

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0733 van 10 december 2013
in de zaak 1213/0076/A/4/0066

In zake: **LIDL BELGIUM GMBH & CO KG**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Karin DE ROO
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Aurélie VAN MEENSEL

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 oktober 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 23 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem van 10 april 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een handelsruimte en aanleggen van een bijhorende parking na sloop van bestaande handelsruimte en constructies.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Brusselbaan 173, 1790 Affligem (Hekelgem) en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 1071/w-t-m-k en 1070/g2-h2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karin DE ROO die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Aurélie VAN MEENSEL die verschijnt voor de verwerende partij zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 10 november 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van een handelsruimte en aanleggen van een bijhorende parking na sloop van bestaande handelsruimte en constructies”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 december 2011 tot en met 3 januari 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 28 november 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit, onder de voorwaarde dat er één collectieve in- en uitgang wordt aangelegd met een maximumbreedte van 7 meter.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem weigert op 10 april 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

• **Wachtgevels.**

Door het optrekken van het nieuwe LDIL gebouw worden er wachtgevels gecreëerd. Er ontstaat een wachtgevel met het rechts aanpalende gebouw van de firma De Pauw. Eveneens door het slopen van de woning op het links aanpalend perceel ontstaat er een wachtgevel en dit over een diepte van > 25 meter. Deze situatie is niet integreerbaar in de bebouwde omgeving.

(...)

• **Verkeer**

Het gedeelte gewestweg qua verkeer is niet meer leefbaar. Oversteken is zeer gevaarlijk.

De LIDL vergroten zal nog meer verkeer meebrengen waardoor het normale functioneren van de gewestweg zeer moeilijk wordt en voor de omwonenden nog meer

overlast zal meebrengen.

De nieuwe inrichting van de N9 zal een verbetering voor de voetgangers en fietsers meebrengen maar kan geen argument zijn om deze uitbreiding toe te laten.

Een meerderheid van de GECORO vindt dat de uitbreiding om reden van toenemend verkeer niet aanvaardbaar is.

(...)

Bespreking bezwaarschrift

1. wegnemen daglicht.

In de huidige situatie zijn er 2 ramen onder de luifel waaronder gestapeld wordt (paletten) waardoor er nu weinig daglicht is.

De luifel is er sinds de bouw van de LIDL en de ramen zijn er reeds tientallen jaren sinds de bouw van het atelier De Pauw.

Duurzaam gebruik van de ruimte houdt in dat rekening wordt gehouden met een grens, een maximaal toelaatbare belasting, kortom met de draagkracht.

../..

De objectieve vaststelling is dat dit een oorspronkelijk woongebied is met een landelijk karakter waar evenwel ook activiteiten toegelaten zijn die aanvullend en dienstverlenend zijn voor de onmiddellijke woonomgeving.

Indien te veel handelsactiviteiten met grote oppervlakten en activiteiten met grote verkeersaantrekkende werking toegelaten worden dreigt de woonfunctie door de onleefbare woonomgeving in het gedrang te komen. Voorafgaandelijk keurde de GECORO de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de beperking van de nettoverkoop- en exploitatieoppervlakte van discounters tot maximum 600 m², unaniem goed. Deze verordening werd niet goedgekeurd door de deputatie op 09 juni 2011. De GECORO blijft bij deze stellingname de verkoopoppervlakte tot maximum 600 m² te beperken. De nieuwe handelsruimte heeft een bruto oppervlakte van 1360 m². De draagkracht wordt hierdoor ruim overschreden. Het betekent eveneens een aanslag op de kleine middenstanders, als een waardevermindering voor de aanpalende woningen.

(...)

Advies GECORO

De GECORO dit dossier grondig heeft bestudeerd zoals aangetoond in dit verslag, rekening houdend met:

- ruimtelijke elementen zoals te grote oppervlakte van het gebouw als het creëren van wachtgevels;
- verkeer en draagkracht van de omgeving waarbij vastgesteld wordt dat nu reeds de grens van het leefbare in een woonomgeving overschreden is en een bijkomende belasting niet meer aanvaardbaar is;

De GECORO geeft ongunstig advies voor het oprichten van een nieuwe handelsruimte na het slopen van de bestaande gebouwen — LIDL;

Advies

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 06 maart 2012. Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 16 mei 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 augustus 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 23 augustus 2012 beslist de verwerende partij diezelfde dag om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Op de plannen is een hemelwaterput van 10000l en een buffervoorziening onder de parking opgenomen, de ingevulde aanstijplijsten bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) De aanvraag valt onder toepassing van de gewestelijke verordening Toegankelijkheid, gezien meer dan 850m² publiek toegankelijke oppervlakte wordt gerealiseerd. Er dienen aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen voorzien te worden op de totaliteit van 76 parkeerplaatsen. De aanvraag dient te voldoen aan de algemene bepalingen, de bepalingen voor looppaden, niveauverschillen, toegangen en deuropeningen en vaste inrichtingselementen. In de aanvraag is met dit alles op de plannen rekening gehouden, er worden geen afwijkingen gevraagd. De aanvraag is in overeenstemming met de verordening Toegankelijkheid.

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten afgezonderd worden), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Hier dient afgewogen of een handelsfunctie van de betrokken omvang nog verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

d) In eerste instantie dient afgewogen te worden of een vergroting van de winkelruimte op de gevraagde plaats aanvaardbaar is. In 2005 werd deze winkel vergund met een netto verkoopsoppervlakte van ruim 400m², wat door de huidige vervanging zou opgedreven worden tot ca. 850m². Door het inplanten van de initiële winkel met

parkeerplaatsen werd al een schaalbreuk gerealiseerd met het omliggende woonweefsel.

Hier dient verwezen worden naar de ministeriële vergunning die op 8 mei 2002 werd afgeleverd voor het oprichten van een Okay-winkel op ca. 1.2km meer naar het oosten langs de N9, meer excentrisch tegenover de woonkern. Deze werd als eerste vergund en later kwamen er de betrokken Lidl-vestiging en ook nog een Aldi bij. Deze winkels zijn gelijkaardig van schaal. De minister argumenteerde dat het volume van een dergelijk gebouw overeenstemt met een aantal gekoppelde woningen. Ook werd geargumenteed dat het bezoekersprofiel van een winkel complementair is aan het woon-werkverkeer en het verkeersgenererend effect daardoor niet hinderlijk is. Ook stelde de minister dat langs de steenweg er een vermenging van functies voorkomt die maakt dat een supermarkt hier te verantwoorden is.

Op 27 juli 2008 werd door de minister een andere belangwekkende vergunning verleend waarbij de verkoopsoppervlakte van de Okay-winkel tot ca. 830m² werd vermeerderd, dit na aanwerving van het westelijk aangrenzend perceel en de afbraak van de bestaande bebouwing op dit perceel. Deze situatie is zeer vergelijkbaar met de voorliggende aanvraag, met dat verschil dat de voorliggende aanvraag nog meer in de kern is gelegen en op het rechts aanpalende perceel nog een groot bedrijfsgebouw is gelegen. De minister argumenteerde dat de aanwezigheid van nabijgelegen bedrijvigheid en enkele handels- en horecazaken de uitbreiding kon verantwoorden en deze uitbreiding niet als storend kon ervaren worden.

In het licht van deze beslissingen kan bezwaarlijk gesteld worden dat dit niet opgaat voor een meer in het centrum gelegen handelszaak, met een volledig gelijkwaardige schaaluitbreiding. Het gegeven dat de concurrentieposities met de omliggende handel hierbij wijzigen is geen stedenbouwkundig argument, maar maakt deel uit van de overwegingen in het kader van de verlening van de socio-economische vergunning. Principieel kan ingestemd worden met een vergroting van de bestaande handelszaak waarbij de verkoopsoppervlakte tot ca. 850m² wordt vermeerderd. Door de eerdere gelijkwaardige vergunning werd een beleid uitgezet waarbij werd ingestemd met een transformatie van deze verkeersas tot een ruimte voor grootschalige kleinhandel. Dit gebeurde in een zeer recent verleden, zodat niet kan gesteld worden dat dit al om achterhaalde standpunten gaat.

e) Uit ruimtelijk oogpunt stellen zich hier echter wel ernstige problemen inzake de perceelsinrichting. Gezien de huidige aanvraag een volledige vervanging van de bestaande bebouwing betreft en gepaard gaat met een totale herinrichting en sanering van het terrein, dient gestreefd te worden naar een optimale terreininrichting die niet uitsluitend door economische en functionele motieven is ingegeven, maar ook het evenwicht en de samenhang met de bebouwing op de aanpalende percelen bewaakt. Een nieuwe inrichting dient te streven naar een optimale ordening op het terrein zelf en een integratie in de omgeving. Aandachtspunten voor voorliggende aanvraag zijn het reliëf, een goede buffering naar de omliggende woonkavels en het achterliggende gebied, een goede doorgroening op het perceel en een inpassing van het nieuwe gebouw in het straatbeeld.

