

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 10 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0475  
in de zaak met rolnummer 1314/0726/A/8/0720

Verzoekende partij	mevrouw <b>Wendy DE BLESER</b>  vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 5 juni 2014.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 20 januari 2014 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een oud industrieel pand tot binnenspeeltuin en bedrijfswoning op een perceel gelegen te 9200 Dendermonde, Theodoor Vermijlenstraat 22A, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummer 350/t.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in.

2.  
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 augustus 2016.

Advocaat Bram DE SMET *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij.

3.

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

1.

Verzoekende partij dient op 16 september 2013 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een oud industrieel pand tot binnenspeeltuin met bedrijfswoning”*.

De aanvraag kent een historiek. Op 26 maart 2012 verleende het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een ongunstig stedenbouwkundig attest voor het realiseren van een indooerspeeltuin met een eigen woonst. Op 17 juni 2013 weigerde het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een oud industrieel pand tot binnenspeeltuin met woning.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, grotendeels in industriegebied en voor een klein gedeelte in groengebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 oktober 2013 tot en met 21 november 2016, dient de naastgelegen nv VITAMEX een bezwaarschrift in, waarin vooral wordt gewezen op de gebrekkige mobiliteitsafhandeling, met name de vaststelling dat er geen eigen (bereikbare) parkeergelegenheid wordt voorzien en de toegang voor de hulpdiensten wordt voorzien over het terrein van bezwaarindieners, die daarvoor geen toestemming verleent.

De Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Oost-Vlaanderen adviseert op 4 november 2013 gunstig:

*“De aanvraag betreft het verbouwen van een oud industrieel pand tot binnenspeeltuin met woning. Het perceel bevindt zich volgens het gewestplan in een industriezone en gedeeltelijk in groenzone. Het gebouw bevindt zich volledig in de industriezone.*

*In het project Oude Briel werken de provincie Oost-Vlaanderen, Waterwegen en Zeekanaal nv en de POM Oost-Vlaanderen samen om het industriegebied aan de Schelde in Baasrode om te vormen tot een duurzaam en kwalitatief watergebonden bedrijventerrein. Het industriegebied te Baasrode, zoals ingekleurd op het gewestplan, vormt het projectgebied van het project Oude Briel. De aanvraag is gelegen in deze industriezone en bijgevolg ook binnen de afbakening van het project Oude Briel.*

*Het betreffende pand is gelegen aan de rand van het projectgebied en bevindt zich achter een rij woningen gelegen langs de Theodoor Vermijlenstraat. Het pand is bovendien enkel toegankelijk via een smalle doorgang gelegen tussen een woning en het bedrijfspand van Vitamex. Het is aldus praktisch moeilijk haalbaar om het pand een nieuwe bedrijfsfunctie te geven, noch om het een watergebonden bestemming te geven.*

*Het bedrijf Vitamex dat gevestigd is onmiddellijk naast het perceel van de aanvraag*

*zal op vrij korte termijn deze site verlaten. Ook voor de gebouwen van dit bedrijf is het niet aangewezen om de bestemming van industrieterrein te behouden. Bovendien is een gedeelte van de gebouwen beschermd als monument.*

*Daarom wordt in het voorontwerp 'PRUP stedelijk project Oude Briel' voor de site Vitamex een bestemming gegeven voor complementaire bedrijfsondersteunende voorzieningen alsook voor woonondersteunende voorzieningen. Daarin worden 'recreatieve voorzieningen' als een toegestane activiteit voorzien.*

*De aanvraag past aldus in de visie van de projectgroep Oude Briel voor de toekomstige bestemming van de site Vitamex (waartoe het betreffende perceel mede behoort).*

*De plenaire vergadering in functie van de goedkeuringsprocedure van het PRUP ging door op 3 juli 2013.*

*Conclusie:*

*De POM Oost-Vlaanderen heeft bijgevolg geen bezwaren tegen het realiseren van een binnenspeeltuin met woning in het betreffende oud industrieel pand*

*...*

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen adviseert op 14 november 2013 gunstig.

De brandweer adviseert op 17 november 2013 voorwaardelijk gunstig.

De dienst mobiliteit van de stad Dendermonde adviseert op 28 november 2013 ongunstig:

*“ ...*

*Ongeacht of de minimum parkeerplaatsen die voorzien moeten worden er volgens de Nederlandse normen 48 zijn of 30 volgens de mobiliteitstoets en plannen van de aanvrager, dienen deze parkeerplaatsen wel bereikbaar te zijn en onlosmakelijk verbonden te zijn met het pand/de activiteit.*

*Een tijdelijke huurovereenkomst (zelfs al beslaat die overeenkomst een periode van 10 jaar) biedt onvoldoende zekerheid om de mobiliteitsvraag op langere termijn te kunnen blijven opvangen. Op tien jaar kan een dergelijke activiteit een gevestigde waarde worden en via mond-aan-mondreclame steeds meer verkeer genereren, waardoor de parking van Alvo/Ami te klein wordt en de overeenkomst kan worden stopgezet omdat de supermarkt onvoldoende plaats meer heeft voor hun eigen cliënteel. Op dat ogenblik is er geen alternatief om het verkeer, dat zijn weg gevonden heeft naar deze binnenspeeltuin, te kunnen opvangen. De parkeerplaatsen zijn niet onlosmakelijk verbonden aan de activiteit waarvoor de aanvraag wordt ingediend en dat creëert onzekerheid en het risico op problemen op middellange termijn.*

*Een ontsluiting van de eigen parking over een terrein dat niet in het bezit is van de aanvrager en waarbij de huidige eigenaar ook geen toestemming geeft om dit te gebruiken, kunnen we niet beschouwen als een duurzame en degelijke oplossing. Bovendien staat in de aanvraag dat deze parking momenteel niet in beschouwing moet genomen worden vanwege de (gedeeltelijke) ligging in een groenzone en het gebrek aan een ontsluiting.*

*...*

*Het advies van Kids Consult versterkt ons vorig advies waarbij gesteld werd dat het aantal voorziene parkeerplaatsen in de aanvraag te weinig is volgens de geldende kencijfers en er voor deze locatie minstens een 48-tal zouden moeten voorzien worden. Op Kidsdream na (die goed te bereiken zijn via het station van Merchtem) beantwoorden alle aangehaalde voorbeelden aan de kencijfers.*

*We behouden bijgevolg bij ons ongunstig advies van de vorige aanvraag. Het aantal parkeerplaatsen is daarbij niet eens de doorslaggevende factor. Het is vooral het tijdelijke karakter van de huurovereenkomst en het gebrek aan een sluitende oplossing op langere termijn die de doorslag geeft in dit dossier.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 20 januari 2014 de stedenbouwkundige vergunning:

*“ ...*

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*1. Legaliteitsbeoordeling - overeenstemming met gewestplanbestemming*

