

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1405 van 9 augustus 2016
in de zaak 1011/0969/SA/1/0901

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul BRUYNS
kantoor houdende te 2390 Malle, Berkenlaan 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

[REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Truus VANDENDURPEL
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 juli 2011, strekt tot de vernietiging en de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 1 juni 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 7 maart 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft, overeenkomstig de plannen en een tijdens de administratieve beroepsprocedure bijgebracht groenplan, onder voorwaarden aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een handelsruimte van 1386 m² en de aanleg van een parking na de sloop van bestaande gebouwen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 19 december 2011 met nummer S/2011/0162 de behandeling van de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld omdat de tussenkommende partij, als begunstigde van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, verklaart de tenuitvoerlegging van de vergunning niet te starten voor de uitspraak ten gronde over het beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 mei 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul BRUYNS, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Véronique ELSEMANS, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Truus VANDENDURPEL die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De Raad heeft met het arrest van 19 december 2011 met nummer S/2011/0162 geoordeeld dat het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk is. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

IV. FEITEN

Op 23 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij de verzoekende partij een nieuwe, gewijzigde, aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van één handelsruimte met bijhorende parking na afbraak”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

De verzoekende partij weigert op 19 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor een aanvraag van de tussenkommende partij voor de bouw van een handelsruimte (op het grondgebied van de gemeente [REDACTED]) met bijhorende parking (voor een klein deel op het grondgebied van de gemeente [REDACTED] en voor het grootste deel op het grondgebied van de gemeente [REDACTED]).

De nieuwe, gewijzigde, aanvraag beoogt de bouw van een handelsruimte van 1.386 m² met parking, na de sloop van gebouwen, die deels gelegen zijn in de gemeente [REDACTED].

en deels in de gemeente [REDACTED]. De gemeentegrens snijdt schuin door de nieuwe handelsruimte, terwijl de parking volledig in de gemeente [REDACTED] gelegen is.

De aanvraag voorziet ook een nieuwe rooilijn van de [REDACTED] en de [REDACTED], maar de in- en uitrit van de vestiging gebeurt via de [REDACTED].

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan 'Turnhout', gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De aanvraag situeert zich op ongeveer één kilometer van de grenzen van de ankerplaats van de abdij van Westmalle, zoals aangeduid bij ministerieel besluit van 20 november 2007.

Tijdens het openbaar onderzoek, in de gemeente [REDACTED] georganiseerd van 29 november tot en met 29 december 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 3 december 2010 voorwaardelijk gunstig.

De groendienst van de gemeente [REDACTED] adviseert op 7 december 2010 gunstig voor het vellen van diverse bomen en acht het wenselijk op de parking verschillende plantenbakken te voorzien voor nieuwe bomen.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 23 december 2010 voorwaardelijk gunstig.

Het Provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid adviseert op 29 december 2010 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening adviseert op 12 januari 2011 ongunstig.

De brandweer van [REDACTED] adviseert op 12 januari 2011 voorwaardelijk gunstig.

De verzoekende partij adviseert op 31 januari 2011 ongunstig.

Ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] adviseert op 31 januari 2011 ongunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 2 maart 2011 als volgt ongunstig:

“ ...

*Volgens de bijgevoegde foto's is het bestaande terrein zeer **bebost**. Betreffende het kappen van bomen is eveneens een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk. Een plan van de bestaande te behouden en te kappen bomen ontbreekt in het dossier. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos ontbreekt eveneens evenals een aanvraag tot boscompensatie.*

*De **verharding en parkeerplaatsen** moeten herbekeken worden in functie van zuinig ruimtegebruik en het behoud van zoveel mogelijk kwalitatieve groene ruimte. Het is noodzakelijk een degelijk groenplan te voegen bij het dossier met de voorziening van degelijke groene buffers en voldoende groene ruimten.*

*De voorgestelde **volumes en de voorgevel** getuigen niet van een project met een uitgesproken hoofdvolume naar straatzijde, de gewestweg [REDACTED]. Het is noodzakelijk de voorgevel en volume representatiever te maken naar de gewestweg toe. Momenteel bevindt het hoofdvolume zich aan de [REDACTED], maar het gebouw is door de voorziening van de ingang, de luifel en al de ramen aan de achterzijde volledig gericht naar de [REDACTED] wat niet de bedoeling is.*

*Het perceel is zowel gelegen aan de gewestweg als aan de residentiële weg, de [REDACTED]. Om de bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het gebied aanvaardbaar te maken is het noodzakelijk een **voetgangers- en fietserdoorsteek** te voorzien over het terrein naar de beide wegen toe.*

*De **parkeerplaatsen** worden momenteel ingericht zonder rekening te houden met de principes van de watertoets. De aanpassing van het infiltratiesysteem, het aanpassen van de verhardingen en parkeerplaatsen is noodzakelijk om stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn, zoals hiervoor omschreven werd.*
..."

De verzoekende partij weigert op 7 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 8 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verzoekende partij adviseert, naar aanleiding van dit administratief beroep, op 18 mei 2011 opnieuw ongunstig, ook met verwijzing naar de tijdens de administratieve beroepsprocedure bijgebrachte documenten en wijzigingen, die niet aan een openbaar onderzoek onderworpen zijn.

In zijn verslag van 26 mei 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 31 mei 2011 beslist de verwerende partij op 1 juni 2011 als volgt het administratief beroep in te willigen en, overeenkomstig de bijgebrachte plannen en een tijdens de administratieve beroepsprocedure bijgebracht groenplan, onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

"...

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

Voor wat betreft het argument van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat het advies van het agentschap Natuur en Bos ontbreekt evenals een aanvraag tot boscompensatie dient gesteld dat alle partijen bevestigen dat de beroeper reeds eerder een gelijkaardige aanvraag indiende voor het bouwen van een handelsruimte met parking op het zelfde terrein. Er werd toen advies gevraagd aan het agentschap Natuur en Bos waarbij werd geoordeeld dat het om een tuinsituatie gaat en bijgevolg het bosdecreet niet van toepassing was en het compensatievoorstel zonder voorwerp werd verklaard. De beroeper heeft dit uitgebrachte advies in zijn beroepschrift bijgebracht. De gemeente bevestigt dat het advies in vorig dossier reeds werd gevraagd. Bijgevolg gelet op de korte termijn van het opnieuw indienen van een zelfde aanvraag die aan de opmerkingen van

zowel de gemeenten als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wil tegemoetkomen lijkt het inderdaad in dit dossier niet relevant opnieuw advies te vragen daar er reeds werd geoordeeld dat het bosdecreet niet van toepassing is.

Er werden door het centrum van toegankelijkheid van de provincie Antwerpen en door de brandweer van [REDACTED] voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. Deze voorwaarden dienen strikt te worden gevolgd.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de inpasbaarheid in de omgeving zijn zowel de gemeente [REDACTED] en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dezelfde mening toegedaan dat de gevraagde activiteit de plaatselijke ordening niet verstoort. De gemeente [REDACTED] daarentegen werpt op dat kleinhandel zich nu en in de toekomst dient te vestigen binnen de kernen en niet langs de gewestwegen en geconcentreerd op een bepaalde plek. Dit standpunt wordt uitdrukkelijk bijgetreden dat kleinhandel zich dient te vestigen binnen of in de korte nabijheid van de dorps- en stadskernen evenwel bij voorkeur langs grote verkeersaders voor een voldoende ontsluiting. Voor de gemeente [REDACTED] bevindt de aanvraag zich dan ook op aanzienlijke afstand van hun kern. Echter de aanvraag bevindt zich zowel op het grondgebied van [REDACTED]. Op grondgebied van de gemeente [REDACTED] ligt het perceel echter op aanzienlijk kortere afstand van de kern van [REDACTED]

In dit opzicht dient dus te worden onderzocht of de onmiddellijke en ruimere omgeving van de aanvraag veelvuldige functies bevat die kunnen worden gerekend tot een kern. Met andere woorden dient te worden nagegaan of er veelvuldig handel en openbare dienstverlening aanwezig is. Rechts van het perceel bevindt zich het begin van een gebied uitsluitend gekenmerkt door woningen rond de omgeving van de trappistenabdij van [REDACTED] verder op gelegen langs de gewestweg. Aan de linkerszijde nadert men de kern van [REDACTED]. In de onmiddellijke omgeving van de aanvraag bevindt zich op slechts een tiental meter een [REDACTED] met daarnaast een wervingskantoor. Aan de overzijde van de [REDACTED] op ongeveer 250m van de aanvraag bevindt zich een recentelijk gebouwd rustoord. De aanvraag is gelegen zowel langs de [REDACTED] als langs een [REDACTED] (achteraan) namelijk de [REDACTED]. Aan de overzijde van het perceel grenzend aan de [REDACTED] bevindt zich [REDACTED]

Ook is er op enkele meters van het perceel het kadasterkantoor ([REDACTED] gelegen van de regio. Op ca. 400m van de aanvraag bevinden zich op de [REDACTED] et administratief centrum en cultureel centrum van de gemeente [REDACTED]. In de onmiddellijke omgeving van deze openbare dienstverlening bevinden zich tal van handelszaken zoals autogarages, bakkerij, immo-kantoor, bloemisterij, enz. ... Er kan gesteld worden dat de voorliggende aanvraag zich op de grens maar nog net op een aanvaardbare afstand bevindt, namelijk de actieradius voor een voetganger en fietser. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar in de omgeving.

Voor wat betreft de opmerkingen gemaakt omtrent de voorgevel dient gesteld dat het handelsgebouw zich duidelijk richt naar de Handelslei qua inplanting en bereikbaarheid.

Dat de hoofdingang zich richt naar de parking (voor wagens) en in wezen naar de gemeenteweg ([REDACTED] voor voornamelijk voetgangers komt de toegankelijkheid van het project ten goede. Het al dan niet aanwezig zijn van raampartijen in de gevel gericht naar de [REDACTED] brengt de representativiteit van het gebouw niet in het gedrang. Het is net de typerende architectuur voor alle [REDACTED] die zorgen voor de herkenbaarheid in de omgeving. Het gebouw getuigt met zijn gesloten gevel aan de Handelslei van een bescheiden en respectvolle opstelling in de plaatselijke omgeving. Het standpunt van de gewestelijk

stedenbouwkundig ambtenaar wordt dan ook niet bijgetreden. Het materiaal gebruik van baksteen en aluminium voor buitenschrijnwerk en luifels, zijn gebruikelijke materialen die men zowel in handelsgebouwen als residentieel wonen terugvindt. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen zijn voldoende groot om de privacy van aanpalende percelen te garanderen. De hoogte van het gebouw wijkt niet af van de gangbare hoogte die wordt gehanteerd voor een woning. Ter hoogte van de gevel aan de [REDACTED] werd een zadeldak voorzien hetgeen aansluit bij het profiel van een eengezinswoning.

Voor wat betreft de opmerking over het ontbreken van een groenplan. De [REDACTED] heeft een groenplan bijgebracht in kader van de beroepsprocedure die meer duidelijkheid schept over welk soort beplanting zal worden gebruikt en op welke plaats. Zo wordt aangegeven dat de groenzone ter hoogte van de [REDACTED] zal worden aangelegd als grasveld met daarop enkele solitaire meidoornen. De groenzone ter hoogte van de [REDACTED] wordt als ondoorwaadbare zone aangelegd, uitgezonderd het voorziene fiets- en wandelpad, bestaande uit streekeigen heesters en een zestal zomereiken. Ook de 3m zijdelingse stroken zullen worden aangelegd met streekeigen struiken van maximaal 1m60 hoog. Het terrein bevat voldoende groenaanleg gelet op de gevraagde kleinhandelsfunctie. De aanleg van het bijkomend fiets- en wandelpad komt de bereikbaarheid van het project ten goede en zal als voorwaarde worden opgelegd.

Voor wat betreft de verkeersveiligheid wordt het standpunt bijgetreden van de gemeente [REDACTED] dat momenteel de voet- en fietsverbindingen langs de gewestweg ([REDACTED]) niet optimaal zijn. Echter blijkt dat er plannen bestaan om een veilige fietsverbinding te creëren. Gelet dat het project ook gelegen is aan de [REDACTED] blijkt bij een plaatsbezoek dat in het geval van de [REDACTED] er weldegelijk veelvuldig gebruik wordt gemaakt van de aanwezige voetgangers- en fietsdoorsteek bij deze vestiging. Het opleggen van een zelfde doorsteek voor de [REDACTED] vangt deze problematiek op.

Watertoets:

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

De voorliggende aanvraag 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.

Voor wat betreft het voldoen aan de hemelwaterverordening en watertoets. De beroeper brengt een studie bij van infiltratiemetingen die aantonen dat er punten(3) zijn op het terrein die slechts zeer trage of hoegenaamd geen infiltratie toelaten. Het standpunt van de gemeente [REDACTED] wordt bijgetreden dat evenwel er geen plan bijgevoegd werd waar deze metingen werden genomen. Vanuit de voorliggende aanvraag betreft het een groot dakoppervlak voor het gebouw en een parking bestaande uit een combinatie van asfaltverharding en klassieke klinker verharding (niet waterdoorlatend). Voor de regenopvang van het dakoppervlak is het wenselijk dat het water zoveel mogelijk wordt herbruikt en er toch wordt onderzocht of een deel van het regenwater kan infiltreren in de groenzone die wordt voorzien ter hoogte van de Handelslei. De voorziene hemelwaterput (10.000L hetgeen overeenstemt met 250m² dakoppervlak) is in verhouding tot het te realiseren dakoppervlak (1386m²) relatief klein. Er dient dan ook op zijn minst voor de helft van het dakoppervlak regenwateropvang worden voorzien die kan worden herbruikt.

De voorwaarde wordt dan ook opgelegd minstens een regenwateropvang met hergebruik te voorzien van 30.000L. Voor wat betreft de parking zijn het zeker geen parkeerplaatsen in functie van een benzinstation zoals gevraagd in de verordening om de vervuiling te kunnen beoordelen maar gelet op het veelvuldig aan en afrijden en tijdelijk stilstaan van wagens dient gesteld dat dit een zekere verontreiniging met zich meebrengt. Het lijkt dan ook niet wenselijk dit water de mogelijkheid te geven te infiltreren. Uit het advies van de Vlaamse milieumaatschappij blijkt ook de voorwaarde te worden gesteld dat er bij infiltratie een KWS-afscheider met sedimentvang en coalescentiefilter dient te worden geïnstalleerd om het risico op verontreiniging van het grondwater en het oppervlakte water te beperken. Aan de hand van de bijgebrachte studie van Servaco en het hiervoor ingenomen standpunt en de aangehaalde voorwaarde van de VMM kan er akkoord worden gegaan met de op het plan aangebrachte buffervaten met vertraagde afvoer mits de regenwateropvang met hergebruik komende van het dakoppervlak van het gebouw wordt vergroot en het overige deel evenwel wordt afgevoerd via infiltratie in de groenzone ter hoogte van de [REDACTED]

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat een hemelwaterput van minstens 30.000L (stemt ca. overeen met ca. 650m² dakoppervlak) met hergebruik wordt voorzien voor de opvang van het regenwater komende van het dakoppervlak van het gebouw. Voor het resterende dakoppervlak dient de regenafvoer alsnog te worden afgevoerd via infiltratie in de groenzone ter hoogte van de [REDACTED]. Het voorwaardelijk gunstig advies van het centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen strikt wordt gevolgd. Het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer [REDACTED] strikt wordt gevolgd.

De aanvraag is vanuit goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar mits er een fiets-voetgangersdoorsteek wordt voorzien naar de Jagersweg zoals aangegeven op het bijgebrachte groenplan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De Raad heeft met het arrest van 19 december 2011 met nummer S/2011/0162 geoordeeld dat de verzoekende partij tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld en het rechtens vereist belang heeft om bij de Raad beroep in te stellen. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij met betrekking tot de, na het openbaar onderzoek, tijdens de administratieve beroepsprocedure bijgebrachte documenten, die volgens haar determinerend zijn om de vergunning (voorwaardelijk) te verlenen, de schendingen in van:

“ ...

- artikel 4.7.15§1 VCRO juncto o.m. artikel 3§3,3° en 4° Besluit Vlaamse Regering dd. 05.05.2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen

- artikel 4.7.16§1, eerste lid VCRO juncto o.m. artikel 1,2° Besluit Vlaamse Regering dd. 05.06.2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen

- artikel 8 decreet van 18.07.2003 betreffende het integraal waterbeleid juncto artikel 5 Besluit Vlaamse Regering dd. 20.07.2006

- artikel 4.3.1§1,4° in fine VCRO

- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29.07.1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel

...”

1.1

In het eerste onderdeel van haar tweede middel stelt de verzoekende partij dat noch het tijdens de administratieve beroepsprocedure bijgebracht groenplan, noch de tijdens de administratieve beroepsprocedure bijgebrachte studie in verband met de infiltratiemogelijkheden, noch het [REDACTED], en al evenmin de tijdens de administratieve beroepsprocedure bijgebrachte aangepaste plannen met betrekking tot onder meer de voorgevel en de fietsdoorsteek naar [REDACTED], aan een openbaar onderzoek en aan al dan niet verplichte adviezen onderworpen zijn.

In het tweede onderdeel van haar tweede middel stelt de verzoekende partij dat de tijdens de administratieve beroepsprocedure aangebrachte aanpassingen van onder meer de voorgevel, de groenvoorzieningen en de fietsdoorsteek naar de [REDACTED], essentieel zijn.

In het derde onderdeel van haar tweede middel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing, omwille van die documenten, die noch aan een openbaar onderzoek, noch aan advies onderworpen zijn, niet voldoende gemotiveerd is, minstens niet zorgvuldig tot stand gekomen is en dat bijvoorbeeld het Agentschap voor Natuur en Bos geadviseerd heeft zonder kennis van die relevante documenten (zoals het groenplan, dat volgens de verzoekende partij ook niet voldoet aan de door de gemeentelijke groendienst gestelde voorwaarden met betrekking tot het behoud van voldoende groene ruimte in verhouding tot de verharde oppervlakte), en de VMM de studie over de infiltratiemogelijkheden nooit ontving.

1.2

De verwerende partij antwoordt dat er tijdens de administratieve beroepsprocedure geen essentiële documenten bijgevoegd zijn, noch essentiële wijzigingen aan de plannen zijn aangebracht: er zijn alleen 'verduidelijkingen/aanvullingen' aangebracht, conform de opmerkingen van de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg en de VMM, en de vermeende wijziging van de voorgevel (ramen) is niet vermeld op de goedgekeurde plannen.

De als voorwaarde opgelegde fietsdoorsteek is volgens de verwerende partij een bijkomstigheid in functie van de bereikbaarheid van het project.

1.3

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat de door de verzoekende partij ontvankelijk en volledig verklaarde initiële aanvraag voldoet qua dossiersamenstelling.

Bovendien is het mobiliteitsaspect, volgens de tussenkomende partij, in eerste administratieve aanleg niet (behalve dan misschien terloops, in het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening) ter sprake gekomen en heeft de verwerende partij de buffering met vertraagde afvoer afgezwakt door toch een bijkomend deel infiltratie op te leggen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos moet volgens de tussenkomende partij niet adviseren omdat er niet ontbost wordt.

1.4

Met haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar argumentatie.

De verzoekende partij stelt dat het irrelevant is dat de voorgevel niet gewijzigd is omdat er tijdens de administratieve beroepsprocedure andere elementen essentieel aangepast zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt betwist of het tijdens de administratieve beroepsprocedure bijgebracht groenplan (met de fiets- en voetgangersdoorsteek die uiteindelijk ook als expliciete voorwaarde aan de vergunning gekoppeld is), de infiltratiestudie en het [REDACTED], respectievelijk de tijdens de administratieve beroepsprocedure bijgebrachte (met onder meer glaspartijen in de voorgevel en een fietsdoorsteek naar de [REDACTED]) aangepaste plannen al dan niet eerst aan een openbaar onderzoek (en advisering) moesten worden onderworpen.

Eveneens betwist is de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de omgeving, de keuze van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente [REDACTED] voor het concentreren van kleinhandel en winkels in de dorpskernen en tenslotte het mobiliteitsaspect.

2.

De verzoekende partij veronderstelt verkeerdelijk dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de aangepaste plannen met glaspartijen in de voorgevel goedkeurt.

Uit de tekst van de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij beslist dat het 'handelsgebouw zich duidelijk richt naar de Handelslei' en dat 'het al dan niet aanwezig zijn van raampartijen in de naar de Handelslei gerichte gevel de representativiteit van het gebouw niet in het gedrang (brengt)'.

Zowel de voor alle vestigingen █████ typerende architectuur (die aansluit bij het profiel van een eengezinswoning), als de oriëntatie van de hoofdingang naar de achterliggende parking en de (vooral voor voetgangers bestemde) █████, zorgen, volgens de verwerende partij, voor de herkenbaarheid van de vestiging, terwijl de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de voorgevel (en het volume) als onvoldoende representatief beoordeelt ten aanzien van de █████.

Alleen het tijdens de administratieve beroepsprocedure bijgebracht (maar niet genummerd en ook niet gedateerd) 'groenplan' met fiets- en voetgangersdoorsteek is extra voor goedkeuring mee afgestempeld, zoals ook blijkt uit de tekst van de bestreden beslissing dat de vergunning verleend wordt 'overeenkomstig de voorgebrachte plannen en het bijgebracht groenscherm'.

De Raad oordeelt dan ook dat dit onderdeel van het tweede middel ongegrond is.

3.

Het tijdens de administratieve beroepsprocedure bijgebracht 'groenplan' komt in de bestreden beslissing aan bod in het onderdeel over de 'verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening'.

Na de beschrijving van de specifieke eigenschappen van de locatie (meer bepaald het (door de aanvraag) bestrijken van het grondgebied van twee aangrenzende gemeenten, met een kortere afstand ten aanzien van de kern van █████ dan ten aanzien van de kern van █████, en de vaststelling dat er zowel in de onmiddellijke als in de ruimere omgeving 'functies eigen aan een dorpskern' aanwezig zijn), stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing:

“..."

Er kan gesteld worden dat de voorliggende aanvraag zich op de grens maar nog net op een aanvaardbare afstand bevindt, namelijk de actieradius voor een voetganger en fietser. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar in de omgeving.

Dat de hoofdingang zich richt naar de parking (voor wagens) en in wezen naar de gemeenteweg (█████ voor voornamelijk voetgangers komt de toegankelijkheid van het project ten goede. (...).

Voor wat betreft de opmerking over het ontbreken van een groenplan. De █████ heeft een groenplan bijgebracht in kader van de beroepsprocedure die meer duidelijkheid schept over welk soort beplanting zal worden gebruikt en op welke plaats. Zo wordt aangegeven dat de groenzone ter hoogte van de █████ zal worden aangelegd als grasveld met daarop enkele solitaire meidoornen. De groenzone ter hoogte van de █████ wordt als ondoorwaadbare zone aangelegd, uitgezonderd het voorziene fiets- en wandelpad, bestaande uit streekeigen heesters en een zestal zomereiken. Ook de 3m zijdelingse stroken zullen worden aangelegd met streekeigen struiken van maximaal 1m60 hoog. Het terrein bevat voldoende groenaanleg gelet op de gevraagde kleinhandelsfunctie. De aanleg van het bijkomend fiets- en wandelpad komt de bereikbaarheid van het project ten goede en zal als voorwaarde worden opgelegd.

Voor wat betreft de verkeersveiligheid wordt het standpunt bijgetreden van de gemeente █████ dat momenteel de voet- en fietsverbindingen langs de gewestweg (█████ niet optimaal zijn. Echter blijkt dat er plannen bestaan om een veilige fietsverbinding te creëren. Gelet dat het project ook gelegen is aan de █████ blijkt bij een plaatsbezoek dat in het geval van de █████g er weldegelijk veelvuldig gebruik wordt gemaakt van de aanwezige voetgangers- en fietsdoorsteek bij deze vestiging. Het opleggen van een zelfde doorsteek voor █████ vangt deze problematiek op.

...”

De Raad oordeelt dat de verwerende partij zo wel de relevante elementen bij de beoordeling van de aanvraag betrokken heeft, maar dat de wijze waarop dat gebeurt niet correct is.

De verwerende partij heeft met de bestreden beslissing duidelijk willen reageren op de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en de door de verzoekende partij en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aangestipte elementen, door (onder meer) een tijdens de administratieve beroepsprocedure bijgebracht groenplan dat duidelijk determinerend is geweest om de vergunning (voorwaardelijk) te verlenen.

3.1.

Het groenplan is echter niet onderworpen aan een openbaar onderzoek, terwijl het niet alleen 'meer duidelijkheid schept' over waar welk soort beplanting (zie de bijgevoegde (streekeigen) plantenlijst) zal worden gebruikt, maar ook een fiets- en wandelpad ter hoogte van de Jagersweg voorziet dat, volgens de bestreden beslissing, dermate de bereikbaarheid van het project en de verkeersveiligheid ten goede komt, dat de aanleg ervan ook als uitdrukkelijke voorwaarde aan de vergunning is gekoppeld.

3.1.1.

Artikel 4.7.15 VCRO bepaalt:

“De Vlaamse Regering bepaalt welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, onverminderd artikel 4.4.1, eerste lid. Aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, zijn te allen tijde aan een openbaar onderzoek onderworpen. Hetzelfde geldt voor vergunningsaanvragen op grond van artikel 4.4.6, artikel 4.4.10 tot en met 4.4.23, en artikel 4.4.26, §2 (...).

§3. [De gemeentesecretaris] of zijn gemachtigde stelt een proces-verbaal op van het openbaar onderzoek.(...).”

Volgens deze bepaling.

en uit de samenlezing van artikel 3, §3, artikel 8 vierde lid en artikel 11, §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, blijkt duidelijk dat een openbaar onderzoek over de aanvraag vereist was.

Zoals blijkt uit onderdeel IV. van dit arrest, is er wel een openbaar onderzoek georganiseerd over de aanvraag, maar niet over het tijdens de administratieve beroepsprocedure bijgebracht groenplan, dat duidelijk determinerend is voor het verlenen van de vergunning.

3.1.2.

De bestreden stedenbouwkundige vergunning is (voorwaardelijk) verleend, 'overeenkomstig (onder meer) het bijgebrachte groenplan', zodat dit duidelijk een essentieel onderdeel is van de bestreden vergunning.

Het groenplan is ook een essentiële wijziging van de aanvraag, zeker omdat het ook de aanleg voorziet van een fiets- en wandelpad dat, omwille van bereikbaarheid (van de vestiging) en verkeersveiligheid, ook uitdrukkelijk als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld is.

Dit is in strijd met artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO dat, in afwijking van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° b VCRO, bepaalt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning voor de

aanvraag (die in se in strijd is met een goede ruimtelijke ordening) toch kan verlenen wanneer de overeenstemming van de aanvraag met het recht en een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

Zoals hoger beschreven hebben de wijzigingen, anders dan de verwerende partij stelt, betrekking op meer dan 'verduidelijkingen/aanvullingen'.

De wijzigingen hebben ook duidelijk geen betrekking op kennelijk bijkomstige zaken, zodat zij aan een openbaar onderzoek moesten worden onderworpen.

Door hierover geen openbaar onderzoek te organiseren zijn de rechten van derden kennelijk geschonden.

Het openbaar onderzoek is enerzijds immers nodig om al wie bezwaren heeft tegen of opmerkingen bij een aanvraag, de mogelijkheid te bieden deze bezwaren en opmerkingen mee te delen en, anderzijds, de vergunningverlenende overheid alle nodige inlichtingen en gegevens te bezorgen zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

De formaliteit van het openbaar onderzoek is daarom dan ook een substantiële vormvereiste.

De Raad oordeelt dat het tijdens de administratieve beroepsprocedure bijgebracht groenplan eventueel tot nieuwe bezwaren en opmerkingen van buurtbewoners had kunnen leiden. Enkele buurtbewoners stelden eerder al het steeds meer verdwijnen van de aanvankelijk groene woonomgeving aan de kaak, zodat het helemaal niet zeker is of zij het eens zijn met de 'groenzoom' rond de site.

Hetzelfde geldt voor het op het groenplan voorziene fiets- en wandelpad dat de parking, die alleen aansluit op de Handelslei, verbindt met de Jagersweg.

De verwerende partij schendt met de bestreden beslissing dus niet alleen artikel 4.7.15 VCRO en artikel 3, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, maar ook artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° b VCRO, nog los van de vraag of er eventueel nieuwe adviezen moesten worden gevraagd naar aanleiding van het groenplan als nieuw document.

Het is immers niet zeker dat het groenplan voldoet voor de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, die het behoud van zoveel mogelijk kwalitatief groen wil, of voor de groendienst van de gemeente ■■■ die het wenselijk acht om ook op de parking bomen te voorzien, terwijl de realisatie van het groenplan alleen tot groen rond de site leidt.

Hetzelfde geldt voor het op het groenplan voorziene fiets- en wandelpad, terwijl de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een voetgangers- en fietsersdoorsteek naar de ■■■ noodzakelijk acht.

Noch aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, noch aan de groendienst van de gemeente ■■■ is advies over het groenplan gevraagd, waardoor het minstens niet zeker is dat de verwerende partij, als vergunningverlenende overheid, alle nodige inlichtingen en gegevens had om met kennis van zaken en afdoende gemotiveerd te kunnen beslissen over de aanvraag.

4.

Los daarvan motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing ook niet afdoende waarom het op het groenplan voorziene fiets- en wandelpad afdoend is en precies daar, waar het voorzien is, moet liggen.

Het met de bestreden beslissing vergund project is immers (voor voertuigen) bereikbaar via de Handelslei en noch de vaststelling dat de voet- en fietsverbindingen langs de [REDACTED] te [REDACTED] momenteel niet optimaal zijn, noch het veelvuldig gebruik van de bij de iets verderop gelegen [REDACTED] aanwezige voetgangers- en fietsdoorsteek naar de [REDACTED], verantwoord afdoende eenzelfde doorsteek voor de [REDACTED] op de locatie in de gemeente [REDACTED].

Anders dan de verzoekende partij stelt, doet het er in dit verband niet toe dat het Agentschap voor Natuur en Bos het groenplan nooit ontvangen heeft, want dit Agentschap is, zoals blijkt uit de bestreden beslissing, niet bevoegd: uit het advies van het Agentschap over de vorige aanvraag blijkt al dat het bosdecreet niet van toepassing is, hetgeen de verzoekende partij ook nu niet betwist.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Zoals vermeld in onderdeel II van dit arrest, heeft de Raad met het arrest van 19 december 2011 met nummer S/2011/0162 de behandeling van de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld omdat de tussenkommende partij verklaart niet met de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning te starten voor de uitspraak ten gronde over de vernietiging van de bestreden beslissing.

Omwille van de vernietiging van de bestreden beslissing, is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zonder voorwerp.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

- Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

De griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Eddy STORMS