Een eerste probleem stelt zich met de nieuwe bebouwing, die op grote afstand van de weg is voorzien, en maar een gedeelte afwerkt van de gemene muur met het rechts aanpalende bedrijfsgebouw. Hierdoor ontstaat een ontsierende wachtgevel in het straatbeeld. Ook door de afbraak van de bestaande woningen ontstaat er op de linker perceelsgrens een wachtgevel, die zou afgewerkt worden met bardage, maar het

straatbeeld ook geenszins ten goede komt. Deze woning is getroffen door de bouwlijn, zodat een latere diepere inplanting hiervan kan verwacht worden. Gezien echter de zeer beperkte perceelsbreedte is het niet mogelijk om hier op de bouwlijn nog een woning in open orde in te planten. Bij het bebouwen van een perceel dienen steeds de toekomstige bouw mogelijkheden op de aanpalende percelen gevrijwaard te worden. Elke bebouwing dient met aandacht voor de samenhang met deze omliggende bebouwing geconcipieerd te worden.

De nieuwe aanvraag omvat geen optimale ruimtelijke invulling op het perceel. De nieuwbouw met naastliggende parking onderbreekt het woonlint over een aanzienlijke breedte. Door de afbraak van de linkse naburige woning en de dieper gelegen inplanting van het gebouw wordt de bestaande onderbreking nog versterkt. Het gebouw en de grote, volledig verharde en niet doorgroende parking geven daarbij geenszins meerwaarde aan het straatbeeld.

Ook aan de achterzijde en aan de linker zijde, t.o.v. de omstaande woningen, vormt de inrichting geen ruimtelijk verantwoorde overgang naar de omgeving. In functie van de aanleg van een vlakke parking op straatniveau wordt de grond over het volledige terrein opgehoogd. De ophoging heeft tot gevolg dat er aan de achterzijde over een afstand van meer dan 60m een keermuur moet gebouwd worden van gemiddeld ca. 3m hoog, waarvan de afstand tot de achterste perceelsgrens verkleint van 5m naar 0m. Dit betekent een zeer sterke reliëfbreuk die het evenwicht tussen de percelen sterk zal verstoren en het woongenot op de aanpalende percelen ernstig in het gedrang brengt. Aan de linker perceelsgrens is er een talud van 5m breed dat een hoogteverschil van ca. 2m opvangt, en dit tot tegen de perceelsgrens. Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met het bestaande en oorspronkelijke reliëf op het terrein.

g) Het bouwen van een winkel over 1 hoge bouwlaag met naastliggende parking leidt tot een ruimteverspillende en weinig geïntegreerde inrichting. Gezien de aanvraag de bouw van een volledige nieuwbouw en herinrichting van de buitenruimte omvat, ligt een concept met (gedeeltelijke) ondergrondse parking voor de hand. Bijkomende ophogingen dan deze die vandaag al bestaan kunnen zo vermeden worden, evenals een uitbreiding naar het linker aanpalende perceel. Een inplanting van het gebouw op de bouwlijn zou het bestaande straatbeeld minder drastisch onderbreken en er zou meer ruimte kunnen vrijgemaakt worden voor de aanplanting van hoogstammig groen. Het aandeel bebouwing en verharding zou zo kunnen beperkt worden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag integreert zich onvoldoende in de omgeving; het diep ingeplante gebouw en de grote, volledig verharde en niet doorgroende parking doorbreken het woonlint over een aanzienlijke breedte en geven geen meerwaarde aan het straatbeeld;*
- ook aan de achterzijde en aan de linker zijde van het gebouw, vormt de inrichting geen ruimtelijk verantwoorde overgang naar de omgeving;*
- er werd geen rekening gehouden met de bebouwingsmogelijkheden voor het links aanpalende perceel en er ontstaan ontsierende wachtgevels in het straatbeeld;*
- het bouwen van een winkel over 1 bouwlaag met naastliggende parking leidt tot een ruimteverspillende en weinig geïntegreerde inrichting; in functie van een goede integratie in de omgeving dringt een concept met ondergrondse parking zich op.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 29 augustus 2012. Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 9 oktober 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

De verzoekende partij legt eveneens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voor.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Enig middel

Standpunt van de partijen

In het enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, van artikel 4.7.23 §1 en §2 VCRO, van artikel 19, lid 3 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het beginsel van de hoorplicht en het recht om op een nuttige wijze argumenten aan te brengen op een hoorzitting.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Eerste onderdeel

11. Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid **de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening** te beoordelen aan de hand van de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel- vormelijke elementen en de hinderaspecten die zich door de toekenning van de vergunning kunnen voordoen: (...)

Bovendien moet een vergunningsbeslissing steeds **'uitdrukkelijk' en 'afdoende' worden gemotiveerd** (artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet).

12. **Het bestreden besluit maakt ten onrechte geen toepassing van de omzendbrief R02011/01 van 9 december 2011 betreffende het "Afwegingskader voor grootschalige detailhandel"** (Belgisch Staatsblad, 17 februari 2012). (stuk 13). Deze Omzendbrief biedt een beoordelingskader voor de vergunningverlenende overheden bij het beoordelen van stedenbouwkundige aanvragen voor grootschalige detailhandel. Noch in het verslag van de PSA, noch in het bestreden besluit wordt melding gemaakt van deze Omzendbrief. Het bestreden besluit is genomen met miskennis van deze Omzendbrief.

De Omzendbrief is uitdrukkelijk bedoeld als **leidraad bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening** en de toepassing van artikel 1.1.4 VCRO: (...)

Hoewel de omzendbrief niet het karakter heeft van afdwingbare, verordenende regelgeving, is het een **belangrijk beoordelingsinstrument** dat tot doel heeft om meer eenvormigheid en een gestructureerd afwegingstraject tot stand te brengen bij het nemen van vergunningsbeslissingen inzake grootschalige detailhandel.

De Omzendbrief is uitdrukkelijk gericht aan de bij de stedenbouwkundige vergunningverlening betrokken besturen - onder meer de deputatie — en is ook uitdrukkelijk van toepassing niet enkel op de inplanting van nieuwe handelsvestigingen, maar ook op de "groei" (uitbreiding) van bestaande handelsvestigingen: (...)

De deputatie diende dus onmiskenbaar rekening te houden met deze Omzendbrief, gezien de aanvraag de herbouw en uitbreiding van een grootschalige detailhandelszaak betreft. Grootschalige detailhandel is in de Omzendbrief gedefinieerd en heeft betrekking op individuele distributie-eenheden groter dan 1.000 m² bruto vloeroppervlakte. De aanvraag van LIDL betreft een bruto vloeroppervlakte van 1360m².

13. De Omzendbrief heeft drie basisdoelstellingen. De aanvraag voldoet aan elk van deze drie doelstellingen:

- 1. het tegen gaan van verdere verlinting**
- 2. het voeren van een aanbodbeleid op de daarvoor geschikte locaties**
- 3. het voeren van een kernversterkend beleid.**

De aanvraag betreft een herbouw en uitbreiding van een bestaande handelsvestiging en geeft dus **geen aanleiding tot verdere verlinting**, zodat aan de eerste doelstelling is voldaan.

Het is overduidelijk ook een **kernversterkend project**, gelegen in de nabijheid van het dorpscentrum, wat bovendien bevestigd wordt door het bestreden besluit zelf (p. 4 laatste alinea van het bestreden besluit), zodat onmiskenbaar ook aan de derde doelstelling is voldaan.

Wat de tweede basisdoelstelling betreft van het voeren van een aanbodbeleid op daarvoor geschikte locaties, dient eerst bepaald te worden om welk type van grootschalige detailhandel het precies gaat. De criteria van de omzendbrief toegepast, wordt het betreffende LIDL filiaal als volgt gekenmerkt:

- een **monofunctionele grootschalige detailhandel** met een **bruto-vloeroppervlakte (BVO) tussen de 1000m² en 5000m²**,
- van het verschijningsvormtype '**kleinhandelscomplex — concentratie onder één dak**',
- die qua locatietype tot een '**dorpskern in buitengebied**' behoort
- die qua winkelconcept zich voornamelijk richt op het '**utilitair**' shoppen (geen 'fun-shopping')

In de tabel op p. 11 van de Omzendbrief wordt dergelijke locatie gekenmerkt met "0", wat betekent "dat de lokale situatie hier de belangrijkste factor is op het al dan niet inpasbaar zijn van het project zodat een generieke uitspraak hier moeilijk kan gemaakt worden". Op te merken valt wel dat deze tabel in eerste instantie bedoeld is om nieuwe inplantingen te

beoordelen, maar tevens betrokken wordt op de beoordeling van aanvragen voor uitbreidingen (Omzendbrief p. 17): (...)

Gezien de bestaande handelsvestiging van LIDL reeds vergund werd in 2005, werd toen reeds geoordeeld dat de locatie geschikt is voor de inplanting van een LIDL-detailhandel.

De Omzendbrief hanteert vervolgens positieve en negatieve afwegingscriteria. Zie p. 13-14 van de Omzendbrief: (...)

De positieve afwegingselementen wegen duidelijk door bij deze aanvraag: het is een **goed multimodaal bereikbare locatie** voor de consument, een **kernversterkend project** dat **qua locatie in overeenstemming is met de planningscontext** (woongebied, selectie als woonkern in provinciaal ruimtelijk structuurplan). Geen enkele van de negatieve afwegingselementen is van toepassing op de aanvraag.

14. Het klemmt des te meer nu de deputatie in andere dossiers wel degelijk rekening houdt met deze Omzendbrief, terwijl ze in het voorliggende dossier de Omzendbrief volledig links heeft laten liggen.

Zo werd bijvoorbeeld een eveneens recente vergunningsbeslissing van de deputatie dd. 22 maart 2012, waarbij de stedenbouwkundige vergunning verleend werd voor de LIDL-handelsvestiging te Diest, wel degelijk gesteund op de beoordelingscriteria die de Omzendbrief vooropstelt (**stuk 12**): (...)

De verwerende partij kan dus niet ontkennen dat ze de Omzendbrief wel degelijk toepast in andere dossiers, maar buiten beschouwing heeft gelaten in voorliggend dossier.

...

Tweede onderdeel

15. Overeenkomstig artikel 4.7.21 § 1 VCRO treedt de deputatie op als een orgaan van actief bestuur indien zij in beroep uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, wat tot gevolg heeft dat zij bij het nemen van haar beslissing er niet toe gehouden is alle in het beroep opgeworpen argumenten te beantwoorden. Dit neemt evenwel niet weg dat de deputatie steeds **duidelijk en concreet de redenen dient aan te geven die haar beslissing verantwoorden**.

Volgens vaste rechtspraak voldoet de vergunningverlenende overheid die in graad van beroep uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, aan haar motiveringsplicht wanneer de uitspraak over het bouwberoep **duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft** waarop de overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het de aanvrager mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet een vergunningsbeslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid de bestreden beslissing heeft genomen.

Uitgangspunt is dus dat Uw Raad bij de uitoefening van het wettigheidstoezicht kan nagaan of de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en

in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

16. Uit de bestreden beslissing van 23 augustus 2012 blijkt dat de deputatie de vergunningsaanvraag heeft geweigerd nu de aanvraag niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. De deputatie heeft de aanvraag **specifiek geweigerd op basis van volgend motieven**: (...)

Hierna zal worden aangetoond dat deze drie weigeringsmotieven niet juist of niet gegrond zijn en de weigering van de vergunning dus niet kunnen verantwoorden.

I. Stijlformules en standaardoverwegingen in plaats van een concrete beoordeling van de aanvraag

17. Om te beginnen moet worden vastgesteld dat de deputatie de motivering baseert op enkele **standaardoverwegingen** die algemeen geformuleerd zijn en dus vaag en nietszeggend, en **geen beoordeling maken van de concrete situatie**.

Dat het standaardoverwegingen betreft, blijkt onder meer uit het feit dat maar liefst 3 van de 4 weigeringsmotieven in het bestreden besluit letterlijk dezelfde zijn als die van een besluit van de deputatie van 24 mei 2012 met betrekking tot een LIDL-vestiging te 1640 Sint-Genesius-Rode, waartegen eveneens bij uw Raad een verzoek tot nietigverklaring werd ingediend op 27 juli 2012 (rolnummer **1112/0836/A/4/0747**, onze ref. 2441/13-5935/BR). Dit betrof nochtans een totaal andere locatie, in een andere gemeente, met een bos in plaats van een woonwijk op het achterliggend perceel, met een totaal verschillend terreinreliëf e.d., zodat de concrete elementen van de onmiddellijke omgeving én van de aanvraag aanzienlijk verschillen. Toch worden beide aanvragen met identiek dezelfde algemene argumenten geweigerd. In Sint-Genesius-Rode betrof het een aanvraag van verzoekende partij tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een nieuwe handelsruimte met parking, na afbraak van de bestaande handelsruimte, die door de deputatie op 24 mei 2012 geweigerd omwille van volgende argumenten. Merk op dat deze drie weigeringsargumenten in het dossier van Sint-Genesius-Rode exact dezelfde algemene en vage formulering bevatten als drie van de vier huidige weigeringsargumenten in het bestreden besluit (aangeduid in vet). (...)

Uit de rechtspraak van uw Raad blijkt dat een beslissing die aan de hand van **stijlformules en weinig concrete, dan wel consistente, overwegingen** tot de conclusie komt dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, **niet volstaat**: (...)

Stijlformules en een loutere beschrijving van het project en de omgeving volstaan dus duidelijk niet.

II. Inzake het eerste weigeringsmotief

18. in het eerste weigeringsmotief stelt de deputatie dat er sprake is van een (onaanvaardbare) "doorbreking van het woonlint".

Het essentiële uitgangspunt van de betrokken aanvraag is dat er op het kwestieuze terrein **reeds een gelijkaardige winkel** wordt uitgebaat door LIDL. Het betreft dus geenszins een volledig nieuw winkelproject.

Zoals vermeld, is de bouwplaats gelegen aan de **gewestweg N9** (Brusselbaan), een **drukke verbindingsweg**. Aan deze steenweg komt een zeer onderscheiden bebouwing voor: woningen, winkels, bedrijven,...

Er is **geen sprake van een woonlint** in de bestaande situatie, zodat de huidige aanvraag geen "doorbreking van het woonlint" kan veroorzaken. Het bestreden besluit vermeldt zelf onder de hoofding "5.3. beschrijving van de plaats" **dat de omgeving zeer heterogeen is en dat het woonweefsel hier weinig compact is**. Overigens vermeldt het bestreden besluit ook dat aan deze gewestweg de nadruk ligt op "aaneengesloten bebouwing", maar dat geldt niet voor de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats, zoals blijkt uit de luchtfoto's, gezien de meerderheid van de gebouwen in de omgeving open of halfopen bebouwingen zijn.

De bestaande toestand op het terrein wordt gevormd door **twee diep gelegen, aanpalende bedrijfsgebouwen (EIDL en chauffagebedrijf DE PAUW) en een vrijwel geheel verharde parking met in- en uitrit** naar de Brusselbaan. Zoals te zien is op onderstaande luchtfoto, zal de uitbreiding die de huidige aanvraag beoogt, slechts in beperkte mate het huidige straatbeeld wijzigen, gezien de basisconstellatie bestendig wordt (terrein met twee diep gelegen bedrijfsgebouwen en een verharde parking met in- en uitrit op de Brusselbaan). (...)

Het weigeringsmotief van de deputatie dat de "het woonlint zal doorbreken" is dan ook manifest ongegrond. De deputatie lijkt te vergeten dat er op het betrokken bouwterrein reeds een bestaande LIDL- handelsvestiging én het rechts aanpalende chauffagebedrijf DE PAUW voorkomt, met een grote parking. Voor de **bouw van de bestaande handelsruimte van LIDL en het bedrijfsgebouw werd in het verleden een stedenbouwkundige vergunning bekomen. Voor de oprichting van de bestaande handelszaak van Lidl werd de stedenbouwkundige vergunning verleend op 8 april 2005.** Toen werd ontegensprekelijk geoordeeld dat deze bebouwing op zich verenigbaar was met de plaatselijke omgeving. De nieuwe aanvraag maakt louter een bestending uit van deze bestaande toestand.

Het eerste weigeringsargument van de deputatie is dus kennelijk foutief en onredelijk en kan de weigering van de vergunning dan ook niet verantwoorden.

III. Inzake het tweede weigeringsmotief

19. De deputatie heeft de aanvraag ook geweigerd met het motief dat "ook aan de achterzijde en aan de linkerzijde van het gebouw de inrichting geen ruimtelijk verantwoorde overgang vormt naar de omgeving".

Ook dit weigeringsmotief is een standaardmotivering die bovendien kennelijk foutief en onredelijk is:

1. Het bestreden besluit gaat er ten onrechte van uit dat er een volledig nieuwe keermuur wordt opgetrokken aan de achterzijde. Op p. 5 van het bestreden besluit wordt vermeld (vierde alinea): "De ophoging heeft tot gevolg dat er aan de achterzijde over een afstand van meer dan 60m een keermuur moet gebouwd worden van gemiddeld ca. 3m hoog, waardoor de afstand tot de achterste perceelsgrens verkleint van 5m naar 0m." Dat is niet correct: er is in de huidige situatie reeds een keermuur van ca. 43m achteraan het terrein. Deze

keermuur wordt in het verlengde ervan verder verlengd, maar de bestaande keermuur blijft integraal behouden. Het betreft een **bestaande vergunde keermuur (vergund op 8 april 2005)**. Er is dus in het verleden reeds geoordeeld dat deze overgang wel degelijk een ruimtelijk verantwoorde overgang is. Deze keermuren zijn een beveiliging tegen grondafzakking.

2. Bovendien is het een keermuur die **op het terrein van LIDL zelf** uitkomt en daar wordt

afgeschermd met haagbeuk. Gezien vanuit de woningen in de omgeving is er eveneens een groenscherm zodat er geen sprake van een verstoring van hun uitzicht door een keermuur. Ook dat komt niet tot uitdrukking in het bestreden besluit.

3. De burens van de achterliggende woning hebben de plannen voor **akkoord** ondertekend.

4. Wat de overgang aan de "linkerzijde" betreft, bevat het bestreden besluit geen concrete elementen die aangeven dat deze overgang ruimtelijk niet inpasbaar zou zijn. Aan de linkerzijde wordt over de volledige diepte van het perceel een groenzone aangelegd met een talud van 5m breed. Het valt niet in te zien waarom deze overgang storend zou zijn voor de omgeving.

Overigens moet terzake verwezen worden naar de deputatiebeslissing van 6 mei 2010 (stuk 6), waarin de deputatie zelf oordeelde dat "de nodige afstanden met een groene inkleding" — zoals een talud van 5m breed onmiskenbaar tot stand brengt - wel degelijk een verantwoorde overgang is.

5. Na de sloop zal de nieuwe handelsruimte meer achteruitgeschoven ingeplant worden op het perceel in vergelijking met de bestaande situatie, **wat belangrijke voordelen biedt**. De hinder die de achterliggende woonwijk kan ondervinden van de parking wordt als het ware gebufferd door de handelsruimte zelf. In de huidige situatie grenst een deel van de parking én de toeleveringszone aan de achterliggende percelen met woningen. De aanvraag zorgt voor een toelevering en een parking aan de voorkant van het gebouw. De aanvraag zal daardoor een **vermindering van mogelijke geluidshinder van de parking en toelevering** tot stand brengen en is dus een verbetering wat betreft de mogelijke impact op de leefbaarheid van de achterliggende woonwijk.

Er moet worden vastgesteld dat de deputatie de impact van de gevraagde keermuur op de onmiddellijke omgeving kennelijk onjuist heeft beoordeeld.

De deputatie heeft ook op dit vlak **onvoldoende rekening gehouden met de feitelijk bestaande omgeving van het bouwterrein**. De bestreden beslissing doet dan ook getuigen van een kennelijk onzorgvuldige beoordeling van de vergunningsaanvraag.

IV. Inzake het derde weigeringsmotief

20. In het derde weigeringsmotief stelt de deputatie dat "er geen rekening werd gehouden met de bebouwingsmogelijkheden voor het links aanpalende perceel en dat er ontsierende wachtgevels in het straatbeeld ontstaan".

De beroeper heeft reeds in het beroepschrift uiteengezet dat het niet mogelijk is om gesloten gevels te vermijden, gelet op de bestaande situatie. De zgn. "wachtgevels" waarvan sprake zijn een gevolg van de **bestaande bebouwing op perceelsgrenzen**, zowel wat de handelsruimtes betreft aan de rechterzijde als de woningen nr. 169 en 167 aan de linkerzijde van het perceel. Overigens is de bebouwing aan de linkerzijde niet van

blijvende aard, gezien de woning getroffen is door de bouwlijn en achteruit gebouwd dient te worden.

De impact van deze gesloten gevels wordt tot een minimum beperkt. Het is dus niet correct om te stellen dat er nieuwe "ontsierende" wachtgevels in het straatbeeld zouden ontstaan.

Linkerzijde

21. Na de sloop van de woning nr. 169 wordt de vrijgekomen zijgevel van woning nr. 167 bekleed met bardage. **Naast deze gevel komt een groenstrook van 5,40m breed. De gevel zal dus grotendeels aan het zicht onttrokken worden door de groenstrook.**

(...)

De woning nr. 167 is getroffen door de bouwlijn en dient bij ingrijpende verbouwing of herbouwing achteruit gebouwd te worden, met dezelfde voorbouwlijn als de daarnaast gelegen woningen. De "wachtgevel" die momenteel ontstaat door de vooruitgeschoven inplanting van de woning, is dus niet van blijvende aard maar slechts een tijdelijk gegeven. Overigens moet worden vastgesteld dat de aanvraag, door het aanleggen van een ruime groenzone, geen enkele belemmering vormt voor de latere ontwikkeling op dit perceel.

De verzoekende partij stelt ook vast dat er reeds een gesloten gevel in het straatbeeld aanwezig is. De woning met huisnummer 167 heeft immers aan de **linkerzijde van de woning reeds een gesloten gevel** die afgedekt is en het zicht heeft van een zgn. wachtgevel, ook al staat die linkergevel niet op een perceelsgrens (zie onderstaande foto van google streetview). (...)

De woning nr. 167 heeft dus in de bestaande situatie reeds een gesloten ("ontsierende") linkergevel in het straatbeeld, zodat het argument duidelijk niet opgaat dat de aanvraag een nieuwe ontsierende wachtgevel zou veroorzaken en daardoor "niet integreerbaar is in de omgeving".

Rechterzijde

22. Aan de rechterperceelsgrens wordt de handelsruimte niet op exact dezelfde plaats herbouwd. De meer **achteruitgeschoven inplanting** van de handelsruimte op het perceel in vergelijking met de bestaande situatie, heeft **belangrijke voordelen**. Zoals hierboven reeds uiteengezet, zal de mogelijke geluidshinder voor de achterliggende woonwijk sterk afnemen door de gewijzigde inplanting van de handelsruimte en de nieuwe inrichting van de parking. Het is niet mogelijk om dit te realiseren indien de handelsruimte opnieuw op de rechterperceelsgrens op de volledige lengte van de scheidingsmuur met bvba De Pauw zou worden opgetrokken.

De visuele hinder van de "wachtgevel" die ontstaat op de rechterperceelsgrens is sterk te relativeren. Deze gevel is immers enkel naar de parking van LIDL gericht en kan niet als hinderlijk in het straatbeeld ervaren worden, gezien de gevel zich op 20m achter de rooilijn situeert. De gevel kan bovendien nuttig gebruikt worden in functie van de handelsvestiging, als gevel voor het aanbrengen van cliëntgerichte informatie en reclame voor de aanbiedingen in de LIDL-winkel. De "hinder in het straatbeeld" die van deze gevel te verwachten valt is dus omwille van de diepe inplanting en het functioneel gebruik van de gevel onbestaand.

Ook het derde weigeringsmotief is dus onredelijk en kan de weigering van de vergunning niet verantwoorden.

V. Inzake het vierde weigeringsmotief

23. Met grote verbazing heeft LIDL moeten vaststellen dat de deputatie plots van oordeel is dat er moet worden geopteerd voor een nieuwe winkel mét een ondergrondse parking.

Door het plots opleggen van een winkel met ondergrondse parking, gaat de deputatie ontegensprekelijk **een stap te ver bij de beoordeling van verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening**:

- Overeenkomstig artikel 4.3.1., §2 VCRO moet bij de beoordeling van de 'goede ruimtelijke ordening' nagegaan worden of de **concrete aanvraag** verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand en met de eventueel gewenste ontwikkelingen. Deze toets houdt in dat in de eerste plaats moet worden **rekening gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving**. Deze beoordeling dient **in concreto te geschieden en uit te gaan van de feitelijk bestaande toestand**.

Bij de beoordeling van een aanvraag is de vergunningverlenende overheid evident **gebonden door het voorwerp van de aanvraag**. De overheid kan zich dan ook enkel uitspreken over de concrete vergunningsaanvraag.

De deputatie kan dus niet zomaar een volledig nieuwe aanvraag suggereren die op essentiële wijze afwijkt van de concrete aanvraag, maar moet haar beoordeling daarentegen beperken tot de ingediende aanvraag.

Het betrokken weigeringsargument, waarin de deputatie dus stelt dat een winkelgebouw met een ondergrondse parking zich opdringt, is kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

Het standpunt van de deputatie is des te onredelijker **nu alle (grote) winkelgebouwen in de ruime omgeving een gelijkgrondse parking hebben**, net zoals in de betrokken aanvraag wordt voorzien.

- **Noch AWW, noch de GECORO, noch het college van burgemeester en schepenen van Affligem hebben ooit de aanleg een ondergrondse parking nodig geacht.**

Het blijkt een **volslagen eigen opvatting van de PSA** — daarin gevolgd door de deputatie - te zijn om op eigen initiatief de aanleg van een ondergrondse parking op te leggen. Het is zelfs **niet eens gesteund op een onderbouwde beleidsvisie van de provincie**, gezien er geen richtlijnen of voorwaarden inzake ondergrondse parkings zijn geformuleerd in bijvoorbeeld een provinciale stedenbouwkundige verordening of een algemeen geldend afwegingskader. In plaats van een vaste beleidslijn die gelijk wordt toegepast op alle aanvragen van handelsvestigingen in de provincie Vlaams-Brabant, wordt dit weigeringsmotief **totaal willekeurig** toegepast. Sommige vergunningen worden op deze basis geweigerd, andere vergunningen worden zonder ondergrondse parking wel vergund. Het is dus een manifest onredelijk en onzorgvuldig weigeringsmotief.

Op gebied van recente dossiers in Vlaams-Brabant, kan LIDL 3 dossiers voorleggen die in 2012 aan de deputatie zijn voorgelegd, alle 3 zonder ondergrondse parking. In 2 dossiers werd door de PSA gesteld dat een ondergrondse parking zich opdringt (het bestreden besluit en het in randnummer 14 vermelde besluit voor de LIDL-vestiging in Sint-Genesius-Rode), terwijl de vergunning voor LIDL Diest zonder ondergrondse parking verleend werd en daarover ook geen enkele bedenking of overweging werd gemaakt (**stuk 12**).

- Overeenkomstig artikel 4.3.1., § 2 VCRO juncto artikel 1.1.4 VCRO moet er bij de beoordeling met de goede ruimtelijke ordening ook rekening gehouden met de **economische gevolgen** van een aanvraag. De deputatie staat er kennelijk niet bij stil dat de plicht om een ondergrondse parking te voorzien een **aanzienlijke, onredelijke meerkost zal betekenen voor LIDL**. Een project met een ondergrondse parking zal minstens 5 keer zoveel kosten dan de oprichting van de voorziene nieuwbouw met een aangrenzende parking. De kosten voor archeologisch onderzoek zijn zelfs niet op voorhand te berekenen en kunnen aanzienlijk hoog oplopen. Dergelijke kost is kennelijk onredelijk voor de aanvrager, in het bijzonder doordat **de betrokken aanvraag in essentie een bestendiging uitmaakt van de bestaande toestand**. Op de site komt immers reeds een winkelgebouw met een gelijkgrondse parking voor.

Het is duidelijk dat de deputatie **het instrument van de 'goede ruimtelijke ordening'—toets misbruikt om een — in de onmiddellijke omgeving en zelfs ruime omgeving totaal onbestaande — ondergrondse parking op te leggen aan LIDL, zonder rekening te houden met de exuberante financiële gevolgen die deze vereiste voor LIDL betekent.**

Het weigeringsargument miskent dan ook artikel 4.3.1., § 2 VCRO juncto artikel 1.1.4 VCRO en is kennelijk onredelijk.

Het tweede onderdeel is gegrond.

Derde onderdeel

24. Het bestreden besluit neemt het verslag van de PSA integraal over. Nochtans had de verzoekende partij een **aanvullende nota** ingediend als reactie op dit verslag van de PSA, met tegenargumenten. Vervolgens heeft de verzoekende partij op de **hoorzitting** op 23 augustus 2012 de argumenten uit deze aanvullende nota toegelicht en tevens nog de nadruk gelegd op twee bijkomende elementen, met name relevante precedënten:

- 1) de vergunning die de minister op 27 juli 2008 verleende aan Okay-winkel iets verderop aan dezelfde baan (sterk vergelijkbare aanvraag: uitbreiding van een bestaande handelsvestiging met ca. zelfde verkoopsoppervlakte) en
- 2) de stedenbouwkundige vergunning die de deputatie van Vlaams-Brabant op 22 maart 2012 verleende voor de LIDL-vestiging te Diest **zonder** ondergrondse parking (**stuk 12**)

Uit de overwegingen in het bestreden besluit blijkt niet of deze aanvullende nota en bijkomende argumenten van de verzoekende partij in de beoordeling zijn betrokken en zo ja, welk gevolg aan deze argumenten is gegeven. Dit is een schending van het recht om gehoord te worden en van het daaraan gekoppelde recht om op een nuttige

wijze gebruik te kunnen maken van de hoorzitting, met andere woorden een schending van artikel 4.7.23, § 1 VCRO en van het beginsel van de hoorplicht.

Hoewel de formele motiveringsplicht niet betekent dat de vergunningverlenende overheid verplicht is om, punt voor punt, een antwoord te verstrekken op de in een bezwaar, een beroep of tijdens een hoorzitting aangevoerde argumenten, **moet steeds uit de beslissing of uit het administratief dossier blijken dat de aangevoerde argumenten effectief onderzocht en beoordeeld zijn.** Het recht van elke belanghebbende om bezwaren en opmerkingen te formuleren tijdens het openbaar onderzoek, en het recht van een beroepindiener om argumenten aan te voeren en om gehoord te worden op een hoorzitting, brengt aldus voor de bevoegde overheid de **verplichting** mee de haar ter kennis gebrachte argumenten te onderzoeken en te beoordelen. De redenen waarom deze argumenten al dan niet worden bijgetreden moeten blijken, zo niet uit de beslissing zelf, dan minstens uit de stukken van het dossier. Deze redenen moeten afdoende zijn.

Het is tevens een schending van het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel. **Van een normaal, redelijk en zorgvuldig handelend bestuur mag verwacht worden dat zij de naar voor gebrachte argumentatie onderzoekt en dat zij hieromtrent een standpunt inneemt.**

BESLUIT

Uit het bovenstaande blijkt dat geen enkele van de weigeringsmotieven waarop de deputatie zich heeft gesteund de beslissing kunnen verantwoorden. Het bestreden besluit is genomen met miskennis van de omzendbrief R02011/01 van 9 december 2011 betreffende het "Afwegingskader voor grootschalige detailhandel", die nochtans uitdrukkelijk bedoeld is om leidraad voor de vergunningverlenende overheden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de toepassing van artikel 1.1.4 VCRO. De deputatie heeft bovendien nagelaten om de argumentatie die de verzoekende partij naar voor heeft gebracht op de hoorzitting te onderzoeken en hieromtrent een standpunt in te nemen. De bestreden weigeringsbeslissing bevat dan ook geen afdoende motivering die de weigering kan dragen. Bovendien is de bestreden beslissing in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het beginsel van de hoorplicht.

Het enig middel is in de drie onderdelen gegrond.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Vooreerst is het zo dat de bestreden beslissing wel degelijk afdoende en deugdelijk werd gemotiveerd, en dat verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk de aanvraag zorgvuldig en uitvoerig aan de goede ruimtelijke ordening heeft getoetst.

Zo heeft verwerende partij in de bestreden beslissing terecht geoordeeld dat de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, gelet op de niet optimale terreininrichting en de slechte integratie in de omgeving.

De voorliggende aanvraag voorziet immers vooreerst in een diepere inplanting van het winkelgebouw op het terrein, waardoor de reeds bestaande onderbreking van het woonlint nog meer versterkt wordt, hetgeen uiteraard geen meerwaarde is voor het

straatbeeld. Immers, door het nieuwe winkelgebouw te voorzien op 45m uit de as van de weg en door de afbraak van de naastgelegen woning, wordt het woonlint over een te grote afstand onderbroken. De volledig verharde en niet doorgroende oppervlakte aan de straatzijde wordt immers ontegensprekelijk vergroot t.o.v. de reeds bestaande onderbreking van het straatbeeld. Dit zorgt voor een nog negatievere beïnvloeding van het straatbeeld. Een inplanting van het gebouw op de bouwlijn zou het bestaande straatbeeld minder drastisch onderbreken. Op het achterliggende stuk van het terrein zou hierdoor ook meer ruimte vrijkomen voor de aanplanting van hoogstammig groen, hetgeen toch beter met de goede ruimtelijke ordening zou stroken.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag geen optimale ruimtelijke invulling op het perceel omvat.

Daarenboven mag hierbij niet vergeten worden dat de voorliggende aanvraag in de afbraak van de bestaande winkelconstructie en de herbouw / nieuwbouw ervan voorziet. Er wordt dus voorzien in een volledige herinrichting. Bijgevolg kan bij de herbouw maximaal rekening worden gehouden met de beperkende eigenschappen van het terrein. Een nieuwe inrichting dient dan ook te streven naar een optimale ordening op het terrein en integratie in de omgeving waarbij rekening dient te worden gehouden met de veranderde opvattingen inzake ruimtegebruik en goede ruimtelijke ordening. Daarbij is een duidelijke evolutie vast te stellen van spaarzamer ruimtegebruik waarbij de kavels steeds kleiner worden, zowel voor private woningen als overige projecten, en er steeds meer op toegezien wordt dat er wordt voorzien in voldoende ruimte voor groenvoorzieningen om zo a.h.w. de steeds schaarser wordende open, groene ruimte te compenseren. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de voorliggende aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, gelet op de niet optimale terreininrichting en de slechte integratie in de omgeving.

Niet alleen is de aanvraag onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening door de doorbreking van het woonlint wegens de diepere inplanting van het gebouw over een grotere afstand, ook ontstaat er door het aangevraagde op de rechtse perceelsgrens een ontsierende wachtgevel in het straatbeeld, hetgeen uiteraard evenmin verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Daarenboven ontstaat er ook op de linker perceelsgrens een wachtgevel door de afbraak van de bestaande woningen. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag ook om deze reden niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast voorziet de voorliggende aanvraag niet in een doorgroende parking. Er dient immers te worden vastgesteld dat het perceel aan de straatzijde, zoals voorzien op het plan, quasi volledig bebouwd en verhard zal zijn, met een minimale groenaanplanting. Hierdoor zal het straatbeeld uiteraard nog verder negatief worden beïnvloed.

Tevens zal het evenwicht tussen de percelen sterk verstoord worden door de geplande reliëfwijziging / ophoging van het terrein. In functie van de aanleg van een vlakke parking op straatniveau zal de grond over het volledige terrein opgehoogd worden. Deze ophoging heeft tot gevolg dat er aan de achterzijde over een afstand van meer dan 60m een keermuur moet worden gebouwd van gemiddeld ca. 3m hoog, waarvan de afstand tot de achterste perceelsgrens verkleint van 5m naar 0m. Dit betekent een zeer sterke reliëfbreuk die het evenwicht tussen de percelen ontegensprekelijk sterk zal verstoren en

het woongenot op de aanpalende percelen ernstig in het gedrang zal brengen. Aan de linker perceelsgrens is er een talud van 5m breed dat een hoogteverschil van ca. 2m opvangt, en dit tot tegen de perceelsgrens. De aanvraag houdt dan ook manifest onvoldoende rekening met het bestaande en oorspronkelijke reliëf op het terrein. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht vastgesteld dat de inrichting op het terrein geen ruimtelijk verantwoorde overgang naar de omgeving vormt, hetgeen uiteraard niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Concluderend kan er in casu gesteld worden dat verwerende partij in de bestreden beslissing de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag wel degelijk uitvoerig en in concreto aan de goede ruimtelijke ordening heeft getoetst. Verwerende partij heeft hieruit evenwel dienen vast te stellen dat de voorziene bouw en verharding van het perceel de draagkracht van het perceel ernstig overschrijden. In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, leidt de vernieuwde winkel immers geenszins tot een verfraaiing van het straatbeeld: de achterliggende inplanting van het gebouw onderbreekt het woonlint over een te grote afstand, te meer daar door de afbraak van de linker naburige woning de grote, volledig verharde en niet doorgroende oppervlakte nog vergroot wordt t.o.v. de huidige onderbreking van het straatbeeld. Tevens zullen er ontsierende wachtgevels ontstaan en zal het evenwicht tussen de percelen ernstig verstoord worden door de geplande reliëfwijziging.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de voorliggende aanvraag geen ruimtelijk verantwoorde overgang naar de omgeving voorziet, en bijgevolg onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Van enige schending van de goede ruimtelijke ordening (artt. 1.1.4 en 4.3.1 VCRO) en / of van het motiveringsbeginsel kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn. De bestreden beslissing werd immers afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming wel degelijk uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Het correcte verloop van het dossier en het feit dat verwerende partij in haar besluitvorming met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, blijkt ook uit het administratief dossier.

De beoordeling van verwerende partij is evenmin onredelijk en al helemaal niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig. Bovendien is verwerende partij bij de beoordeling wel degelijk uitgegaan van de concrete en specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving van het betrokken perceel. (...). Van enige schending van het zorgvuldigheids- en / of van het redelijkheidsbeginsel kan er in casu dan ook evenmin sprake zijn.

Verzoekende partij werpt vervolgens in haar verzoekschrift op dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte letterlijk dezelfde motivering zou gehanteerd hebben als in haar beslissing van 24 mei 2012 m.b.t. een Lidl-vestiging in Sint-Genesius-Rode. Volgens verzoekende partij zou de bestreden beslissing hierdoor het motiveringsbeginsel schenden. Ook deze argumentatie dient echter te worden verworpen. Het is immers geenszins zo dat de bestreden beslissing letterlijk dezelfde motivering zou bevatten als die andere beslissing van verwerende partij m.b.t. de Lidl-vestiging te Sint-Genesius-Rode. In de bestreden beslissing heeft verwerende partij de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag immers uitvoerig beoordeeld en heeft zij hierbij een

uitgebreide en concrete motivering uiteengezet waarom de aanvraag niet kan worden vergund. Deze motivering is geenszins identiek aan de motivering uit de beslissing van 24 mei 2012 m.b.t. de Lidl-vestiging in Sint-Genesius-Rode (manifest andere beoordeling en motivering). Wel is het zo dat de slotoverwegingen (laatste alinea van de beoordeling) van het bestreden besluit eensluidend zijn aan de slotoverwegingen uit het besluit van 24 mei 2012 m.b.t. de Lidl-vestiging te Sint-Genesius-Rode. Hieruit kan evenwel geen schending van het motiveringsbeginsel worden afgeleid. Het bestreden besluit bevat een uitvoerige, concrete en deugdelijke motivering die geenszins identiek is aan de motivering uit het besluit van 24 mei 2012. Dat het bestreden besluit wel een gelijkaardige slotoverweging als in het andere Lidl-dossier bevat, valt simpelweg te verklaren door het feit dat dit kadert binnen de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen: verwerende partij streeft bij de inplanting van elke winkelruimte naar een optimale terreininrichting en een goede integratie in de omgeving. Van enige schending van het motiveringsbeginsel kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Verzoekende partij stelt vervolgens in haar verzoekschrift dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte geen rekening zou hebben gehouden met de Omzendbrief RO2011/01 van 9 december 2011 betreffende het "Afwegingskader voor grootschalige detailhandel". Verzoekende partij schijnt hierbij echter ten onrechte uit het oog te verliezen dat een omzendbrief geen verordenend, doch louter een richtinggevend karakter heeft. Een beweerde schending van een dergelijke omzendbrief kan dan ook niet de vereiste rechtsgrond bieden om een vergunningsaanvraag te weigeren (...). In de bewuste omzendbrief RO2011/01 van 9 december 2011 wordt overigens ook meermaals gesproken van de mogelijkheid die de vergunningverlenende overheid heeft om de richtlijnen van deze omzendbrief te hanteren bij haar beoordeling (bijv. "kan gehanteerd worden bij de beoordeling..."; "kunnen de aangereikte elementen gehanteerd worden bij het afwegingsproces, met name de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening."; "een set van afwegingselementen die kan gehanteerd worden bij de beoordeling"; ...). Uit de omzendbrief zelf blijkt dan ook ontegensprekelijk dat zij geen verordenend karakter heeft, zodat een schending van de omzendbrief geenszins kan worden aangenomen.

Van enige schending van de goede ruimtelijke ordening (artt. 1.1.4 en 4.3.1 VCRO), van de Omzendbrief RO2011/01 van 9 december 2011 en / of van het motiverings-, zorgvuldigheids- en / of redelijkheidsbeginsel kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin art. 4.7.23 VCRO (m.b.t. het verslag van de PSA en de hoorzitting), noch het beginsel van de hoorplicht en / of het recht om op een nuttige wijze argumenten aan te brengen op een hoorzitting. Verzoekende partij houdt nochtans voor dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte niet alle argumenten van verzoekende partij uit haar aanvullende nota zou hebben weerlegd.

Verzoekende partij schijnt er hierbij echter verkeerdelijk vanuit te gaan dat de motiveringsplicht van verwerende partij dezelfde zou zijn als de motiveringsplicht die geldt voor jurisdictionele beslissingen.

Voor administratieve rechtshandelingen geldt echter geenszins dat alle opgeworpen argumenten moeten worden behandeld, evenmin moet uit de redengeving van de beslissing blijken dat de argumenten van partijen zijn onderzocht.

Het bestuur is niet verplicht om alle aangehaalde feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden. Het volstaat dat de motivering daadkrachtig is, hetgeen in casu het geval is.

Aan de formele en materiële motiveringsplicht is m.a.w. voldaan wanneer de door het bestuur aangehaalde motieven volstaan om de beslissing te dragen (...).

Door niet alle argumenten van verzoekende partij te weerleggen, maar hierbij wel de beslissing afdoende en uitdrukkelijk te motiveren, heeft verwerende partij dan ook geenszins artikel 4.7.23, §1 VCRO, het motiveringsbeginsel en/of het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt immers enkel dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep dient te nemen 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.

Deze bepaling houdt echter geenszins in dat verwerende partij in haar motivering ook dient te stellen om welke redenen de elementen die in een schriftelijk verweerstuk werden opgeworpen al dan niet worden weerhouden.

Zij dient slechts te motiveren om welke met de goede ruimtelijke ordening verbandhoudende redenen, binnen de toepasselijke planologische context, het beroep al dan niet kan worden ingewilligd.

Van enige schending van de decretale bepalingen m.b.t. de hoorplicht kan dan ook geen sprake zijn.

De decreetgever heeft enkel voorzien dat de betrokken partijen op hun verzoek mondeling of schriftelijk moeten gehoord worden en dat de beroepsbeslissing moet gegrond worden op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, hetgeen in casu ook perfect is gebeurd.

Hierbij werd het door de decreetgever echter geenszins als een verplichting opgelegd om naar de eventuele hoorzitting, de eventueel ingediende verweerstukken en de opgeworpen argumenten te verwijzen, laat staan weer te geven of en om welke redenen deze argumentatie al dan niet wordt aangenomen.

Een dergelijke opvatting zou immers van een overdreven formalisme getuigen.

Van enige schending van de hoorplicht, zoals vervat in artikel 4.7.23 VCRO, kan er in casu dan ook geen sprake zijn.

Ook het feit dat de bestreden beslissing een integrale overname van het verslag van de PSA zou zijn, kan overigens niet als een schending van artikel 4.7.23 VCRO worden beschouwd.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt immers enkel dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep dient te nemen 'op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar'.

Uit de bestreden beslissing blijkt ontegensprekelijk dat de bestreden beslissing wel degelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, zoals artikel 4.7.23, §1 vereist, en dat verwerende partij zich aansluit bij dit verslag.

*Zo stelt verwerende partij in de bestreden beslissing immers uitdrukkelijk het volgende:
(...)*

Hieruit blijkt toch ontegensprekelijk dat verwerende partij kennis genomen heeft van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, en de redenering uit dit verslag zich ook eigen heeft gemaakt.

Van enige schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan er dan ook absoluut geen sprake zijn.

Verder kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van de formele en / of materiële motiveringsplicht. De bestreden beslissing werd afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Van enige schending van het formele en / of materiële motiveringsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Evenmin schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing kunnen nemen.

Tenslotte kan er in casu van enige schending van het redelijkheidsbeginsel evenmin sprake zijn. De bestreden beslissing komt, in het licht van de vermelde motieven, geenszins als onredelijk voor, doch uit de bestreden beslissing blijkt daarentegen op ontegensprekelijke wijze dat verwerende partij in alle redelijkheid tot de genomen beslissing is gekomen. Daarenboven wordt er door de bestreden beslissing geen kennelijk onredelijke situatie voor verzoekende partij gecreëerd.

De bestreden beslissing schendt dan ook geenszins de aangegeven wetsbepalingen en / of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

*Het enige middel dient derhalve als ongegrond te worden afgewezen.
..."*

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

Repliek

Eerste onderdeel

Zoals reeds in het verzoekschrift werd uiteengezet, heeft de omzendbrief RO2011/01 van 9 december 2011 betreffende het “Afwegingskader voor grootschalige detailhandel” niet het karakter van afdwingbare, verordenende regelgeving, maar is het een **belangrijk beoordelingsinstrument** dat tot doel heeft om meer eenvormigheid en een gestructureerd afwegingstraject tot stand te brengen bij het nemen van vergunningsbeslissingen inzake grootschalige detailhandel.

Hoewel een omzendbrief dus geen verordenend karakter heeft, betekent dit niet dat de vergunningverlenende overheden een omzendbrief zomaar naast zich mogen neerleggen.

Kaat LEUS wijst er op dat een overheid een beleidsregel, zoals neergelegd in een omzendbrief, in beginsel moet toepassen. Ook al is een beleidsregel op zichzelf niet bindend, toch moet die beleidsregel door het bestuur in beginsel worden nageleefd. De juridische grondslag voor de bestuurlijke gebondenheid aan beleidsregels is te vinden in het verbod van willekeur, het gelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel, die allen regels van positief recht zijn. Bovendien staat de administratieve rechter daadwerkelijk in voor de handhaving in rechte van bestuurlijke beleidsregels. Deze rechterlijke handhaving van bestuurlijke beleidsregels gebeurt meestal langs de indirecte weg van de controle op de motieven die aan het individuele bestuursbesluit ten grondslag hebben gelegen. “Het bestuur heeft de bevoegdheid, zelfs de plicht, om bij de uitoefening van zijn wettelijk toegewezen discretionaire bevoegdheid een coherent en consistent beleid te voeren. Dit bestuursbeleid kan tot uiting komen doordat het bestuur vooraf uitdrukkelijk regels opstelt of een beleidslijn ontwikkelt.” “De rechter incorporeert de beleidsregel als een objectieve toetsingsmaatstaf in zijn oordeelsvorming over de rechtmatigheid van een individuele beslissing.” “De bestuurlijke beleidsregel is voor de rechter niet alleen een objectieve toetsingsmaatstaf, maar tegelijkertijd een hulpmiddel bij de concretisering van de beginselen van het verbod van willekeur, het gelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.”

Ook uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt dat de vergunningverlenende overheid een beleidsregel niet zomaar naast zich neer mag leggen, wat uiteraard niet betekent dat een beleidsregel blind mag worden toegepast en het bestuur er van zou ontslaan om ieder individueel geval op zijn eigen merites te beoordelen (RvS 23 september 1999, nr. 82.383, Desmet).

De verwerende partij ontkent overigens niet dat ze de Omzendbrief wel degelijk toepast in andere dossiers, maar buiten beschouwing heeft gelaten in voorliggend dossier.

Het eerste onderdeel is gegrond.

Tweede onderdeel

De verwerende partij geeft zelf toe dat de (slot)overwegingen gelijklopend zijn aan een andere weigeringsbeslissing voor een LIDL-vestiging in Sint-Genesius-Rode.

In tegenstelling tot wat verwerende partij stelt, zijn de overwegingen die vooraf gaan aan de slotoverwegingen, onvoldoende toegespitst op de concrete plaatselijke situatie. Bovendien blijken deze concrete gegevens die vermeld worden in de bestreden beslissing niet correct te zijn. Zo zijn er in de weigeringsbeslissing geen concrete gegevens ter onderbouwing van de zgn. “doorbreking van het woonlint over een aanzienlijke breedte”, dit is een louter een vage standaardoverweging. Het aanleggen van een ondergrondse parking is eveneens een standaardoverweging, die totaal geen rekening houdt met de bestaande toestand, noch in de onmiddellijke, noch in de wijde omgeving. De concrete gegevens die vermeld worden over de zgn. ruimtelijk onverantwoorde overgang naar de omgeving zijn duidelijk niet correct, gezien er in realiteit reeds een keermuur van 43m vergund is, terwijl de weigeringsbeslissing er van uitgaat dat het terrein nog aanzienlijk wordt opgehoogd en een volledig nieuwe keermuur van 60m wordt opgetrokken.

De verwerende partij heeft dus onvoldoende rekening gehouden met de feitelijk bestaande omgeving van het bouwterrein. De bestreden beslissing doet getuigen van een kennelijk onzorgvuldige beoordeling van de vergunningsaanvraag.

Het tweede onderdeel is gegrond.

Derde onderdeel

Als reactie op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft verzoekende partij een omstandige aanvullende nota ingediend met betrekking tot de in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar opgesomde probleempunten en waarin verzoekende partij poogde aan te tonen dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Bovendien werd op de hoorzitting nog specifiek ingegaan op een vergelijkbare, vergunde handelsuitbreiding in deze omgeving (de vergunning die de minister op 27 juli 2008 verleende aan Okay-winkel iets verderop aan dezelfde baan) en op het gebrek aan provinciaal beleid en consequentie inzake het al dan niet nodig achten van een ondergrondse parking (met verwijzing naar de stedenbouwkundige vergunning die de deputatie van Vlaams-Brabant op 22 maart 2012 verleende voor de LIDL-vestiging te Diest zonder ondergrondse parking).

Verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij haar verweer niet zorgvuldig heeft onderzocht, minstens dat dit niet uit de bestreden beslissing blijkt.

*Dergelijk gebrek geeft aanleiding tot de nietigheid van de beslissing. Terzake verwijzen we naar een precedent in een arrest van uw Raad, waarin een identieke werkwijze van verwerende partij reeds tot vernietiging van de beslissing heeft geleid (**arrest nr. A/2012/0410 van 16 oktober 2012**, p. 8-10):*

(...)

In het voorliggende dossier is exact hetzelfde gebeurd. De verwerende partij heeft het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ongewijzigd overgenomen (kopie-conform) en heeft in haar beoordeling geen rekening gehouden met de omstandige aanvullende nota die door verzoekende partij was ingediend en met de argumenten die op de hoorzitting werden uiteengezet.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning om de volgende redenen:

- de aanvraag integreert zich onvoldoende in de omgeving; het diep ingeplante gebouw en de grote, volledig verharde en niet doorgroende parking doorbreken het woonlint over een aanzienlijke breedte en geven geen meerwaarde aan het straatbeeld;
- ook aan de achterzijde en aan de rechterzijde van het gebouw vormt de inrichting geen ruimtelijk verantwoorde overgang naar de omgeving;
- er werd geen rekening gehouden met de bebouwingsmogelijkheden voor het links aanpalende perceel en er ontstaan ontsierende wachtgevels in de omgeving;
- het bouwen van een winkel over 1 bouwlaag met naastliggende parking leidt tot een ruimteverspillende en weinig geïntegreerde inrichting; in functie van een goede integratie in de omgeving dringt een concept met ondergrondse parking zich op.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning weigert voor het aangevraagde op grond van vier weigeringsmotieven, die duidelijk verband houden met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Eerste onderdeel.

In de bestreden beslissing wordt de vergunningsaanvraag van de verzoekende partij strekkende tot het bouwen van een handelsruimte en het aanleggen van een bijhorende parking na sloop van een bestaande handelsruimte en bestaande constructies, geweigerd.

Zoals hiervoor reeds vastgesteld steunt de weigeringsbeslissing op vier weigeringsmotieven, die verband houden met de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Het gegeven dat de omzendbrief RO 2011/01 van 9 december 2011 betreffende het "Afwegingskader voor grootschalige detailhandel", een beoordelingskader biedt voor een vergunningverlenend bestuursorgaan, staat er uiteraard niet aan in de weg dat een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd, los van dit beoordelingskader, omwille van een ongunstige beoordeling van de verenigbaarheid van het concrete project met de goede ruimtelijke ordening. Zelfs indien een project zou voldoen aan de "drie basisdoelstellingen" van de vermelde omzendbrief, zoals de verzoekende partij voorhoudt met betrekking tot haar aanvraag, belet dit immers niet dat een vergunningverlenend bestuursorgaan er toe gehouden is de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening te beoordelen, voor zover noodzakelijk of relevant, aan de hand van aandachtspunten en criteria vermeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO en in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Het eerste onderdeel van het middel is ongegrond.

2.

Eerste subonderdeel van het tweede onderdeel.

De verzoekende partij houdt voor dat het bestreden besluit steunt op “standaardoverwegingen” hetgeen zou blijken uit het gegeven dat drie van de vier weigeringsmotieven gelijklopend zijn aan weigeringsmotieven in een besluit van de verwerende partij van 24 mei 2012, waarbij een stedenbouwkundige vergunning aan een LIDL-vestiging te Sint-Genesius-Rode werd geweigerd.

De verzoekende partij heeft deze laatste beslissing eveneens bestreden bij de Raad. Bij arrest nr. A/2013/0336 van 18 juni 2013 werd het beroep van de verzoekende partij ongegrond bevonden. In het arrest zijn de overwegingen opgenomen van de weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 24 mei 2012. Uit deze overwegingen blijkt dat de aanvraag, die heeft geleid tot deze beslissing gelijkenissen vertoont met de aanvraag in de onderliggende zaak. Bovendien blijkt dat de verwerende partij in deze beslissing weliswaar op een aantal punten tot een gelijklopende conclusie komt als in de bestreden beslissing doch op grond van vaststellingen en gegevens die eigen zijn aan de concrete aanvraag. Dezelfde vaststelling geldt voor de bestreden beslissing. De vier weigeringsmotieven die als conclusie worden opgesomd in de bestreden beslissing steunen op voorafgaande overwegingen die eigen zijn aan de concrete aanvraag en waaruit, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, kan worden afgeleid dat de verwerende partij de aanvraag in concreto heeft onderzocht.

3.

Tweede subonderdeel van het tweede onderdeel.

3.1.

Dit subonderdeel heeft betrekking op het motief in de bestreden beslissing dat de aanvraag zich onvoldoende integreert in de omgeving, waarbij wordt aangegeven dat het diep ingeplante gebouw en de grote, volledig verharde en niet doorgroende parking het woonlint doorbreken over een aanzienlijke breedte en geen meerwaarde geven aan het straatbeeld.

De verzoekende partij beweert dat dit weigeringsmotief kennelijk foutief en onredelijk zou zijn.

3.2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat gezien de huidige aanvraag een volledige vervanging van de bestaande bebouwing betreft en gepaard gaat met een totale herinrichting en sanering van het terrein, gestreefd dient te worden naar een optimale terreininrichting die niet uitsluitend door economische en functionele motieven is ingegeven, maar ook het evenwicht en de samenhang met de bebouwing op de aanpalende percelen bewaakt, dat een nieuwe inrichting dient te streven naar een optimale ordening op het terrein zelf en een integratie in de omgeving en dat aandachtspunten voor voorliggende aanvraag zijn: het reliëf, een goede buffering naar de omliggende woonkavels en het achterliggende gebied, een goede doorgroening op het perceel en een inpassing van het nieuwe gebouw in het straatbeeld.

Het bestreden besluit bevat vervolgens, met betrekking tot het niet aanvaardbaar zijn van het aangevraagde omwille van de onvoldoende integratie in de omgeving, volgende overwegingen:

“ ...

De nieuwe aanvraag omvat geen optimale ruimtelijke invulling op het perceel. De nieuwbouw met naastliggende parking onderbreekt het woonlint over een aanzienlijke breedte. Door de afbraak van de links naburige woning en de dieper gelegen inplanting

van het gebouw wordt de bestaande onderbreking nog versterkt. Het gebouw en de grote, volledig verharde en niet doorgroende parking geven daarbij geen meerwaarde aan het straatbeeld.
...

3.3.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden in haar argumentatie dat de verwerende partij ten onrechte gewag maakt van een “woonlint” in de bestreden beslissing. De gegevens van het dossier bevestigen immers de bewoning langs de zijde van de gewestweg waar zich ook de bouwpercelen bevinden. Het gegeven dat in de bestaande toestand eveneens een LIDL en een naastliggend bedrijf aanwezig zijn, doet aan de vorige vaststelling geen afbreuk, evenmin als de vermelding in het bestreden besluit dat “de omgeving (...) heterogeen (is) met aan deze gewestweg de nadruk op aaneengesloten bebouwing” en dat “aan weerszijden van de steenweg (...) de bebouwing zich aan een meer landelijke dichtheid (heeft) uitgespreid zodat zich geen duidelijke kern aftekent en het woonweefsel hier weinig compact is”. De verwerende partij vermeldt bij dezelfde “beschrijving van de plaats” overigens evenzeer dat langs de Brusselsebaan een verweving van functie voorkomt van wonen, handel en horeca ... maar met nog nadruk op wonen.

De argumentatie van de verzoekende partij dat de bestaande toestand op het terrein wordt gevormd door twee diep gelegen bedrijfsgebouwen en een vrijwel geheel verharde toestand, houdt niet in dat het gevisieerd weigeringsmotief foutief of kennelijk onredelijk zou zijn. Er moet immers vastgesteld worden dat in het aangevraagde deze “bestaande toestand” precies verdwijnt om plaats te maken voor een nieuw ontworpen toestand. De overwegingen in de bestreden beslissing dat een nieuwe inrichting dient te streven naar een optimale ordening op het terrein en integratie in de omgeving kan niet beschouwd worden als kennelijk onredelijk. Bovendien, hetgeen mee in overweging wordt genomen in de bestreden beslissing, blijkt uit een vergelijking van de bestaande toestand en de nieuwe toestand, zoals weergegeven op het bouwplan en vastgesteld in de bestreden beslissing, een verbreding aan de straatzijde van het winkelterrein en een nog diepere inplanting van het gebouw. De verwerende partij overweegt bij hetzelfde weigeringsmotief bovendien tevens dat het gebouw en de “grote, volledig verharde en niet doorgroende “parking” geen meerwaarde aan het straatbeeld geven.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet overtuigt dat de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk oordeelt dat het aangevraagde zich onvoldoende integreert in de omgeving.

De verzoekende partij toont derhalve niet aan dat het eerste weigeringsmotief onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn. Evenmin toont de verzoekende partij aan dat dit weigeringsmotief geen afdoende motivering kan vormen voor de bestreden beslissing.

4.

De “bijkomende” weigeringsmotieven die de verzoekende partij bekritiseert onder het derde, vierde en vijfde subonderdeel van het tweede onderdeel, zijn overtollige motieven waarvan een eventuele onregelmatigheid zonder invloed is op het afdoende karakter van het voormelde eerste weigeringsmotief van het bestrede besluit. De eventuele gegrondheid van kritiek op een overtollig motief kan niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.

In de mate dat het tweede onderdeel van het middel ontvankelijk is, is het ongegrond.

5.

Derde onderdeel.

5.1.

Artikel 4.7.23, § 1 VCRO luidt 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.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”

Aan de hoorplicht, zoals vastgelegd in het voormelde artikel, is voldaan indien degene die verzoekt te worden gehoord, op het ogenblik dat hij wordt gehoord, inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door de bevoegde overheid bij de beoordeling van de aanvraag zullen worden betrokken en hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten.

Het beginsel van behoorlijk bestuur met betrekking tot de hoorplicht geldt niet in zoverre er, zoals te dezen, een uitdrukkelijke regeling voor is uitgewerkt. Evenwel moet, indien de hoorplicht door een norm is voorgeschreven maar de inhoud van die verplichting niet nader is bepaald, het optreden van de overheid op dat vlak dan ook worden getoetst aan de verplichtingen die het bestuur op grond van het beginsel van de hoorplicht moet nakomen.

De verzoekende partij erkent dat zij op 23 augustus 2012 is gehoord door de verwerende partij. Bovendien blijkt dat de verzoekende partij, met het oog op deze hoorzitting, een replieknota heeft opgemaakt “als reactie op het verslag van de PSA”. Uit deze gegevens blijkt derhalve dat de verzoekende partij op nuttige wijze haar opmerkingen met betrekking tot de aanvraag en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft kunnen toelichten op de hoorzitting.

Na het horen van de verzoekende partij heeft de verwerende partij beslist om de gevraagde vergunning te weigeren, waaruit alleszins blijkt dat de verwerende partij de argumentatie van de verzoekende partij niet heeft gevolgd. Het gegeven dat de verzoekende partij het niet eens is met de gevolgen die aan haar argumenten is gegeven door de verwerende partij, impliceert geen schending van artikel 4.7.23, § 1 VCRO, noch een schending van het beginsel van de hoorplicht.

5.2

De argumentatie van de verzoekende partij dat uit de bestreden beslissing niet blijkt of haar argumenten bij de beoordeling zijn betrokken, betreft niet de “hoorplicht” maar wel de formele motiveringsplicht.

Zoals de verzoekende partij echter zelf stelt reikt de formele motiveringsplicht van een vergunningverlenend bestuursorgaan niet zover dat zij elk beroepsargument moet beantwoorden of uitdrukkelijk moet weerleggen. Het volstaat dat uit een vergunningsbesluit duidelijk blijkt door welke, met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij is verantwoord, derwijze dat de aanvrager of een belanghebbende derde met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen.

Bovendien blijkt dat de replieknota die de verzoekende partij heeft opgemaakt en aan de verwerende partij heeft voorgelegd, aspecten betreft die uitdrukkelijk aan bod komen in de

bestreden beslissing. De verzoekende partij bespreekt in de aanvullende nota de “doorbreking van het woonlint”, “de nieuwe inrichting aan de achterzijde en linkerzijde”, “de wachtgevels/gesloten gevels” en “ondergrondse parking”. Over deze aspecten heeft de verwerende partij zich uitdrukkelijk uitgesproken in de bestreden beslissing. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing overigens ook uitdrukkelijk standpunt ingenomen over de “relevante precedenter”, waar de verzoekende partij naar eigen zeggen op de hoorzitting heeft naar verwezen.

Uit het voorgaande volgt tegelijk dat de verzoekende partij evenmin kan gevolgd worden daar waar ze het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel geschonden acht omdat van een normaal, redelijk en zorgvuldig handelend bestuur mag verwacht worden dat zij de naar voor gebrachte argumentatie onderzoekt en dat zij hieromtrent een standpunt inneemt. Het blijkt immers dat de verwerende partij precies wel en uitdrukkelijk standpunt heeft ingenomen omtrent de aspecten die in de replieknota van de verzoekende partij worden aangehaald. Deze vaststelling volstaat om het middelonderdeel ongegrond te bevinden.

Het derde onderdeel van het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