*...*

*Overwegende dat de geplande functie een recreatie-/horecafunctie betreft zodat de aanvraag ontegensprekelijk in strijd is met bovengenoemde bestemmingsbepalingen;*

*Overwegende dat de beoogde functiewijziging gelet op bovenvermelde argumentatie als een zonevreemde functiewijziging binnen het bestaande pand dient te worden beschouwd;*

*Overwegende dat voorliggende aanvraag voor wat betreft de vergunbaarheid van de beoogde functiewijziging dient te worden getoetst aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen ...;*

*Overwegende dat enkel het artikel 7 uit bovengenoemde besluit van de Vlaamse Regering in aanmerking komt voor toepassing op voorliggende aanvraag:*

*'... Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:*

*1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een industriegebied in de ruime zin;*

*2° de nieuwe functie heeft betrekking op een inrichting voor luidruchtige binnenrecreatie, zoals een karting, een fuifzaal of een schietstand. ...'*

*Overwegende dat aan bovengenoemd artikel een niet limitatieve lijst van voorbeelden voor luidruchtige binnenrecreatie werd verbonden die vergunbaar zijn binnen industriegebied in de ruime zin;*

*Overwegende dat elke van de genoemde voorbeelden opgenomen werd op de bij VLAREM I gevoegde lijst van als hinderlijk beschouwde inrichtingen;*

*Overwegende dat kan worden gesteld dat een functie om vergelijkbaar te zijn qua hinderlijkheid minstens dient voor te komen op diezelfde lijst;*

*Overwegende dat de beoogde functie niet werd ingedeeld of met andere woorden niet in diezelfde lijst voorkomt als een karting, een fuifzaal of een schietstand;*

*Overwegende dat een indoor-speelterrein gelet op bovenvermelde argumentatie niet kan worden beschouwd als een functie die van dergelijke hinderlijke aard is dat zij niet verenigbaar is met een residentiële omgeving en hierdoor dient te worden afgezonderd in een gebied waar de hinder aanvaardbaar is zoals in een bestaand gebouw in industriegebied;*

*Overwegende dat de beoogde zonevreemde functie niet inpasbaar is in de vigerende wetgeving;*

*Overwegende dat kan worden verwezen naar het politiereglement om te staven dat het geluid voortgebracht door spelende kinderen als niet-hinderlijk dient te worden beschouwd en verenigbaar is met een residentiële omgeving ...*

*Overwegende dat evenmin toepassing kan worden gemaakt van art. 4.4.9 van Vlaamse Codex RO ...*

*Overwegende dat door de aanvrager wordt verwezen naar de typebepalingen van*

subcategorie 2.8 specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel van het besluit van 11 april 2008 waarin wordt vermeld:

'... Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten: ...

- overdekte recreatieve bedrijven

- horeca ...'

Overwegende echter dat de geciteerde typebepalingen geen standaardtypebepalingen zijn maar wel gebiedsspecifieke typebepalingen betreffen en dus in navolging van bovenvermeld artikel 4.4.9 van de VCRO niet kunnen worden gehanteerd om af te wijken van de gewestplanbestemmingsvoorschriften;

Overwegende dat in navolging van bovenvermelde argumentatie dient te worden geoordeeld dat de geplande functiewijziging in strijd is met de gewestplanbestemming;

Overwegende dat er bijgevolg een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering bestaat waardoor geen opportuniteitsafwegingen erin kunnen resulteren dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt;

Overwegende dat de geplande parking gelegen is in een groengebied waarvoor het artikel 13.4.3 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen en van de bijhorende omzendbrief van 8 juli 1997 van toepassing is; ...

'... In de groengebieden geldt een principieel bouwverbod. In principe worden enkel de werken toegelaten die gericht zijn op of verenigbaar zijn met het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. ...'

Overwegende dat de geplande parking in strijd is met bovenvermelde bestemmingsbepalingen en bijgevolg niet voor vergunning vatbaar is;

Overwegende dat een verdere toetsing aan bepalingen van art. 4.4.9 van Vlaamse Codex RO zonder voorwerp is gezien de parking in wezen geen deel uitmaakt van voorliggende aanvraag (vermelding op het plan: ruimte gereserveerd voor parking na herbestemming Vitamex) en deze parking inherent verbonden is aan een functie waarvan reeds werd geoordeeld dat deze niet voor vergunning vatbaar is;

## **2. Legaliteitsbeoordeling - overeenstemming met RUP Zonevrije sport- en jeugdinfrastructuur**

Overwegende dat de parking, gelegen naast de nabijgelegen sporthal en in voorliggende aanvraag aangeduid om de gecreëerde parkeerdruk op te vangen, gelegen is binnen de omtrek van het RUP nr. 32, Zonevrije Sport- en Jeugdinfrastructuur;

Overwegende dat de parking gelegen is binnen een zone voor dagrecreatie waarvoor de bepalingen onder artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn;

Overwegende dat volgens de bepalingen onder artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften de aanleg van verhardingen in functie van parkeren toegelaten zijn;

Overwegende echter dat deze verhardingen enkel in functie van de realisatie van de bestemming van de zone zijn toegelaten;

Overwegende dat met voorliggende aanvraag de parkeergelegenheid in functie van een bestemming buiten het RUP wordt aangewend;

Overwegende dat hierdoor een strijdigheid ontstaat met de bepalingen van het RUP Zonevrije Sport- en Jeugdinfrastructuur;

Overwegende dat voorliggende aanvraag in toepassing van art. 4.3.1 van de VCRO niet voor vergunning vatbaar is ...

## **3. Legaliteitsbeoordeling - decretale beoordelingselementen - toegankelijkheidsverordening**

Overwegende dat uit de argumentatie vermeld onder de subtitel 'toetsing aan de decretale beoordelingselementen' blijkt dat het pand niet in overeenstemming is met de Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, vastgesteld

*bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 5 juni 2009;*

*Overwegende dat de geplande functiewijziging bijgevolg in strijd is met het decretaal beoordelingscriterium vermeld onder artikel 4.3.7 van de VCRO;  
Overwegende dat voorliggende aanvraag in navolging van artikel 4.3.1 van de VCRO dient te worden geweigerd;*

#### *4. Opportuniteitsbeoordeling - mobiliteitsaspect*

*Overwegende dat inzake dit aspect van de aanvraag dient te worden verwezen naar het ongunstig advies van de dienst mobiliteit d.d. 28 november 2013 ...*

*Overwegende dat bovenvermeld omstandig gemotiveerd advies vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan worden bijgetreden;*

*Overwegende dat de met de beoogde functiewijziging gecreëerde parkeerdruk in voorliggende aanvraag onvoldoende of op onaanvaardbare wijze gecompenseerd wordt, dat met het oog op de opvang van de parkeerdruk soelaas wordt gezocht in ofwel tijdelijke oplossingen (parking AML), ofwel op heden onzekere oplossingen (parking achteraan het perceel) ofwel principieel niet aanvaardbare oplossingen (openbare parkings);*

*Overwegende dat hieruit dient te worden geconcludeerd dat de aanvraag vanuit mobiliteitsoogpunt niet aanvaardbaar is en indruist tegen de gangbare principes inzake de opvang van de gecreëerde parkeerdruk;*

#### *5. Opportuniteitsbeoordeling - brandveiligheid*

*Overwegende dat de Gewestelijke Vrijwillige Brandweer d.d. 17 november 2013 een voorwaardelijk gunstig heeft verleend;*

*Overwegende echter dat uit het openbaar onderzoek is gebleken dat de toegangsweg voor brandweerwagens over het rechts aanpalende perceel in praktijk niet bruikbaar is gezien geen akkoord bestaat met de eigenaar van dit aanpalende perceel inzake deze toegangsweg; Overwegende dat hieruit dient geconcludeerd dat voorliggende aanvraag in strijd is met gangbare brandveiligheidsnormen en dus niet voor vergunning vatbaar is;*

#### *6. Opportuniteitsbeoordeling - breedte voetweg nr.30*

*Overwegende dat het Loket Topografie op 3 december 2013 een advies heeft verleend waarin wordt gewezen op de wettelijke breedte van de voetweg nr. 30:*

*'... Voetweg nr. 30 heeft een officiële breedte van 1 meter (!). De wettige breedtes zijn niet exact weergegeven op het inplantingsplan. Men gaat uit van een grotere breedte én het gebruik ervan. De voetweg kan gebruikt worden voor traag wegverkeer (fietsers, voetgangers...) ...'*

*Overwegende dat in voorliggende aanvraag wordt uitgegaan van een grotere breedte van de toegangsweg;*

*Overwegende dat het statuut van het gedeelte van de toegangsweg dat buiten de wettelijke breedte van de voetweg valt onduidelijk is, dat het onduidelijk is of hier sprake is van erfdienstbaarheden;*

*Overwegende dat de toegankelijkheid van het perceel ter hoogte van deze voetweg m.a.w. in vraag kan worden gesteld;*

#### *7. Conclusie*

*Overwegende dat niet enkel vanuit een legaliteitsbeoordeling maar tevens vanuit een opportuniteitsbeoordeling bezwaren bestaat tegen de inwilliging van voorliggende aanvraag; Overwegende dat het openbaar onderzoek bezwaarschriften heeft opgeleverd die gegrond werden bevonden;*

*Overwegende dat de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving in het gedrang wordt gebracht;*

*...*

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 21 februari 2014 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 april 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

*2.5. De juridische aspecten*

*Het inrichten van een indoorspeeltuin in een 3-delige industriële loods, gelegen in industriegebied, is in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan zoals omschreven in rubriek 1.1.*

*In zijn beroepschrift stelt appellant vooreerst dat er geen vergunningsplichtige bestemmingswijziging geschiedt, daar het om een 'gemeenschapsvoorziening' gaat, vermits er geen 'toegankelijkheidsrestricties' zijn voor de indoorspeeltuin. In principe kan men van elke handelszaak, elke horecazaak, ..., zeggen dat er geen 'toegankelijkheidsrestricties' zijn, dit is duidelijk niet voldoende als criterium om van een 'gemeenschapsvoorziening' te spreken.*

*Om van 'gemeenschapsvoorzieningen' en 'openbare nutsvoorzieningen' te spreken moet het gaan om voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld, en waarbij de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft.*

*De hier gevraagde activiteit voldoet niet aan deze criteria.*

*Artikel 4.4.23 VCRO heeft betrekking op 'zonevreemde functiewijzigingen' en luidt als volgt*

*...*

*De Vlaamse Regering heeft uitvoering gegeven aan de vereiste dat 'de functiewijziging moet voorkomen op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst' met haar Besluit van 28 november 2003 ... tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.*

*Artikel 7 van dit besluit luidt als volgt ...*

*In het verslag aan de Vlaamse regering dat het oorspronkelijk besluit vergezelde werd volgende toelichting gegeven bij artikel 7 ...*

*Hoewel de opsomming 'karting, fuifzaal of schietstand' niet limitatief is, duidt de omschrijving 'luidruchtige binnenrecreatie' er toch op dat het moet gaan om activiteiten die hinderlijk zijn in een woongebied.*

*Van de hierboven opgesomde voorbeelden sluit een indoorspeeltuin voor kinderen het best aan bij 'fuifzaal'.*

*Een indoorspeeltuin is echter heel wat minder hinderlijk voor een woonbuurt: er wordt geen luide muziek gespeeld, en vooral, het betreft een activiteit die overdag geschiedt, daar waar een fuifzaal vooral 's nachts voor (lawaai)hinder zorgt, waardoor een fuifzaal ook beter compatibel is met de activiteiten in een industriegebied, ook bijvoorbeeld naar mobiliteit toe.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat een indoor-speelterrein niet kan worden beschouwd als een functie die van dergelijke hinderlijke aard is dat zij niet verenigbaar is met een residentiële omgeving en hierdoor dient te worden afgezonderd in een gebied waar de hinder aanvaardbaar is, zoals in een bestaand gebouw in industriegebied. Mocht een binnenspeeltuin wel te hinderlijk zijn voor een woonomgeving, dan zou onderhavig voorgestelde locatie trouwens niet geschikt zijn voor deze activiteit, daar de betrokken loods onmiddellijk aansluit op de achtertuin van een 10-tal rijwoningen en de toegang voor de bezoekers uitsluitend geschiedt via een smalle voetweg (met een wettelijke breedte van slechts 1 m!) die zich tussen 2 woningen en hun tuinen bevindt.*

*De impact op de woonomgeving van een binnenspeeltuin voor kinderen is vergelijkbaar met deze van een sporthal, van een lokaal voor (een) jeugdvereniging(en), van een school (hier zal de hinder nog groter zijn doordat de kinderen buiten kunnen spelen), .... Het kan niet de bedoeling zijn dat dergelijke activiteiten naar een industriegebied doorverwezen worden.*

*Er dient aldus besloten dat de aanvraag – ook voor wat het inrichten van een woongelegenheden in de loods betreft – strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en niet onder de afwijkingmogelijkheden van artikel 4.4.23 VCRO valt.*

*De de in art. 4.4.9 §1 VCRO voorziene afwijkingmogelijkheid tot clichering naar de standaardtypebepalingen biedt hier evenmin een oplossing aangezien de standaardtypebepalingen voor bedrijvigheid geen dergelijke activiteit bevatten.*

*In subsidiaire orde dient de aanvraag ook om volgende redenen geweigerd te worden:*

- Het ontwerp scoort zeer slecht voor wat mobiliteit betreft. De toegang voor bezoekers (inclusief fietsers) tot het complex geschiedt uitsluitend via de voetweg nr. 30, die slechts een wettelijke breedte van 1 m heeft. Het ontwerp voorziet niet in parkeerplaatsen voor bezoekers op eigen terrein, terwijl hiervoor ± 48 parkeerplaatsen nodig zijn (zie advies dd. 28 november 2013 van de mobiliteitsdeskundige van de stad Dendermonde). Van de 3 aangeduide 'parkings' is er slechts één die in aanmerking komt, met name deze van Supermarkt Ami 4 aan de overzijde van de straat (zie ook beoordeling bezwaarschrift in rubriek 2.4). De toelating om deze parking te mogen gebruiken is beperkt in tijd (10 jaar). De parking omvat geen 150 parkeerplaatsen zoals vermeld in de toelichtende nota, doch slechts een 65-tal parkeerplaatsen, hetgeen niet voldoende is om gelijktijdig de klanten van de supermarkt en de binnenspeeltuin van voldoende parking te voorzien.*
- Het ingediend plan is misleidend opgemaakt door een toegang voor brandweerwagens tot het bouwperceel te tekenen die over een afstand van maar liefst ± 230 m over het rechts aanpalend bedrijfsterrein loopt, terwijl de eigenaar/beheerder van dit bedrijfsterrein uitdrukkelijk stelt geen toestemming te verlenen voor deze doorgang (zie bezwaar geuit tijdens openbaar onderzoek). Er is op zijn minst een nieuw advies van de brandweer vereist waarin rekening gehouden wordt met deze situatie.*
- Het ontwerp voorziet in de inrichting van een volwaardige woongelegenheden in het gebouwencomplex.*

*Het nieuw op- of inrichten van een bedrijfswoning in industriegebied is enkel toelaatbaar bij zone-eigen constructies. Zelfs indien hier zou geoordeeld worden dat het betrokken gebouwencomplex in toepassing van bovenvermelde wetgeving (artikel 4.4.23 VCRO en artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen) tot binnenspeeltuin mag omgevormd worden, dan nog gaat het steeds om een 'zonevreemde functie' waaraan geen bijkomende bedrijfswoning kan toegewezen worden, dit zou in strijd zijn met de basisrechten voor zonevreemde constructies (artikel 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 VCRO).*

## 2.6. De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant. Een herbestemming van het gebied door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan kan op termijn wel de mogelijkheid scheppen op deze locatie een binnenspeeltuin met eventueel een woonst toe te staan (zie advies dd. 4 november 2013 van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Oost-Vlaanderen (POM) in rubriek 1.3), doch pas nadat dergelijk uitvoeringsplan is goedgekeurd en in werking getreden.*

*...*

Na de hoorzitting van 22 april 2014 verklaart verwerende partij het beroep op 5 juni 2014 ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning::

*“ ...*

*De toegankelijkheidstoets*



*De aanvraag dient getoetst aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 ... tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.*

...

*De aanvraag voorziet wel in de inrichting van publiek toegankelijke toiletten. Overeenkomstig artikel 29/2 moet het sanitair blok minstens één 'aangepast toilet' voor mindervaliden bevatten die voldoet aan de artikel 12 (i.v.m. draaicirkels), artikel 30, 1° lid (ruwbouwafmetingen van minimum 1,70 m bij 2,25 m, ...) en artikel 31, inzonderheid 1° en 2° (i.v.m. afwijkingen van de ruwbouwmaten). Het sanitair blok bevat geen toilet dat voldoet aan deze bepalingen, zodat de aanvraag strijdig is met artikel 29/2.*

...

#### *Beoordeling bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek*

*De bezwaren, geuit door het rechts aanpalend bedrijf nv Vitamex (zie rubriek 1.6), hebben louter betrekking op de toegankelijkheid/parkeerproblematiek en zijn gegrond.*

*De toelating van Supermarkt Ami 4 nv om haar parking te mogen gebruiken is beperkt in tijd (10 jaar) ...*

*De parking omvat ca. 150 parkeerplaatsen volgens de toelichtende nota, doch de luchtfoto bij het beroepschrift toont aan dat er slechts een 65-tal afgelijnde parkeerplaatsen zijn. Dit aantal is niet voldoende om gelijktijdig de klanten van de supermarkt en de binnenspeeltuin van voldoende parking te voorzien.*

*Het voorstel van de aanvrager om ook de parking van de nabijgelegen sporthal in rekening te brengen is strijdig met de voorschriften van het gemeentelijk RUP waarin deze parking gelegen is (zie advies dienst mobiliteit Dendermonde).*

*De plannen voorzien ook om achteraan op het perceel 'ruimte eventueel te reserveren voor parking NA herbestemming Vitamex', met aanduiding van 27 parkeerplaatsen.*

*Strikt genomen behoort deze parking niet tot de aanvraag, hij zou trouwens dienen geweigerd te worden wegens deels gelegen in groengebied volgens het gewestplan. De strook grond waar deze parking zou aangelegd worden is in principe bereikbaar vanaf het eigen perceel (rechts op het gelijkvloers is een voldoende brede doorgang in de loodsen), doch de plannen duiden aan dat het de bedoeling is dat de toegang via het rechts aanpalende perceel van nv Vitamex moet geschieden, via een nieuw te plaatsen poort op de scheidingsgrens die ook de brandweerwagens op het terrein moeten toelaten.*

*In haar bezwaarschrift maakt Vitamex nv duidelijk dat zij geen akkoord tot doorgang verleent aan de aanvrager, noch in functie van het gebruik van de 'eventuele parking', noch in functie van de toegang voor brandweerwagens.*

*De plannen zijn dus misleidend opgemaakt, zeker voor wat de aangeduide toegangsweg voor brandweerwagens betreft.*

#### *De juridische aspecten*

*Het inrichten van een indoorspeeltuin in een 3-delige industriële loods, gelegen in industriegebied, is in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan zoals omschreven in rubriek 1.1.*

*In zijn beroepschrift stelt appellant vooreerst dat er geen vergunningsplichtige bestemmingswijziging geschiedt, daar het om een 'gemeenschapsvoorziening' gaat, vermits er geen 'toegankelijkheidsrestricties' zijn voor de indoorspeeltuin. In principe kan men van elke handelszaak, elke horecazaak, ..., zeggen dat er geen 'toegankelijkheidsrestricties' zijn, dit is duidelijk niet voldoende als criterium om van een 'gemeenschapsvoorziening' te spreken.*

Om van 'gemeenschapsvoorzieningen' en 'openbare nutsvoorzieningen' te spreken moet het gaan om voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld, en waarbij de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft.

De hier gevraagde activiteit voldoet niet aan deze criteria.

Bijgevolg gaat het hier niet om een zone-eigen maar om een zonevreemde activiteit.

Artikel 4.4.23 VCRO heeft betrekking op 'zonevreemde functiewijzigingen' en luidt als volgt ...

De Vlaamse Regering heeft uitvoering gegeven aan de vereiste dat 'de functiewijziging moet voorkomen op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst' met haar Besluit van 28 november 2003 ... tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Artikel 7 van dit besluit luidt als volgt ...

Hoewel de opsomming 'karting, fuifzaal of schietstand' niet limitatief is, duidt de omschrijving 'luidruchtige binnenrecreatie' er op dat het moet gaan om activiteiten die hinderlijk zijn in een woongebied.

Van de hierboven opgesomde voorbeelden sluit een indoorspeeltuin voor kinderen het best aan bij 'fuifzaal'.

In dit dossier wordt is dit aspect onvoldoende gedocumenteerd om hierover een uitspraak te kunnen doen.

Het ontwerp voorziet in de inrichting van een volwaardige woongelegenheid in het gebouwencomplex.

Het nieuw op- of inrichten van een bedrijfswoning in industriegebied is enkel toelaatbaar bij zone-eigen constructies.

Zelfs indien hier zou geoordeeld worden dat het betrokken gebouwencomplex in toepassing van bovenvermelde wetgeving (artikel 4.4.23 VCRO en artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen) tot binnenspeeltuin mag omgevormd worden, dan nog gaat het steeds om een 'zonevreemde functie' waaraan geen bijkomende bedrijfswoning kan toegewezen worden, dit zou in strijd zijn met de basisrechten voor zonevreemde constructies (artikel 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 VCRO).

#### De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

Een herbestemming van het gebied door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan kan op termijn wel de mogelijkheid scheppen op deze locatie een binnenspeeltuin met eventueel een woonst toe te staan (zie advies dd. 4 november 2013 van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Oost-Vlaanderen (POM) in rubriek 1.3), doch pas nadat dergelijk uitvoeringsplan is goedgekeurd en in werking getreden, en mits dit ruimtelijk aanvaardbaar geacht wordt op deze plek.

Het ontwerp scoort zeer slecht voor wat mobiliteit betreft. De toegang voor bezoekers (inclusief fietsers) tot het complex geschiedt uitsluitend via de voetweg nr. 30, die slechts een wettelijke breedte van 1 m heeft.

Het ontwerp voorziet niet in parkeerplaatsen voor bezoekers op eigen terrein, terwijl

*hiervoor ± 48 parkeerplaatsen nodig zijn (zie advies dd. 28 november 2013 van de mobiliteitsdeskundige van de stad Dendermonde).*

*Van de 3 aangeduide 'parkings' is er slechts één die in aanmerking komt, met name deze van Supermarkt Ami 4 aan de overzijde van de straat (zie ook beoordeling bezwaarschrift in rubriek 2.4).*

*De toelating om deze parking te mogen gebruiken is beperkt in tijd (10 jaar). De parking omvat geen 150 parkeerplaatsen zoals vermeld in de toelichtende nota, doch slechts een 65-tal parkeerplaatsen, hetgeen niet voldoende is om gelijktijdig de klanten van de supermarkt en de binnenspeeltuin van voldoende parking te voorzien.*

*Het ingediend plan is misleidend opgemaakt door een toegang voor brandweerwagens tot het bouwperceel te tekenen die over een afstand van maar liefst ± 230 m over het rechts aanpalend bedrijfsterrein loopt, terwijl de eigenaar/beheerder van dit bedrijfsterrein uitdrukkelijk stelt geen toestemming te verlenen voor deze doorgang (zie bezwaar geuit tijdens openbaar onderzoek). Er is op zijn minst een nieuw advies van de brandweer vereist waarin rekening gehouden wordt met deze situatie.*

#### Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Vierde middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij voert de schending aan “van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de formele motiveringsplicht, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel”. Zij overweegt:

*“ ...*

*De deputatie oordeelt in het bestreden besluit m.b.t. de goede ruimtelijke ordening op vlak van mobiliteit: ...*

*Verwerende partij vertrekt van een foutief uitgangspunt.*

*De toegang geschiedt niet uitsluitend via voetweg nr. 30. De psa, daarin gevolgd door verwerende partij, veronachtzaamt de toegang aan de straatzijde aangeduid met witte pijl in het beroepsschrift (zie ook afbeelding hoger). Verzoekende partij kaartte dit reeds aan n.a.v. de hoorzitting (zie haar nota aan de deputatie). De brandweer hield wel degelijk rekening met deze toegangsweg en niet met de indicatief aangeduide weg. Van misleiding is geen sprake. Er wordt uitdrukkelijk vermeld dat de parkeerzone achteraan geen deel uitmaakt van de aanvraag (alleen al omwille van de bestemmingszone groengebied).*

*De brandweer kan in principe volstaat met de bestaande toegang. Ingeval van nood zal men altijd kunnen uitwijken naar de site van Vitamex om alzo toegang te verkrijgen tot de aanvraag, zo verzekerde de brandweer verzoekende partij bij een voorafgaand overleg, zoals reeds aangegeven in het administratief beroepsschrift. Mocht dit aspect een probleem geweest zijn voor de brandweer, dan had deze hierover gewis en zeker een opmerking geformuleerd in het brandweerverslag, quod non.*

*Wat de parkeerplaatsen betreft: er zijn meer dan 65 parkeerplaatsen op de parking van de Alvo/Ami. Uit de beoordeling van het bezwaarschrift blijkt duidelijk dat verwerende partij zich baseert op de luchtfoto bij het beroepsschrift van verzoekende partij (zie ook afbeelding hoger) om te besluiten dat "slechts een 65-tal afgeleide parkeerplaatsen" voorhanden zou zijn. Zulks is niet correct. Niets verzet er zich tegen dat bezoekers zich ook buiten de gemarkeerde zones parkeren, zoals bezijden als achter het grootwaterhuis. Verwerende partij liet na zulks nader te onderzoeken.*

*Alvast voor een periode van tien jaar zijn er voldoende parkeergaranties op grond van de overeenkomst tot medegebruik.*

*Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient echter ook rekening te worden gehouden met de beleidsmatig gewenste ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse (art. 4.3.1 §2 2° VCRO).*

*Uit het advies van de POM blijkt zeer duidelijk wat de toekomstperspectieven zijn voor de onmiddellijke omgeving (verwerende partij verwijst hier ook duidelijk naar in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening):*

*"in het voorontwerp 'PRUP stedelijk project Oude Briel' (wordt) voor de site Vitamex een bestemming gegeven voor complementaire bedrijfsondersteunende voorzieningen alsook voor woonondersteunende voorzieningen. Daarin worden 'recreatieve voorzieningen' als een toegestane activiteit voorzien. De aanvraag past aldus in de visie van de projectgroep Oude Briel voor de toekomstige bestemming van de site Vitamex"*

*Het is duidelijk dat het restperceel, deels gelegen in groengebied, (thans uitgesloten uit de aanvraag) bij de ontwikkeling van het site van Vitamex zal kunnen herstemd worden tot parkeergelegenheid.*

*In de tussentijd - en dit voor een periode van maar liefst 10 jaar (verlengbaar) - kan de aanvrager een beroep doen op een overeenkomst inzake medegebruik van de parkeergelegenheid van supermarkt Ami/Alvo.*

*Uit de studie van Kids Consulting gevoegd bij de aanvraag blijkt duidelijk dat het aantal parkeerplaatsen op het terrein van Ami/Alvo ruimschoots volstaat om een indoorkinderspeeltuin te bedienen.*

*Verwerende partij slaagt er niet in de bevindingen van deze specialist ter zake te weerleggen. Alleen al om die reden miskent verwerende partij de aangehaalde bepalingen en beginselen.*

*...*

Verwerende partij repliceert:

“ ...

*De deputatie heeft in haar bestreden beslissing onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning vastgesteld. Hierdoor waren verdere opportuniteitsoverwegingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening niet meer relevant, aangezien deze de aanvraag niet voor vergunning vatbaar konden maken.*

*De argumenten ten aanzien van de opmerkingen van de deputatie in het kader van de goede ruimtelijke ordening hebben dan ook betrekking op overtollige motieven. De eventuele onwettigheid ervan kan dus niet tot de nietigverklaring van de beslissing leiden. Dit middel dient dan ook verworpen te worden.*

*Ondergeschikt kan nog worden opgemerkt dat de toegang aangeduid door de witte pijl een private toegang betreft en geen toegang voor bezoekers van de binnenspeeltuin, aangezien deze weg enkel toegang geeft tot een privé-parking (zie bouwplannen). De deputatie kon derhalve terecht stellen dat de toegang voor bezoekers tot het complex uitsluitend geschiedt via de voetweg nr. 30. Nergens heeft de deputatie gesteld dat er slechts één toegang is tot het terrein, wel dat er slechts één toegang is voor bezoekers.*

*Omtrent het aantal parkeerplaatsen is op de luchtfoto naast de 65 afgeleide parkeerplaatsen ook nog andere verharding te zien (achteraan en aan de zijkanten van het gebouw). Het is echter niet omdat er verharding aanwezig is dat deze als parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt, laat staan meegerekend worden in het aantal beschikbare plaatsen. Deze verharding kan namelijk dienen voor de beleving van de winkel (laden en lossen) of moet deze verharding vrij blijven als brandweg, ... Verzoekster staft niet dat deze verharding als parking kan en mag worden gebruikt voor haar binnenspeeltuin, zodat de deputatie terecht enkel acht sloeg op de 65 parkeerplaatsen en te berde kon brengen dat een 65-tal parkeerplaatsen niet voldoende is om gelijktijdig de klanten van de supermarkt en de binnenspeeltuin van voldoende parking te voorzien.*

*Tenslotte biedt artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid om met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot een aantal aandachtspunten rekening te houden, maar dit kan niet als een verplichting worden geïnterpreteerd, in tegenstelling tot wat verzoekster voorhoudt. De deputatie moet dan ook niet motiveren waarom ze hier geen gebruik heeft van gemaakt ... De deputatie hoefde dus geen rekening te houden met de toekomstperspectieven voor de onmiddellijke omgeving, die uit het advies van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Oost-Vlaanderen bleken.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

##### **1.**

Verzoekende partij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de mobiliteitsimpact van de aanvraag, als (relevant) aandachtspunt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt dat verwerende partij ten onrechte uitgaat van het feit dat de toegang uitsluitend geschiedt via voetweg nummer 30, gezien er aan de straatzijde nog een toegang zou worden voorzien. De brandweer zou hiermee rekening hebben gehouden, en niet met de indicatief aangeduide weg via de site van Vitamex, terwijl deze toegang voor hen zou volstaan, hoewel men ingeval van nood altijd zou kunnen uitwijken naar de site van Vitamex. Zij stelt tevens dat er, in tegenstelling tot hetgeen verwerende partij overweegt, meer dan 65 parkeerplaatsen zijn op de parking van de Alvo/Ami, zodat er alvast gedurende de eerstvolgende tien jaar, ingevolge de overeenkomst inzake medegebruik, voldoende parkeerplaatsen voorhanden zouden zijn voor de bezoekers van de inrichting, zoals zou worden bevestigd door de studie van Kids Consulting. In dit kader stelt zij, onder verwijzing naar het advies van de POM, dat er door verwerende partij (overeenkomstig

artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO) tevens rekening dient te worden gehouden met de beleidsmatig gewenste ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse, op basis waarvan het restperceel bij de inrichting op termijn zal kunnen worden herbestemd tot parkeergelegenheid.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt als volgt:

*‘§1. Een vergunning wordt geweigerd :*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :*

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

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

*...*

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

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

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

*...*

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken. Zij diende daarbij in de eerste plaats rekening te houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Zij kon tevens beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening brengen met betrekking tot de aandachtspunten in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven

waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Wat betreft het aandachtspunt van de mobiliteitsimpact, en met name de parkeerproblematiek, wordt in de beschrijvende nota gesteld dat er wordt voorzien *“in een langlopend (tien jaar) en hernieuwbaar parkeercontract binnen een straal van 400 meter”*. Uit deze overeenkomst blijkt dat de inrichting voor een (hernieuwbare) termijn van tien jaar (mede)gebruik mag maken van de parking van de supermarkt aan de Theodoor Vermijlenstraat 1, waarvan de capaciteit in het advies van Kids Consulting wordt geschat op ongeveer 150 wagens. In dit advies wordt tevens verwezen naar de openbare parking Molenberg (bij het sportcomplex) met 133 parkeerplaatsen, op wandelafstand van de inrichting, evenals naar de vaststelling dat er in de toekomst, na herbestemming van de Vitamexsite, 27 eigen parkeerplaatsen kunnen worden gecreëerd. Hoewel deze parkeerplaatsen op de bouwplannen worden ingetekend aan de achterzijde van het perceel, wordt daaromtrent in de beschrijvende nota gesteld dat *“de getekende parking momenteel dus (vooral nog) niet in overweging dient genomen te worden voor vergunning”* (gezien ze zou gelegen zijn *“in een heel kleine groenzone en tevens ontoegankelijk zou zijn via Vitamex”*), maar dat *“het eventuele latere mogelijkheden aangeeft”*, zodat *“deze parking derhalve geen deel uitmaakt van huidige aanvraag”*.

Wat betreft de toegang tot de inrichting voor bezoekers blijkt uit de bouwplannen dat deze toegang vanaf de Theodoor Vermijlenstraat wordt voorzien via de voetweg nummer 30. Er wordt tevens een private toegang voorzien aan de rechterzijde van het project. De bereikbaarheid van het pand voor de brandweer wordt aangegeven via de site Vitamex, die volgens de beschrijvende nota *“op zich ook bereikbaar dient te zijn”*.

4.

Verwerende partij beoordeelt de mobiliteitsimpact van de aanvraag enerzijds in het kader van de beoordeling van het bezwaar van het aanpalend bedrijf NV Vitamex inzake de toegankelijkheid/parkeerproblematiek (dat gegrond wordt bevonden), en anderzijds naar aanleiding van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt daarbij dat *“het ontwerp zeer slecht scoort voor wat mobiliteit betreft”*, en steunt deze vaststelling op drie motieven, die door verzoekende partij worden betwist:

- *“De toegang voor bezoekers (inclusief fietsers) tot het complex geschiedt uitsluitend via de voetweg nr. 30, die slechts een wettelijke breedte van 1m heeft.”*
- *“Het ontwerp voorziet niet in parkeerplaats voor bezoekers op eigen terrein, terwijl hiervoor ± 48 parkeerplaatsen nodig zijn (zie advies dd. 28 november 2013 van de mobiliteitsdeskundige van de stad Dendermonde). Van de 3 aangeduide ‘parkings’ is er slechts één die in aanmerking komt, met name deze van Supermarkt Ami 4 aan de overzijde van de straat (zie ook beoordeling bezwaarschrift ...). De toelating om deze parking te mogen gebruiken is beperkt in tijd (10 jaar). De parking omvat geen 150 parkeerplaatsen zoals vermeld in de toelichtende nota, doch slechts een 65-tal parkeerplaatsen, hetgeen niet voldoende is om gelijktijdig de klanten van de supermarkt en de binnenspeeltuin van voldoende parking te voorzien.”*
- *“Het ingediende plan is misleidend opgemaakt door een toegang voor brandweerwagens tot het bouwperceel te tekenen die over een afstand van maar liefst ± 230 m over het rechts aanpalende bedrijfsterrein loopt, terwijl de eigenaar/beheerder van dit bedrijfsterrein uitdrukkelijk stelt geen toestemming te verlenen voor deze doorgang (zie bezwaar geuit tijdens openbaar onderzoek). Er is op zijn minstens een nieuw advies van de brandweer vereist waarin rekening gehouden wordt met deze situatie.”*

#### 4.1.

Ter weerlegging van het weigeringsmotief in de bestreden beslissing wat betreft de toegang voor bezoekers stelt verzoekende partij louter dat deze toegang niet uitsluitend via de voetweg nummer 30 zou geschieden, maar tevens via een andere toegangsweg vanaf de straatzijde, die in het beroepsschrift werd aangeduid met een witte pijl.

De Raad stelt vast dat de tweede toegang (vanaf de Theodoor Vermijlenstraat) waarnaar door verzoekende partij wordt verwezen op de bouwplannen wordt aangeduid als *“private ingang”*, die uitkomt op een *“privé parking”* (met een bestaande regenwaterput en twee septische putten), van waaruit de *“ingang privé”* wordt bereikt. De ingang tot de speeltuin voor bezoekers geschiedt volgens de bouwplannen (vanaf de Theodoor Vermijlenstraat) louter via de voetweg nummer 30, terwijl verzoekende partij niet betwist dat deze voetweg *“slechts een wettelijke breedte van 1 m heeft”*. Verzoekende partij toont derhalve niet aan dat het betreffende weigeringsmotief inzake de (beperkte) toegang tot de inrichting onjuist dan wel kennelijk onredelijk is.

#### 4.2.

De Raad stelt vast dat verzoekende partij evenmin aantoont dat de brandweer in haar advies (ook) rekening zou hebben gehouden met deze *“private ingang”*, en niet (louter) met de (op de bouwplannen) indicatief aangeduide weg via het aanpalende bedrijfsterrein van de NV Vitamex, die geen toestemming geeft tot gebruik van deze weg, zodat er geen sprake zou zijn van misleiding. Verzoekende partij verwijst daaromtrent enkel naar een *“voorafgaand overleg”*, waarop de brandweer haar zou hebben ‘verzekerd’ dat de *“private ingang”* voor hen volstaat, zonder dat dit blijkt uit de stukken van het administratief dossier (op basis waarvan de bestreden beslissing werd genomen).

De bewering van verzoekende partij blijkt alleszins niet uit het brandpreventieadvies van 17 november 2013, dat inzake *“inplanting en toegangsweg”* louter stelt dat *“voor de gebouwen met meer dan één bouwlaag de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevel moeten kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag”*, waarbij *“de voertuigen moeten beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstelplaats ... op een bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg en die volgende karakteristieken vertoont ...”*. Verzoekende partij toont niet aan dat de betreffende (tweede) toegang (vanaf de Theodoor Vermijlenstraat) voldoet aan de (door de brandweer) vereiste karakteristieken, waaronder *“een minimale draaistraal van 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant”*. In de rand hiervan stelt de Raad vast dat op de bouwplannen wel expliciet wordt aangegeven dat de daarop getekende *“toegang voor brandweer (ook nodig voor bedrijf zelf)”* via de bedrijfssite van de NV Vitamex voldoet aan de (volgens het brandpreventieadvies) vereiste karakteristieken inzake breedte en minimale draaistraal (die wordt ingetekend ter hoogte van de nieuwe -toekomstige- parking bij de inrichting van verzoekende partij, die geen deel uitmaakt van de aanvraag). Bovendien verwijst verzoekende partij zelf naar de vaststelling dat *“men ingeval van nood altijd zal kunnen uitwijken naar de site van Vitamex om alzo toegang te verkrijgen tot de aanvraag”*, terwijl de NV Vitamex in haar bezwaarschrift duidelijk aangaf *“geen akkoord tot doorgang (via haar site) te verlenen, noch in functie van het gebruik van de ‘eventuele parking’, noch in functie van de toegang voor brandweerwagens”*. Verzoekende partij toont derhalve niet aan dat de overweging in de bestreden beslissing inzake het misleidend karakter van het bouwplan wat betreft de toegang voor brandweerwagens onjuist dan wel kennelijk onredelijk is.

#### 4.3.

Wat betreft het aantal parkeerplaatsen bij de inrichting stelt de Raad vooreerst vast dat verzoekende partij niet betwist (en bezwaarlijk kan betwisten) dat *“het ontwerp niet voorziet in*



*parkeerplaats voor bezoekers op eigen terrein*", noch dat er *"van de drie aangeduide 'parkings' slechts één is die in aanmerking komt, met name deze van Supermarkt Ami 4 aan de overzijde van de straat"*, noch dat *"een 65-tal afgelijnde parkeerplaatsen" "niet voldoende is om gelijktijdig de klanten van de supermarkt en de binnenspeeltuin van voldoende parking te voorzien"*. Verzoekende partij stelt enkel dat er op de parking van de supermarkt (in tegenstelling tot hetgeen verwerende partij overweegt) meer dan 65 parkeerplaatsen zijn, zodat er ingevolge de overeenkomst tot medegebruik gedurende een periode van tien jaar voldoende parkeergaranties zouden zijn.

Onafgezien van de discussie inzake het aantal parkeerplaatsen op de betreffende parking, stelt de Raad vast dat verzoekende partij niet aantoont dan wel aannemelijk maakt dat het oordeel van verwerende partij dat *"de toelating om deze parking te mogen gebruiken is beperkt in tijd (tien jaar)"* een foutief dan wel kennelijk onredelijk weigeringsmotief uitmaakt. Dit weigeringsmotief is gesteund op het (in de bestreden beslissing geciteerde) gemotiveerd ongunstig advies van de dienst mobiliteit van de stad Dendermonde van 28 november 2013, dat ook in eerste aanleg door het College van Burgemeester en Schepenen was onderschreven, en waarin wordt gesteld dat *"een tijdelijke huurovereenkomst (zelfs al beslaat die overeenkomst een periode van tien jaar) onvoldoende zekerheid biedt om de mobiliteitsvraag op langere termijn te kunnen blijven opvangen"*, zodat *"de parkeerplaatsen niet onlosmakelijk zijn verbonden aan de activiteit waarvoor de aanvraag wordt ingediend"*, wat *"onzekerheid creëert en het risico op problemen op middellange termijn"*. Verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat het *"het tijdelijke karakter van de huurovereenkomst en het gebrek aan een sluitende oplossing op langere termijn"*, waarnaar werd verwezen in voormeld advies dat door verwerende partij werd overgenomen, kennelijk onredelijk is.

De Raad stelt bovendien ook vast dat verzoekende partij niet betwist dat er *"slechts een 65-tal afgelijnde parkeerplaatsen zijn"*, maar enkel overweegt dat *"niets er zich tegen verzet dat bezoekers zich ook buiten de gemarkeerde zones parkeren, zoals bezijden als achter het grootwarenhuis"*, en dat verwerende partij zou hebben nagelaten om dit nader te onderzoeken. Ondanks de vaststelling dat het in beginsel aan verzoekende partij staat om aan te tonen dat haar inrichting over voldoende parkeerplaatsen beschikt, stelt de Raad vast dat verzoekende partij nalaat om concreet aan te geven hoeveel parkeerplaatsen de parking bevat, indien men ook buiten de afgelijnde zones parkeert (waarbij zij overigens evenmin aantoont dat dit mogelijk en toegelaten is, gelet op onder meer de verzekering van een goede doorgang voor de toelevering van de winkel en de veiligheidsdiensten).

Verzoekende partij stelt tenslotte ten onrechte dat verwerende partij rekening 'diende' te houden met de beleidsmatig gewenste ruimtelijke ontwikkelingen aldaar, zoals uiteengezet in het advies van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Oost-Vlaanderen van 4 november 2013, op basis waarvan het restperceel tegenaan haar inrichting op termijn zou kunnen worden herbestemd tot (eigen) parkeergelegenheid. Vooreerst merkt de Raad op dat er overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO in hoofde van verwerende partij enkel een mogelijkheid en geen verplichting bestaat om bij de beoordeling van de mobiliteitsimpact (als één van de onder punt 1° van hetzelfde artikel opgesomde relevante aandachtspunten en criteria) rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (mits zij voldoende duidelijk zijn vastgelegd en openbaar gemaakt). Bovendien maken de op het bouwplan aangeduide parkeerplaatsen op het restperceel (blijkens de beschrijvende nota) geen deel uit van de aanvraag, ongeacht de vaststelling dat de NV Vitamex in haar bezwaarschrift stelde *"geen akkoord tot doorgang (via haar site) te verlenen ... in functie van het gebruik van de 'eventuele parking'..."*. In die optiek is het (impliciet) oordeel van verwerende partij dat de (gebeurlijke) toekomstige herbestemming van het restperceel op

heden geen (zekere) oplossing biedt voor het gebrek aan (eigen) beschikbare parkeerplaatsen (bij de inrichting) niet foutief noch kennelijk onredelijk.

#### 4.4.

Gelet op voormelde uiteenzetting toont verzoekende partij niet aan dat de weigeringsmotieven van verwerende partij, die betrekking hebben op het voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening relevant aandachtspunt van de mobiliteitsimpact, (hetzij afzonderlijk, hetzij samen genomen) foutief dan wel kennelijk onredelijk zijn. Verzoekende partij maakt onder meer niet concreet aannemelijk dat verwerende partij, in het licht van het gelijkkluidend standpunt van de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze zou hebben geoordeeld dat er op heden onvoldoende (daadwerkelijke) parkeerplaatsen zijn bij het beoogde project.

Het middel wordt verworpen.

### **B. Eerste, tweede en derde middel**

#### 1.

De Raad stelt op basis van de bestreden beslissing vast dat verwerende partij de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1, lid 1, 1° VCRO) weigerde omwille van haar onverenigbaarheid met zowel de stedenbouwkundige voorschriften als de goede ruimtelijke ordening. Het eerste (determinerend) weigeringsmotief vloeit met name voort uit de strijdigheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming 'industriegebied', met inbegrip van de problematiek van de (zonevreemde) functiewijziging van het industrieel pand tot binnenspeeltuin met bedrijfswoning. Het tweede (determinerend) weigeringsmotief betreft de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat betreft het relevant aandachtspunt van de mobiliteitsimpact van de aanvraag.

Deze vaststelling vindt steun in het verzoekschrift van verzoekende partij, waarin ten aanzien van beide (determinerende) weigeringsmotieven middelen worden ontwikkeld. Indien een bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten die motieven immers alle onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden. Terwijl het eerste, tweede en derde middel betrekking hebben op het weigeringsmotief op basis van de onverenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, heeft het vierde middel betrekking op het weigeringsmotief op basis van de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de mobiliteitsimpact.

#### 2.

Ongeacht de gegrondheid van het eerste, tweede en derde middel, stelt dat de Raad op basis van de bespreking van het vierde middel vast dat verzoekende partij niet aantoonde dan wel aannemelijk maakt dat verwerende partij de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (wat betreft het relevant aandachtspunt van de mobiliteitsimpact van de aanvraag) onjuist dan wel kennelijk onredelijk heeft beoordeeld. Vermits de motivering inzake de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening volstaat om de bestreden beslissing te dragen, betreffen het eerste, tweede en derde middel (met betrekking tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften) kritiek op overtoollige motieven, die alleszins niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Het eerste, tweede en derde middel worden verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 januari 2017 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE