de huidige situatie”*, met name *“tot op 10 m van deze tuinzones”*, hetgeen *“voor bijkomend lawaai zal zorgen, gespreid over de volledige dag (de openingsuren), en dus niet alleen de tijdstippen waarop er laden en lossen plaatsvindt”*. Zij meent dat *“een groenbuffer (zelfs met een geluidswand, die niet voldoende omschreven wordt in de bestreden beslissing) niet zal volstaan om deze hinder tot een aanvaardbaar niveau te beperken”*. Verzoekende partij stelt dat de omwonenden tevens licht- en visuele hinder zullen ondervinden, gezien *“het vrij hoge beoogde gebouw tot dicht tegen de ondiepe tuinen van achterliggende woningen komt en hierdoor resulteert in een negatieve impact t.o.v. het gebruiksgenot van deze achterliggende ondiepe tuinen, zowel*

visueel als qua schaduwfwerking”, terwijl “de beoogde groenstrook onvoldoende is om het gebouw afdoende visueel af te schermen”.

2.

Verwerende partij betwist het middel. Zij verwijst naar haar beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Ze meent dat ze *“uitdrukkelijk de bezwaren van de PSA heeft ontmoet en vervolgens telkens passende voorwaarden heeft opgelegd om hieraan tegemoet te komen”, en “afdoende heeft gemotiveerd waarom ze afwijkt van het standpunt van de PSA”* inzake onder meer de schaal en de hinderaspecten. Ze stelt dat verzoekende partij niet aantoonst dat haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is.

3.

Tweede tussenkomenende partij betwist het middel. Zij merkt op dat verzoekende partij *“gefundeerd moet aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO vermelde beginselen, ofwel deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd”*. Zij meent dat verzoekende partij zich ten onrechte *“beperkt tot een louter feitelijke weergave van de bestaande toestand en een inname van het tegengestelde standpunt van de verwerende partij”* en *“aanstuurt op een opportuniteitsoordeel van de Raad”*, terwijl dit *“behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij”*. Zij verwijst naar de overwegingen van de bestreden beslissing, op basis waarvan zij meent dat verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening afdoende onderzocht en motiveerde, en de determinerende elementen in het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concreet bij haar beoordeling betrokken. In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt zij nog dat de overweging in de bestreden beslissing dat *“de kans reëel is dat bij een woonontwikkeling de constructies meer prominent in het straatbeeld aanwezig zouden zijn”* deel uitmaakt van andere overwegingen, *“die gezamenlijk wel degelijk als draagkrachtig dienen te worden beschouwd”*. Zij betwist het verwijt van verzoekende partij dat deze overweging *“een ‘absurde stelling’ is”,* en wijst op de potentiële verkaveling van de bouwpercelen, waarbij ook het perceel dat heden enkel als parking wordt ingericht zou worden bebouwd, zodat *“een woonontwikkeling wel degelijk meer prominent in het straatbeeld aanwezig zal zijn”*.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

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

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

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

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

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

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Zij kan hierbij desgevallend eveneens rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake de betreffende aandachtspunten en criteria, voor zover deze voldoende duidelijk zijn vastgelegd en openbaar zijn gemaakt. Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van de bouwpercelen, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de percelen (met woning en tuin) die grenzen aan de bouwpercelen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.
...”*

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij overeenkomstig geciteerd artikel 4.7.23, §1 VCRO de verplichting om het (andersluidend) advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het advies in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit deze beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het advies en op welke punten. Verwerende partij dient daarbij de andersluidende motieven van het advies niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het advies punt voor punt

weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het advies niet bijtreedt.

Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake onder meer de schaal van het bouwproject en de hinderaspecten voor de omwonenden, en oordeelt dat de aanvraag (ook) wat betreft deze (relevante) aandachtspunten verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid. Dit geldt des te meer in het licht van de vaststelling dat de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg is gesteund op gelijkaardige weigeringsmotieven als in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Wat betreft het relevante aandachtspunt inzake de schaal van het bouwproject ten opzichte van de omgevende bebouwing oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“het beoogde gebouw resulteert in een schaalbreuk met de bebouwing in de omgeving, zowel naar bebouwde oppervlakte toe als naar bouwdiepte en kroonlijsthoogte”*. Hij wijst op het feit dat *“alle omliggende woningen veel kleiner zijn”* dan het nieuwe *“gebouw van 2.233m²”*, dat *“minstens 19 keer groter is dan een gemiddelde woning in de achtergelegen J. Rogmanstraat”*. Hij wijst tevens op het feit dat *“een kroonlijsthoogte van 7.60m binnen de omgeving van de Kasteelstraat, nog nergens in het straatbeeld werd toegestaan”*, en dat *“de huidige hoogte van de Lidl vestiging 5.10m is”*, terwijl *“de nieuwbouw over een gevelbreedte van bijna 73m bijna 2.50m hoger komt, wat ruimtelijk binnen deze omgeving niet verantwoord en te beeldbepalend is”*, vermits *“de gemiddelde kroonlijsthoogte in het straatbeeld van de Kasteelstraat 6m bedraagt”*. Hij wijst tenslotte ook op het feit dat *“een bouwdiepte van 72.90m te ruim is en niet gebruikelijk in het straatbeeld”*. In de rand hiervan merkt hij op dat *“de huidige Lidl en de Smatch momenteel achteraan op het perceel worden ingeplant, waardoor er een openruimtegevoel wordt gerealiseerd binnen het straatbeeld van de Kasteelstraat”*, terwijl *“het beoogde gebouw door zijn inplanting en hoogte te sterk beeldbepalend is t.o.v. de Kasteelstraat en te manifest aanwezig in dit straatbeeld door zijn korte inplanting tegen de straat”*, waarbij *“ook de gesloten linker zijgevel bestaande uit bepleisterde betonpanelen prominent aanwezig zal zijn in het straatbeeld, daar deze ruim naar voor uit zal steken tegenover de Smatch-vestiging”*. In het verlengde hiervan stelt hij dat ook *“de grote parking visueel en vormelijk niet in harmonie is met de omliggende residentiële percelen”*, en dat de aldaar bestaande *“kleinhandelscluster met grotere parkeeroppervlaktes niet van de omvang is die in het voorliggende project wordt voorzien”*.

Verwerende partij wijkt in de bestreden beslissing af van de in voormeld advies weerhouden onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening omwille van de schaalbreuk met de bebouwing in de omgeving. Zij overweegt dat *“het uiteraard niet opgaat om de schaal van de woningen als maatstaf te hanteren voor het bepalen van de aanvaardbaarheid van de schaal van een LIDL vestiging”*, maar dat *“wel dient te worden nagekeken of een LIDL vestiging van een dergelijke omvang zich integreert in de omgeving”*, waarop *“het antwoord positief is”*. Ter ondersteuning van deze visie stelt zij dat de aanvrager *“terecht wijst op het gegeven dat het pand voorzien is van een lessenaarsdak waarvan het laagste punt slechts ongeveer 15 cm hoger ligt dan de kroonlijsthoogte van de bestaande LIDL- en SMATCH-vestiging”*. Voorts stelt zij dat er door de aanvrager een beperkt aangepast plan werd ingediend *“waarbij het dak van de loskade vlak wordt gemaakt (niet langer een schuin dak dat de helling van de winkel volgt)”*, zodat *“de hoogte van het bestaande gebouw wordt behouden (5,20m)”*. Zij benadrukt tevens *“dat het op vandaag*

braakliggend terrein is gelegen in woongebied en een ontwikkeling van het terrein dus een normale evolutie vormt", terwijl *"het straatbeeld ook bij een woonontwikkeling, zoals door de PSA wordt vooropgesteld, zal wijzigen"*, waarbij *"de kans bovendien reëel is dat bij een woonontwikkeling de constructies meer prominent in het straatbeeld aanwezig zijn"*. Tenslotte wijst zij op het feit dat *"de ruimtelijke impact van het gevraagde, een lokale supermarkt met parking, wordt geminimaliseerd door de ruime groenzones rondom de site"*. Zij meent dat *"er dient vergeleken te worden met andere mogelijke ontwikkelingen op deze site"*, waarbij alsdan *"kan gesteld worden dat het gevraagde inpasbaar is"*, temeer *"er zo zelfs enige openheid blijft, gelet op de voorziene parking"*. Zij besluit dat de aanvrager *"overtuigend aantoont, onder meer aan de hand van een simulatie, dat het aangevraagde zich, ook qua schaal, inpast in de omgeving"*.

Zoals blijkt uit het administratief dossier, verschilt de beoogde handelsruimte met parking aanzienlijk van de bestaande af te breken handelsruimte met parking. Zowel het gabarit van beide gebouwen als hun inplanting ten opzichte van de rooilijn vertonen weinig gelijkenissen, net zoals de grootte en de inplanting van de aansluitende parking. In die optiek vormde de schaal van het bouwproject ten opzichte van deze van de omgevende bebouwing een belangrijk aandachtspunt in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Uit geciteerde overwegingen in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat daarin op basis van pertinente vaststellingen gemotiveerd wordt geoordeeld dat de nieuwbouw een schaalbreuk impliceert ten opzichte van de omgevende bebouwing, zowel wat betreft bebouwde oppervlakte als bouwdiepte als kroonlijsthoogte.

Ter weerlegging van dit standpunt stelt verwerende partij vooreerst algemeen dat de schaal van de omgevende woningen geen maatstaf vormt bij de beoordeling van de inpasbaarheid van de schaal van de handelsruimte, maar dat wel moet worden onderzocht in hoeverre *"een vestiging van een dergelijke omvang zich integreert in de omgeving"*. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van het bouwproject in de omgeving impliceert (overeenkomstig hoger geciteerd artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° en 2° VCRO) evenwel onder meer een beoordeling van de schaal in vergelijking met de in de omgeving bestaande toestand, die *in casu* vooral wordt gekenmerkt door woningen, evenals door een aanpalende handelsruimte. Verwerende partij kon dan ook niet zonder meer abstractie maken van de schaal van de omgevende woningen omdat de nieuwbouw geen woning betreft. Dit geldt des te meer gezien de aanvraag volgens het geldende gewestplan is gesitueerd in woongebied, dat overeenkomstig artikel 5 Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. De omliggende woningen zijn derhalve alleszins zone-eigen, terwijl niet noodzakelijk hetzelfde geldt voor een handelsruimte van dergelijke omvang.

Specifiek wat betreft de kroonlijsthoogte van de handelsruimte wijst verwerende partij tevens op het feit dat het laagste punt van het lessenaarsdak amper circa 15 cm hoger ligt dan de kroonlijsthoogte van de bestaande af te breken handelsruimte en de aanpalende handelsruimte. Ongeacht het gegeven dat elke aanvraag telkens op zich moet worden getoetst aan de (evoluerende) goede ruimtelijke ordening op dat ogenblik, zodat niet zonder meer kan worden uitgegaan van de vaststelling dat het af te breken gebouw daarmee per definitie (nog) conform is, maakt verwerende partij in haar vergelijking ten onrechte zonder meer abstractie van het verschil in kroonlijsthoogte tussen het hoogste punt van het lessenaarsdak (7,60m) en de kroonlijsthoogte van de omgevende bebouwing, terwijl zoals gesteld ook het laagste punt van het lessenaarsdak reeds hoger is dan de kroonlijsthoogte van het huidige gebouw. Haar opmerking dat het dak van de handelsruimte, in het licht van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, (plaatselijk) ter hoogte van de loskade wordt gewijzigd in een verlaagd plat dak met behoud van de huidige kroonlijsthoogte (5,20m) doet hieraan geen afbreuk. Hoewel deze aanpassing wellicht

een positieve invloed heeft op de schaduwwerping ten opzichte van de aanpalende tuinen, vormt ze geen essentiële wijziging van de schaal van de nieuwbouw.

Verwerende partij wijst tenslotte ook op het gegeven dat *“de ruimtelijke impact van het gevraagde wordt geminimaliseerd door de ruime groenzones rondom de site”*. In de mate dat de betreffende groenzones van invloed zijn op de beoordeling van de schaal van het bouwproject ten opzichte van de omgevende bebouwing, temeer gelet op de korte afstand tot de achterliggende woningen van 10m, wordt vastgesteld dat de schaal van het gebouw (alleszins) vanaf de straatzijde niet (enigszins) aan het oog wordt onttrokken door deze groenzones.

Ongeacht voormelde vaststellingen, op basis waarvan blijkt dat de argumentatie van verwerende partij ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de schaal(breuk) van de aanvraag niet afdoende is, wordt tevens vastgesteld dat er in de bestreden beslissing geen argumentatie is opgenomen met betrekking tot de vaststelling in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de nieuwbouw niet alleen resulteert in een schaalbreuk met de bebouwing in de omgeving naar kroonlijsthoogte toe, maar ook naar bebouwde oppervlakte en bouwdiepte. Hieromtrent wordt in de bestreden beslissing niets overwogen, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nochtans expliciet wees op de van de bestaande toestand afwijkende oppervlakte (2.233m²) en bouwdiepte (van 72,90m) van de nieuwbouw.

De opmerking in de bestreden beslissing dat de handelsruimte aldaar ook in vergelijking *“met andere mogelijke ontwikkelingen op deze site”* (zoals een woonontwikkeling) inpasbaar is, is niet relevant in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van (de schaal van) de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Ongeacht het gegeven dat niet valt in te zien in welke mate het verkavelen van de bouwpercelen kan worden vergeleken met de oprichting van een grote handelsruimte met parking, dient verwerende partij enkel de voorliggende aanvraag concreet te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, op basis van de kenmerken van de (onmiddellijke) omgeving, en niet een potentieel alternatief bouwproject in ogenschouw te nemen. In die optiek is ook haar opmerking dat de bouwpercelen deels hun openheid behouden ingevolge het voorzien van een grote parking niet relevant, temeer gelet op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat (ook) deze parking *“visueel en vormelijk niet in harmonie is met de omliggende residentiële percelen”*.

5.

Wat betreft het relevante aandachtspunt inzake de hinderaspecten van het bouwproject voor de omwonenden voorziet de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zowel onaanvaardbare geluidshinder als visuele -en lichthinder. Wat betreft de geluidshinder stelt hij dat *“het laden en lossen, het manoeuvreren van vrachtwagens en het parkeren van wagens tot dicht bij de achterliggende woningen onmiskenbaar zal leiden tot geluidshinder voor de omwonenden”*. Hij wijst op *“het creëren van deze laad- en loskade langsheen de achtertuintzones van de zeer ondiepe percelen langsheen de J. Rogmanstraat”*, waarbij *“deze laad- en loszone van de vrachtwagens is voorzien achter een muur en overdekt, maar niet wordt afgesloten”*, zodat *“de geluidshinder van laden- en lossen hierdoor zal worden gemilderd maar het vast staand is dat er hiervan hinder zal zijn naar de omwonenden”*. Hij benadrukt ook dat *“de parkings en circulatie van de vrachtwagens veel dicht bij de achterliggende woningen komt te liggen dan in de huidige situatie van zowel Lidl als Smatch”* en *“vrachtwagens aan die achterzijde van de parking bovendien achteruit de laad- en loszone moeten inrijden”*, terwijl *“uit het besluit van de gemeente kan opgemaakt worden dat er momenteel op deze site van de bestaande vestiging reeds milieuklachten inzake geluidshinder van laden- en lossen bestaan”*, hoewel *“de laad- en losactiviteiten zich daarbij aan de voorzijde van het gebouw bevinden”*. Wat betreft *“de belofte door Lidl om een poort in de loszone te voorzien zodat men enkel binnen laadt en lost”* merk hij op dat *“dit een minder doeltreffende en zekere oplossing lijkt dan andere mogelijkheden, o.a. gelet op het achterwaarts inrijden van de vrachtwagens”* en op

het gegeven dat *“de poort kan openstaan bij het laden en lossen en dan elk effect verliest”*. Hij wijst tevens op de vaststelling dat *“ook de parking tot op 10m van deze tuinzones wordt gerealiseerd, wat voor bijkomend lawaai zal zorgen gespreid over de volledige dag (openingsuren)”*.

Wat betreft de visuele -en schaduwhinder stelt hij dat het *“vrij hoge gebouw”*, dat *“wordt afgewerkt met een lessenaarsdak met een hoogte van 5.26m t.o.v. het linker perceel (perceel met Smatch) en 7.60m t.o.v. het rechter perceel (perceel met parking)”* en *“aan de achterzijde 7.20m hoog is (zijde parking), aflopend tot 5.92m (zijde Smatch)”*, *“tot dicht tegen de ondiepe tuinen van achterliggende woningen komt en hierdoor resulteert in een negatieve impact t.o.v. het gebruiksgenot van deze achterliggende ondiepe tuinen, zowel visueel als qua schaduwafwerping”*. Wat betreft de schaduwhinder komt hij tot de vaststelling dat *“dit in de lente en herfst zal leiden tot een schaduw van ca. 15m lang bij westelijke bezonning”* en dat *“enkel in de winter de schaduwwerping langer zal zijn: ca. 15m bij zuiderzon tot ca. 75m bij westerson”*, hetgeen *“gelet op de beperkte diepte van de achtertuinten zou betekenen dat in de winter de schaduwwerping tot de achtergevel van achterliggende woningen reikt”*. Wat betreft de visuele hinder merkt hij op dat *“de beoogde groenstrook onvoldoende is om het gebouw afdoende visueel af te schermen”*, gezien *“er door de beperkte breedte van de groenstrook van 10m slechts een beperkt aantal bomen kunnen aangeplant worden”*, die *“zich bovendien dicht bij de tuinpercelen bevinden en daardoor nog bijkomend schaduw afwerpen binnen de aangrenzende achtertuinten”*.

Verwerende partij wijkt in de bestreden beslissing af van de in voormeld advies weerhouden onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening omwille van de hinderaspecten voor de omwonenden. Wat betreft de geluidshinder oordeelt zij dat *“de voorziene gesloten laad- en loskade veel meer garanties biedt met betrekking tot de geluidsimpact van het gevraagde”* en *“de ruime groenbuffers tussen woningen en parking mogelijke hinder beperken”*. Zij betwist de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“het creëren van de laad- en loskade langsheen de achtertuintenzone een onaanvaardbare hinder met zich meebrengen”*, temeer gezien *“op vandaag reeds milieuklachten inzake geluidshinder voor laden en lossen zouden bestaan”*, vermits *“beide situaties niet kunnen worden vergeleken”*. Zij wijst erop dat *“de bestaande laad- en loskade, in tegenstelling tot het aangevraagde, niet is geïntegreerd in het gebouw”* en *“het laden en lossen op vandaag gebeurt in open lucht”*, terwijl *“in voorliggende aanvraag in een loskade werd voorzien die in helling gaat tot een diepte van 1,30 meter ten opzichte van de vloerplas van het gebouw”*. Zij stelt dat deze werkwijze *“als voordeel biedt dat de goederen, in tegenstelling tot bij een gewone losplaats, rechtstreeks uit de vrachtwagen op de loskade kunnen gereden worden, zonder dat telkens de laadklep dient versteld te worden”*, waardoor *“de leveringen aan een loskade hierdoor slechts 1/3 van de tijd in beslag nemen als deze aan een gewone losplaats”*, hetgeen *“resulteert in een dubbele geluidsreductie”*. Zij wijst tevens op het feit *“dat slechts 2 leveringen per dag worden verwacht, zodat alleen al om deze reden de impact naar de omgeving tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt”*, waarbij zij opmerkt dat *“leveringen buiten de openingsuren dienen beperkt te blijven, wat appellant ook aangeeft, en vermeden te worden tussen 22 uur en 7 uur”*. Zij betwist tevens de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“ook de parking aanleiding zou geven tot een onaanvaardbare hinder voor de omwonenden”*, vermits er *“ter hoogte van de achterste perceelgrens niet in parkeerplaatsen wordt voorzien”*, maar *“wel in een volwaardige groenbuffering (en dit rondom het volledige terrein, ook aan de loskade)”*, die *“ter hoogte van de achterliggende woningen een minimale breedte heeft van 10 meter”*. Zij betwist *“dat een dergelijke buffering niet zou volstaan om de hinder voor de achterliggende woningen tot een aanvaardbaar niveau te beperken”*, gezien de *“buffering ruimschoots het gangbare overschrijdt”*, en gezien *“appellant stelt bereid te zijn om in de groenbuffer in een geluidswand (kokospanelen, 2 meter hoog) te voorzien”*, zodat *“mits er een geluidswerende muur geplaatst wordt bij het begin van de bufferzone achteraan, tot aan het einde van de parking, de hinder de maat van normale burenhinder, die nu in deze omgeving aanwezig is, niet zal overstijgen”*.

Wat betreft de visuele -en schaduwhinder merkt verwerende partij op dat er door de aanvrager een beperkt aangepast plan werd ingediend *“om tegemoet te komen aan de bezorgdheid van de PSA omtrent de schaduwwerping”, “waarbij het dak van de loskade vlak wordt gemaakt (niet langer een schuin dak dat de helling van de winkel volgt)”, zodat “de hoogte van het bestaande gebouw wordt behouden (5,20m)” en “het hoogste punt van het dak (7,30m) door deze planaanpassing ongeveer 5 à 6 meter (d.i. de breedte van de loskade) wordt verwijderd van de achterliggende perceelsgrens en m.a.w. van de aanpalende tuinzone, wat een positieve invloed heeft op de schaduwwerping”*. Zij wijst tevens op het *“alternatief groenplan, waarbij de hoogstammige bomen worden vervangen door lagere boomsoorten” “(teneinde schaduwwerping te vermijden)”*, zodat *“mits er geen hoge bomen langs de achterste perceelsgrens aangeplant of in stand gehouden worden, de hinder de maat van normale burenhinder, die nu in deze omgeving aanwezig is, niet zal overstijgen”*.

Zoals hoger reeds vastgesteld, blijkt uit het administratief dossier dat zowel het gabarit als de inplanting, met inbegrip van de laad- en loszone, als de grootte van de parking van de beoogde handelsruimte aanzienlijk verschillen van de bestaande af te breken handelsruimte met parking. Gelet op de inplanting en de hoogte van de nieuwbouw met laad- en loszone en van de parking ten opzichte van de aanpalende woningen met ondiepe tuinen, evenals de capaciteit van de nieuwe parking, vormden de hinderaspecten voor de omwonenden een belangrijk aandachtspunt in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Uit geciteerde overwegingen uit het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat daarin op basis van pertinente vaststellingen gemotiveerd wordt geoordeeld dat het gebruik van de laad- en loskade en van de parking overmatige geluidshinder zal veroorzaken voor de omwonenden, en dat de hoogte en de inplanting van de nieuwbouw met lessenaarsdak voor de achterliggende ondiepe tuinen visuele -en schaduwhinder zal veroorzaken.

Ter weerlegging van de geluidshinder wijst verwerende partij vooreerst op de voordelen van een gesloten laad -en loskade ten opzichte van een laad -en loskade die niet in de handelsruimte is geïntegreerd, in het bijzonder de beperktere duurtijd van de handelingen (doordat de laadklep niet telkens dient te worden versteld). Zij benadrukt tevens het beperkt aantal te verwachten leveringen (2 per dag), en stelt dat *“leveringen buiten de openingsuren dienen beperkt te blijven en vermeden te worden tussen 22 uur en 7 uur”*. Ongeacht het gegeven dat de aanvraag op zich moet worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, zodat de vergelijking van de potentiële geluidshinder met de huidige geluidshinder ingevolge de laad- en losactiviteiten in beginsel niet relevant is, maakt verwerende partij in haar vergelijking ten onrechte abstractie van de ligging van de laad- en loskade ter hoogte van de aanpalende woningen met ondiepe (achter)tuinen (in plaats van vooraan het bouwperceel, zoals heden). Hoewel redelijkerwijze kan worden aangenomen dat een overdekte (maar niet afgesloten) laad -en loszone achter een muur een positieve invloed heeft op de geluidshinder ingevolge het laden en lossen, blijft de vaststelling dat vrachtwagens aldaar (op korte afstand van de perceelsgrens met de achterliggende woningen) moeten manoeuvreren om achteruit de laad -en loszone in te rijden, met de nodige geluidshinder tot gevolg. Zelfs indien het aantal leveringen wordt beperkt tot twee per dag, worden in de bestreden beslissing geen garanties voorzien dat leveringen buiten de openingsuren effectief worden beperkt en alleszins niet plaatsvinden tussen 22 uur en 7 uur. De opmerking van verwerende partij dat de parking wordt ingeplant op voldoende afstand van de achterste perceelsgrens en er aldaar wordt voorzien in een volwaardige groenbuffering van minstens 10m breedte, waarin ook nog een geluidswand wordt voorzien, doet geen afbreuk aan voormelde vaststelling, gezien in het licht van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet blijkt dat deze milderende maatregelen de geluidshinder tot een voor de achterliggende residentiële wijk aanvaardbaar niveau kunnen beperken. Verwerende partij maakt overigens eveneens abstractie van de vaststelling dat de capaciteit van de bestaande parking, die wordt ingeplant tot op tien meter van de aanpalende tuinzones, aanzienlijk wordt uitgebreid, en dat deze parking gedurende de openingsuren van de

winkel, ingevolge het voortdurend circuleren, parkeren en laden en lossen van auto's (en vrachtwagens), permanent geluidshinder zal veroorzaken.

Ter weerlegging van de visuele -en schaduwhinder wijst verwerende partij op de 'beperkte' aanpassing van de dakconstructie van de loskade en van het groenplan ter hoogte van de aanpalende woonpercelen, die "*een positieve invloed*" hebben op de schaduwwerping. Hoewel redelijkerwijze kan worden aangenomen dat voormelde planaanpassingen een positieve invloed hebben op de schaduwhinder voor de omwonenden, blijft de vaststelling dat zij nog steeds zullen worden geconfronteerd met zicht op een grote handelsruimte op korte afstand van hun (ondiepe achter)tuin, waarvan het gabarit (zoals hoger gesteld) afwijkt van de omgevende bebouwing.

6.

Gelet op voormelde overwegingen is de motivering van de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de beoordeling van de relevante aandachtspunten inzake de schaal en de hinderaspecten, niet afdoende in het licht van het gemotiveerd andersluidend advies daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Hoewel de determinerende weigeringsmotieven in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar globaal gezien in de bestreden beslissing worden betrokken, blijkt daaruit niet afdoende op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat er geen sprake is van een schaalbreuk ten opzichte van de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand, inzonderheid wat betreft de bebouwde oppervlakte, de bouwdiepte en de kroonlijsthoogte, en dat de schaal van de nieuwbouw met parking niet disproportioneel afwijkt van de omgevende bebouwing. Evenmin blijkt daaruit waarom zij oordeelt dat de aanvraag geen onaanvaardbare geluids-, visuele- en schaduwhinder zal veroorzaken ten opzichte van de aanpalende residentiële woningen met (ondiepe achter)tuin.

In de rand hiervan wordt nog opgemerkt dat uit de vergelijking tussen de (ontoereikend bevonden) motieven van de bestreden beslissing en de argumentatie in de replieknota van de aanvrager ter weerlegging van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat de motieven van de bestreden beslissing een quasi letterlijke kopie vormen van de betreffende replieknota. Hoewel de aanvrager principieel het recht heeft om zich (in het kader van de normatieve hoorplicht) te verweren en schriftelijk bijkomende argumenten aan te reiken om een dreigende ongunstige uitkomst van de beroepsprocedure in het licht van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar af te wenden, en verwerende partij zich door die argumentatie kan laten overtuigen, dient verwerende partij de deugdelijkheid in feite en in rechte van de betreffende argumenten steeds te onderwerpen aan een eigen kritisch onderzoek. Door het quasi woordelijk overnemen in de bestreden beslissing van de argumentatie van de aanvrager, rijst er gerede twijfel of de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag is gesteund op een eigen zorgvuldig onderzoek van verwerende partij als vergunningverlenende overheid.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De afstand van de tussenkomst van GmbH & Co LIDL BELGIUM wordt vastgesteld.
2. Het verzoek tot tussenkomst van nv VARIMO is ontvankelijk.
3. De beslissing van verwerende partij van 2 februari 2017, waarbij aan eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een nieuwe handelsruimte met bijhorende parking, na afbraak van de bestaande handelsruimte, op de percelen gelegen te Buggenhout, Kasteelstraat 65 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 44K en 44B, wordt vernietigd.
4. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van eerste tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De kosten van het beroep, begroot op 275 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
6. De respectievelijke kosten van de tussenkomst, begroot op 200 euro rolrecht in totaal, worden ten laste gelegd van de respectievelijke tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 februari 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE