

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0336 van 18 juni 2013
in de zaak 1112/0836/A/4/0747

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Laurent PROOT
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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



verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 juli 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode van 12 januari 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het afbreken en heropbouwen van een handelsruimte met parking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te  en met als kadastrale omschrijving .

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 5 februari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laurent PROOT die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 31 augustus 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de *“afbraak en herbouw handelsruime met parking”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied en woonparkgebied.

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 13 oktober 2011 tot en met 14 november 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 21 november 2011 als volgt:

“...

De vergunning kan verleend worden onder de hiernavolgende bijzondere voorwaarden en de algemene voorwaarden (als bijlage):

Bijzondere voorwaarden

- 1. Peil van de dorpels ten opzichte van het voetpad: minimum 15 cm hoger*
- 2. Tijdelijke ingebruikname van het gewestdomein: geen*
- 3. Diepte van de zone van achteruitbouw: 6 m.*
- 4. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg:*
 - a) De rooilijn volgens plan nr1M3D8F G 000659 00 ligt op 9 m.*
 - b) De bouwlijn ligt op minimum 15 m.*
- 5. De constructie mag derhalve niet opgericht worden VOOR de lijn die gelegen is op $9 + 6 = 15$ m uit de bestaande weg.*
- 6. De juiste plaatsing van de constructie kan het voorwerp uitmaken van aanvullende voorwaarden van de gemachtigde ambtenaar van het agentschap R-O Vlaanderen, Ruimtelijke Ordening, te Leuven.*
- 7. De uitrit moet aangeduid worden met een markering in haaiantanden over een breedte van 3,50 meter maximum (= voor 1 voertuig).*
- 8. Volgens het plan van 29/06/2011 is de in/uitrit 9,40m breed, dit kan niet toegestaan worden.*

9. Wij vestigen er de aandacht op dat op dit perceel een erfdienstbaarheid van afwatering is gevestigd

BESLUIT:

Er wordt een GUNSTIG advies verleend gezien onder de strikte voorwaarde dat de toegang tot het perceel beperkt wordt tot max 7m en de bijzondere voorwaarden allen voldaan worden.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 6 januari 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

- De bestaande toestand

De aanvraag betreft de sloop van de bestaande winkel van 600m², de sloop van een woning op het rechter aanpalende perceel, de bouw van een nieuwe winkel op dezelfde plaats met oppervlakte van 1030m² en de uitbreiding van de bestaande verhardingen met ca. 1400m².

De nieuwe winkel wordt ca. 15.35m dieper ingeplant dan de linker aanpalende woning waartegen de winkel aangebouwd wordt en ca. 6m dieper dan de bestaande winkel. De totale bouwdiepte is ca. 35m en de afstand tot de achterliggende woonparkzone is ca. 0,75m. De kroonlijsthoogte van de nieuwe winkel is ca. 5.90m en de vloerpas bevindt zich op niveau 20.00m wat overeenkomt met een verhoging van de vloerpas van de bestaande winkel met ca. 0.14m. De netto-verkoopsruimte is 817m² groot.

Het terrein wordt gekenmerkt door een hoogteverschil van ca. 9m langs de linker perceelsgrens. Om het niveauverschil te overbruggen worden grondaanvullingen gedaan en een keermuur geplaatst. De parking wordt aangelegd in asfalt en klinkers, en wordt afgewerkt aan de achterzijde met een keermuur die in hoogte varieert van ca. 5.60 tot 3.00m. Het volledige deel gelegen in woongebied is verhard met uitzondering van de ca. 0,75m aan de achterzijde, ca. 2.00m aan de straatzijde en de bufferzone van ca. 6.80m ten opzichte van de rechter perceelsgrens. Er worden in het totaal 94 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parking is toegankelijk via een inrit met een breedte van 9.00m van op de [REDACTED].

- De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

De omgeving is gekenmerkt door een heterogeen uiterlijk, een mix van grotere winkels en woningen.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving. Door de grote verscheidenheid aan activiteiten langsheen de [REDACTED] past de functie van de nieuwe winkel in deze omgeving.

- Mobiliteitsimpact

De voorziene inrit tot de parking voldoet niet aan de voorwaarden opgelegd door de Afdeling Wegen en Verkeer. De breedte van de inrit moet beperkt worden tot 7m. Er kan ook geen sprake zijn van een tweede inrit tot de parking. De schikking van de parkeerplaatsen suggereert een tweede inrit.

- *Schaal*

De aanvraag is relatief grootschalig. In de omgeving komen nog grootschalige winkels voor. De kroonlijst van de nieuwe winkel komt ca. 2,5m boven de kroonlijst van het aanpalend magazijn.

- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De nieuwe winkel sluit onvoldoende aan ten opzichte van de linker aanpalende woning. De bouwlijn wordt nog 6m dieper geplaatst op het perceel, het gebouw wordt nog eens 0.14m hoger geplaatst dan de bestaande winkel en de bestaande spie tussen het linker magazijn en de bestaande winkel wordt behouden. Het voorgelegde project getuigt niet van een goede ruimtelijke inpassing.

De totale verharding voor de parkeerzone en de winkel zorgt ervoor dat de draagkracht overschreden wordt. Nagenoeg het gehele deel in woongebied is verhard en legt de last om te voorzien in niet verharde ruimte volledig op het deel in woonparkgebied wat onaanvaardbaar is. De winkel is functioneel niet in overeenstemming met het achterliggende woonparkgebied en daarom moeten beide delen van het perceel afzonderlijk beschouwd worden. De draagkracht voor het deel van het perceel in woongebied wordt overschreden en legt beperkingen op voor de ontwikkeling van het achterliggende woonparkgebied.

Er dient ook aan de achterzijde een bufferzone van 6m voorzien te worden ten opzichte van het woonparkgebied.

- *Visueel vormelijke elementen*

De winkel zal door zijn diepe inplanting nog minder aanwezig zijn in het straatbeeld.

De gemeente geeft aan dat er lichtreclame op het perceel aanwezig is dat geplaatst werd zonder vergunning. Deze lichtreclameborden zijn storend in het straatbeeld en dienen verwijderd te worden.

- *Cultuurhistorische aspecten*

Niet van toepassing.

- *Het bodemreliëf*

De voorziene reliëfophoging worden gevraagd over bijna het gehele terrein variërend van ca. 0.50m tot meer dan 3,50m. Er kan geconcludeerd worden dat het project op geen enkele manier rekening houdt met het bestaande reliëf. De vloerpad wordt zelfs nog opgehoogd met 0.14m ten opzichte van de bestaande winkel.

Door het plaatsen van de keermuur aan de achterzijde op minder dan 1m van de grens met het woonparkgebied komt de goede waterhuishouding op dit terrein in het gedrang. Het kan niet de bedoeling zijn dat het project zijn waterproblematiek afwendt op het achterliggende gebied.

- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

De aansluiting op de aanpalende linker woning dient met zorg aangepakt te worden. De afwerking van de gevel dient te gebeuren zonder het afbreken van de bestaande gele gevelsteen.

Er blijven tegenstrijdigheden bestaande in de plannen en de verantwoordingstekst van het dossier. Het is onduidelijk of de nieuwe winkel nu volledig tegen de bestaande muur van de linker aanpalende woning zal geplaatst worden of dat er een spie tussen beiden blijft bestaan. Vervolgens werden er plannen bijgevoegd na het indienen van het dossier waardoor er twee versies zijn over de afwerking en de reliëfovergang ten opzichte van het rechter aanpalende perceel. Het is belangrijk dat er duidelijkheid bestaat op deze punten.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

ADVIES
ongunstig
...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode weigert op 12 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Zoals gesteld tijdens het driepartijen overleg moeten de grondaanvullingen zoveel mogelijk beperkt worden. Er zijn weliswaar geen aanvullingen in het woonpark, maar wel tot tegen de grens met het woonpark. De plaatsing van een hoge keermuur op de grens woongebied/woonpark heeft een negatieve ruimtelijke weerslag op het achterliggende woonparkgebied.

De grondaanvullingen tot een hoogte van 3.50m in de rechter achterhoek van de parking belemmeren de zijdelingse zichten op de Molenbeekvallei vanaf de woningen en tuinen van de [REDACTED]; bovendien kan mogelijk afvloeiing van het hemelwater naar de aanpalende percelen ontstaan, zodat de aanvullingen de waterhuishouding op deze eigendommen in het gedrang kunnen brengen.

Het terrein werd in het verleden reeds opgehoogd voor de realisatie van de bestaande winkel en parking, zodat bijkomende grote grondaanvullingen niet geduld kunnen worden.

De oppervlakte aan verharding bedraagt ongeveer 3500m². Deze verharding is gedeeltelijk waterondoorlatend (2627m²) en gedeeltelijk waterdoorlatend (1409m²) en is niet voorzien van enige beplanting.

Er zijn tegenstrijdigheden tussen het grondplan enerzijds en het inplantingsplan en de verantwoordingsnota anderzijds m.b.t. plaats van de scheidingsmuur links. Volgens het grondplan (nr.1.02b schaal 1/100) blijft er een open spie bestaan; volgens het inplantingsplan en de verantwoordingsnota wordt tot tegen de grens gebouwd.

Door de problemen die in het verleden gerezen zijn in de woning [REDACTED] 150 is het niet verantwoord de bestaande afwerking in gele gevelsteen tegen deze muur af te breken en te hermeten.

De zonder vergunning geplaatste lichtreclameborden (zie historiek) vormen een zeer storend element in de onmiddellijke omgeving.

Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengen de voorgestelde inplanting en de reliëfophogingen de goede ruimtelijke ordening van het gebied in het gedrang. Het project is slechts verenigbaar met de goede plaatselijke ordening mits naleving van een reeks voorwaarden.

Algemene conclusie

Om bovenvermelde redenen en slechts mits inachtnaam van de hierna vermelde voorwaarden, is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

Advies:

Voorwaardelijk gunstig

...

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning:
Ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar*

...”

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 mei 2012 om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren

Na de hoorzitting van 24 mei 2012 beslist de verwerende partij op 24 mei 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande handelsvestiging en de bouw van een nieuwe winkel met overlappende inplanting. De bestaande parking naast de winkel wordt heraangelegd en uitgebreid. De aanvraag heeft tot doel om de bestaande winkeloppervlakte en het aantal parkeerplaatsen uit te breiden. Meer bepaald wordt de netto verkoopsruimte met 417m² opgetrokken en het nieuwe voorstel omvat 94 parkeerplaatsen ten opzichte van de 66 bestaande plaatsen.

De nieuwe winkel wordt ingeplant op de linker zijdelingse perceelsgrens en op 7.00m achter de vastgelegde bouwlijn. De nieuwe voorgevellijn ligt daarmee ±6m dieper dan de bestaande voorgevel. Het gebouw heeft een gemiddelde breedte van 41m en een maximale bouwdiepte van 36m. Het gebouw omvat 1 bouwlaag en wordt afgewerkt met een plat dak, op 5.90m hoogte. De bebouwde ruimte bedraagt 1202m², waarvan de netto verkoopsoppervlakte 817m² zal innemen. Aan de achterzijde van het gebouw is een toeleveringszone en een magazijn voorzien.

Het terrein werd bij de bouw van de huidige vestiging opgehoogd tot op het straatniveau over een diepte van ±45m. De voorliggende aanvraag voorziet een verdieping van het opgehoogde vlak tot ±50m achter de rooilijn. De overgang naar het achterste perceelsdeel wordt overbrugd met een keermuur van 3.5 tot 5.5m hoog.

De parking wordt aangelegd met rijstroken in asfalt en parkeerplaatsen in rode klinkers. Tegen de voorste perceelsgrens (het deel vóór de rooilijn) en de rechter zijdelingse perceelsgrens wordt een groenstrook aangelegd van respectievelijk 2.10m en 6.80m. De toegang tot de parking is voorzien in het midden van het perceel (rechts van de winkel) en heeft een breedte van 9.00m. De toegang omvat een in- en uitrijstrook.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen ten zuidwesten van Alseberg, langs de [REDACTED]. De omgeving wordt gekenmerkt door rijwoningen aan de overzijde van de straat en door een diverse bebouwing met bedrijfs, woningen en winkels, aan deze zijde van de straat. Aan de achterzijde paalt het perceel aan de sterk doorgroende vallei van de Molenbeek. Tussen de beek en het perceel bevindt zich een residentiële woonstrook.

De 2 percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, hebben een totale breedte van ±105m en een gemiddelde diepte van ±95m. Over een diepte van ongeveer 45m ligt het goed op straatniveau, of er iets onder. Het achterste deel ligt lager en is bebost of in gebruik als tuin (rechter deel).

De voorste perceelshelft van het perceel die nu al in gebruik is voor het bestaande warenhuis, is, op beplante randen na, volledig bebouwd en verhard als parking bij de winkel. Op de linker zijdelingse perceelsgrens staat een winkelgebouw van 50.50m breed en 30.85m diep. Daarachter bevindt zich nog een overdekte toeleveringszone. Het

gebouw, dat afgewerkt is met plat dak, omvat één hoge bouwlaag van 4.45m hoog. De niet bebouwde ruimte is over een diepte van 42m verhard en ingericht als parking. Aan de voorzijde schermt een lage groenstrook de parking af van de straat en tegen de rechter zijdelingse perceelsgrens bevindt zich een dichte beplantingstrook met coniferen.

De voorliggende aanvraag vormt een uitbreiding op de vorige aanvraag door inname van het rechter aanpalende perceel. Op dit perceel staat een woning in gesloten bebouwing met een vrijstaande garage in de voortuin en een achterliggende tuin. Alle bebouwing op dit perceel wordt afgebroken.

Op het linker aanpalende perceel staat een ingesloten woning en een garage, met omgebouwde voorbouw en een loods daarachter. De bouwdiepte op de gemeenschappelijke perceelsgrens bedraagt ± 41 m vanaf de vastgestelde bouwlijn.

5.4 Historiek

Op 6 oktober 2009 werd door de deputatie een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen en uitbreiden van een handelsruimte met aanpassing van de parking.

...

5.7 Beoordeling

a) 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. De voorzieningen voor recuperatie en buffering van het hemelwater zijn weergegeven op de plannen, de ingevulde aanstiplijsten bevinden zich bij de aanvraag. Er wordt een hemelwaterput van 10.000l voorzien en onder de parking komt een infiltratievoorziening met een buffervolume van bijna 120.000l en een overloop naar een natuurlijke vijver. Uit de motivatienota blijkt dat de parkeerplaatsen zullen aangelegd worden in waterdoorlatende klinkers. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen betreffende 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 voldoet aan het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid. Er worden 6 parkeerplaatsen voor mindervaliden voorzien en de toegang tot de winkel is drempelvrij.

c) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied over een diepte van 50m en daarachter in een woonpark. Alle werken zijn voorzien in het woongebied. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Het oprichten van een handelsvestiging, na afbraak van een bestaand gebouw met dezelfde functie, is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

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.

d) Het perceel is gelegen langs een drukke steenweg, in een gemengde omgeving met

woningen, handelsvestigingen en bedrijven. Het vervangen van een bestaand grootwarenhuis door een nieuwe vestiging is bestaanbaar in zijn omgeving en kan om deze reden principieel aanvaard worden. De schaalvergroting en het bijkomende verkeer dat hiervan het gevolg is, blijft binnen het aanvaardbare. In de omgeving komen nog gebouwen voor met een gelijkaardige omvang. De afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant bracht met betrekking tot de aansluiting op de gewestweg een voorwaardelijk gunstig advies uit. Er werd opgelegd dat de toegang tot het terrein maar mag gebeuren via een inrit van maximaal 7.00m breed. De aanvraag voorziet een toegang van 9.60m breed.

Aan de achterzijde maakt het goed deel uit van een woonparkgebied, dat plaatselijk de overgang vormt naar de als parkgebied bestemde vallei van de Molenbeek. Gezien de lage ruimtelijke draagkracht van het achterliggende gebied, is het belangrijk dat de ruimtelijke kenmerken en het functioneren van de vernieuwde vestiging de draagkracht van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengt. De inrichting mag het achterliggende gebied niet bijkomend belasten.

e) In tegenstelling tot de vorige aanvraag, waarbij het bestaande gebouw en de bestaande parking in de diepte werden uitgebreid (tot voorbij de zonegrens tussen het woongebied en het woonpark), voorziet de voorliggende aanvraag een volledige herinrichting van het terrein. Het bestaande gebouw wordt afgebroken en een groter gebouw wordt op een licht gewijzigde plaats ingeplant. De bestaande parking wordt uitgebreid naar rechts, door inname van het rechts aanpalende perceel en na afbraak van de naburige woning. De grond wordt wel bijkomend opgehoogd in de diepte, maar door de plaatsing van een keermuur met een maximale hoogte van 5.60m op de linker perceelsgrens, wordt de grens met het woonpark niet meer overschreden.

Het grote voordeel van afbraak en nieuwbouw ten opzichte van een verbouwing en uitbreiding van een bestaand gebouw, is dat de nieuwe inrichting maximaal rekening kan houden met de beperkende eigenschappen van het terrein. Een nieuwe inrichting dient te streven naar een optimale ordening op het terrein en 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.

f) 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 rechter naburige woning en de verdiepte 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. Een verregaande doorgroening van de parking, met hagen langs de steenweg en een raster van hoogstammige bomen tussen de parkeerplaatsen, is absoluut noodzakelijk om tot een aanvaardbare integratie van de site in het straatbeeld te komen.

Ook aan de achterzijde en aan de rechterzijde, ten opzichte van de woningen aan de [REDACTED], vormt de inrichting geen ruimtelijk verantwoorde overgang naar omgeving. In functie van de aanleg van een vlakke parking op straatniveau wordt de grond over het volledige terrein opgehoogd. De ophoging blijft beperkt voor de zone die vandaag al bestemd is als parking (en daardoor vroeger al opgehoogd werd), maar zowel aan de achterzijde als rechts achteraan wordt de grond met een aanzienlijke hoogte opgehoogd. De ophoging heeft tot gevolg dat er over een afstand van 100m een keermuur moet

gebouwd worden van gemiddeld 3.5m tot 4m hoog, met een maximale hoogte van 5.50m tegen de linker perceelsgrens. Gezien vanaf het woonpark vormt de keermuur een harde barrière in het landschap en vanaf de woningen aan de [REDACTED] verstoort de ophoging en keermuur het zicht op het achterliggende beboste landschap. Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met het bestaande en oorspronkelijke reliëf op het terrein.

g) Het bouwen van een winkel over 1 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. Deze oplossing geniet dan ook veruit de voorkeur op een inrichting met volledig bovengrondse parking. Bijkomende ophogingen dan deze die vandaag al bestaan kunnen zo vermeden worden, evenals een uitbreiding naar het rechter 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 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 rechterzijde van het gebouw vormt de inrichting geen ruimtelijk verantwoorde overgang naar de omgeving; gezien vanaf het woonpark vormt de keermuur een harde barrière in het landschap en vanaf de woningen aan de [REDACTED] verstoren de ophoging en keermuur het zicht op het achterliggende beboste landschap; het ontwerp houdt onvoldoende rekening met het bestaande en oorspronkelijke reliëf op het terrein;
- 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 geniet een concept met ondergrondse parking veruit de voorkeur op een inrichting met volledig bovengrondse parking.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Het bestreden besluit is met een aangetekende brief van 13 juni 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep bij de Raad, ingesteld op 27 juli 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang. De verzoekende partij legt tevens een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 19, lid 3 van het koninklijk besluit 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 en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Uit de bestreden beslissing van 24 mei 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 om volgende redenen:

...

Hierna zal worden aangetoond dat deze drie weigeringsmotieven kennelijk niet gegrond zijn en de weigering van de vergunning dus niet kunnen verantwoorden:

1) Inzake het eerste weigeringsmotief

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

Zoals vermeld, is de bouwplaats gelegen aan de [REDACTED], een zeer drukke verbindingsweg tussen Dworp en Sint-Genesius-Rode. Aan deze steenweg komt een zeer onderscheiden bebouwing voor: woningen, winkels, bedrijven, ...

In de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats zijn momenteel reeds diverse grote supermarkten en (meubel)winkels gelegen, zoals uit onderstaande luchtfoto's blijkt.

...

De verzoekende partij wil specifiek wijzen op volgende essentiële aspecten inzake inplanting van het gebouw:

1) De bouwdiepte van het gebouw sluit aan bij de aanpalende bebouwing

De deputatie heeft in het bestreden besluit kritiek op de diepe inplanting van de nieuwe winkel. Nochtans komen de nieuwe handelsruimte en parking tot een bouwdiepte van 50 m en dus tot tegen de grens van het woongebied. De voorziene bouwdiepte is geenszins atypisch voor de dicht bebouwde omgeving.

Zo heeft de linkeraanpalende garage dezelfde bouwdiepte als het betrokken gebouw, zoals blijkt uit onderstaand bouwplan.

...

Bovendien blijkt uit bovenstaande luchtfoto's dat er in de onmiddellijke omgeving grote handelszaken (tuincenter [REDACTED], meubelzaak [REDACTED]) zijn gelegen met een vergelijkbare bouwdiepte en gabariet.

De kritiek op de bouwdiepte van de nieuwe winkel en parking is dan ook kennelijk onredelijk.

2) De bouwdiepte van het gebouw sluit aan bij de aanpalende bebouwing

De deputatie heeft eveneens kritiek op de verharding die de aanvraag voorziet.

De deputatie heeft op die manier echter onvoldoende rekening gehouden met de volledige vergunningsaanvraag. Nochtans moet bij de beoordeling van de bebouwingsgraad van het bouwperceel wel degelijk rekening worden gehouden met de totaliteit van het perceel. Uit de aanvraag blijkt dat maar liefst 50,19% van het bouwterrein onbebouwd zal blijven en dat er dus zeer grote, groene ruimten zullen worden voorzien. Slechts een beperkt deel van het totale bouwterrein zal worden verhard. De verzoekende partij had dit in haar beroepschrift ook benadrukt.

De achterliggende percelen gelegen in woonparkgebied – die tevens eigendom zijn van [REDACTED] – zullen volledig dienst doen als bufferruimte voor de nieuwe handelsruimte. Deze buffer is zeer ruim (ca. 40-50 m lang) en zal dus voldoende toereikend zijn.

De visie van de deputatie dat de ruimtelijke draagkracht van het bouwperceel wordt overschreden is dan ook ongegrond en kennelijk onredelijk.

3) De aanvraag zorgt voor een verfraaiing van het bestaande straatbeeld

De deputatie diende bij de beoordeling van de betrokken aanvraag uit te gaan van de bestaande en vergunde toestand op het kwestieuze bouwterrein.

Momenteel komt er reeds een gelijkaardig handelspand met een ruime parking voor op deze site.

De nieuwe aanvraag voorziet louter een beperkte uitbreiding van de verharde oppervlakte, enerzijds naar rechts toe (met name op het rechterperceel nr. 28C5, waar reeds een ruime en diepliggende bebouwing voorkomt) en anderzijds in zeer beperkte mate naar achter toe. In ieder geval blijven de voorziene verhardingen beperkt tot de percelen gelegen in het woongebied. Aan beide zijden zal een ruime bufferzone worden voorzien.

Het weigeringsmotief van de deputatie dat de “het woonlint zal doorbreken” is dan ook manifest ongegrond. De deputatie lijkt te vergeten dat er reeds een gelijkaardige winkelruimte met een grote, naastliggende parking op het betrokken bouwterrein voorkomt. Voor de bouw van de bestaande handelsruimte werd in 1999 een stedenbouwkundige vergunning bekomen. Toen werd ontegensprekelijk geoordeeld dat het winkelpand op zich verenigbaar was met de plaatselijke omgeving. De nieuwe aanvraag maakt louter een bestending uit van deze bestaande toestand. Bovendien zal het beoogde bouwproject een verfraaiing uitmaken van het straatbeeld, nu de huidige aanvraag de oprichting van een nieuwe handelsruimte voorziet volgens het nieuwe en hedendaagse vastgoedconcept van [REDACTED], zoals weergegeven op onderstaande foto.

...

2) Inzake het tweede weigeringsmotief

De deputatie heeft de aanvraag ook geweigerd omwille van de keermuur en de ophogingen die aan de achterzijde van het terrein worden voorzien. Volgens de deputatie vormt deze keermuur gezien vanaf het woonpark een harde barrière in het landschap. Vanaf de woningen aan de [REDACTED] zouden de ophoging en keermuur het zicht op het achterliggende beboste landschap verstoren.

...

Volgens de betrokken vergunningsaanvraag zullen aan de achterzijde van de verharde zone, op de grens tussen het woongebied en het woonparkgebied, keermuren worden geplaatst. Deze keermuren werden door [REDACTED] bij het hertekenen van de nieuwe aanvraag expliciet voorzien om tegemoet te komen aan dit eerdere weigeringsargument. Deze keermuren zijn een beveiliging tegen grondafzakking en zorgen ervoor dat de ophogingen beperkt blijven. Normaal gezien moet de grond immers geleidelijk aan worden opgehoogd. Door de keermuren is dit niet meer nodig en moet de grond achter de keermuur – in het woonparkgebied – niet meer worden opgehoogd.

...

Door de aanwezigheid van dit achterliggende, beboste gebied zullen de keermuren en de ophogingen absoluut niet zichtbaar zijn, noch vanuit het achterliggende gebied, noch vanuit de woningen aan de [REDACTED]:

- Het achterliggende woonparkgebied maakt geen open landschap uit. De visie van de deputatie dat de keermuren voor dit achterliggende gebied “een harde barrière in het landschap” zullen vormen, is dan ook kennelijk onredelijk;
- De ophogingen en keermuren zullen ook niet zichtbaar zullen zijn voor de woningen aan de [REDACTED], en dit gelet op de specifieke ligging van de [REDACTED] t.o.v. het bouwterrein. Ook deze woningen zullen uitsluitend zicht hebben op het achterliggende dichtbegroeide bos en zullen dus geen visuele verstoring ervaren door de keermuur. Bovendien voorziet de aanvraag dat aan de rechterzijde van het perceel een ruime groenbuffer van meer dan 6 m worden voorzien. Ook op vandaag komt er reeds een aanzienlijke groenzone voor tussen de woningen aan de [REDACTED].

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.

...

3) Inzake het derde weigeringsmotief

Met grote verbazing heeft [REDACTED] 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:

...

Het is duidelijk dat de deputatie het instrument van de ‘goede ruimtelijke ordening’—toets misbruikt om een – in de onmiddellijke omgeving onbestaande – ondergrondse parking op te leggen aan [REDACTED], zonder rekening te houden met de exuberante financiële gevolgen die deze vereiste voor [REDACTED] betekent.

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

... ”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1. Inzake het eerste weigeringsmotief

...

Voorliggende aanvraag voorziet in de afbraak van de bestaande winkelconstructie en de herbouw / nieuwbouw ervan. Er wordt dus voorzien in een volledige herinrichting. Bijgevolg kan bij de herbouw maximaal rekening kan 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 wordt 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.

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 rechter aanpalende perceel. Dit laat ook toe om het perceel optimaal te doorgroenen en hoogstammig groen aan te planten.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij lijkt voor te houden m.b.t. de bouwdiepte van de winkel, stelt de bestreden beslissing geenszins dat de voorziene bouwdiepte op zich onredelijk is voor het betrokken winkelgebouw. De deputatie is daarentegen wel van oordeel dat de achterliggende inplanting van het gebouw het woonlint over een te grote afstand onderbreekt. De winkels is nl. meer dan 15m dieper ingeplant dan de linker aanpalende woning waar de winkel tegen aan wordt gebouwd en 6m dieper dan de huidige winkel.

Dat de achterliggende inplanting van het gebouw het woonlint over een te grote afstand onderbreekt geldt des te meer nu door de afbraak van de rechter naburige woning de grote, volledig verharde en niet doorgroende oppervlakte aan de straatzijde nog vergroot wordt 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 dat grenst aan woonparkgebied, zou hierdoor ook meer ruimte vrijkomen voor de aanplanting van hoogstammig groen.

Wat de voorziene verharding betreft, ontkent verwerende partij niet dat op het achterste deel van het perceel een groenbuffer wordt voorzien. Met de deputatie zal uw Raad echter moeten vaststellen dat het perceel aan de straatkant zoals voorzien op het plan, quasi volledig bebouwd en verhard zal zijn. Aan de straatzijde zal het perceel dus volledig bebouwd of verhard zijn, met minimale groenaanplanting. Het is niet omdat het nieuwe winkelgebouw in de ogen van verzoekende partij moderner of mooier oogt dan het huidige gebouw, dat men kan stellen dat het voorgestelde concept de goede ruimtelijke ordening en het straatbeeld ten goede komt.

Gelet bovendien op de lage ruimtelijke draagkracht van het achterliggende gebied, is het belangrijk dat de ruimtelijke kenmerken en het functioneren van de vernieuwde vestiging de draagkracht van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengen. De inrichting mag het achterliggende gebied niet bijkomend belasten. Dit wordt maximaal gegarandeerd door het winkelgebouw vooraan het perceel in te planten, waardoor er achteraan bijkomende ruimte vrijkomt voor groenaanplanting.

Ongeacht de appreciatie die verzoekende partij hieraan geeft, dient dan ook te worden vastgesteld dat de voorziene bouw en verharding van het perceel de draagkracht van het perceel overschrijden.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, leidt de vernieuwde winkel geenszins tot een verfraaiing van het straatbeeld. Verwerende partij verwijst dan ook naar hetgeen hoger reeds werd uiteengezet. De deputatie is van oordeel dat de achterliggende inplanting van het gebouw het woonlint over een te grote afstand onderbreekt, te meer daar door de afbraak van de rechter naburige woning de grote, volledig verharde en niet doorgroende oppervlakte nog vergroot wordt t.o.v. de huidige onderbreking van het straatbeeld.

Het is niet omdat het nieuwe winkelgebouw in de ogen van verzoekende partij moderner of mooier oogt dan het huidige gebouw, dat men kan stellen dat het voorgestelde concept de goede ruimtelijke ordening en het straatbeeld ten goede komt. Dit geldt des te meer nu men niet anders kan dan vaststellen dat het perceel aan de straatzijde volledig bebouwd/verhard zal zijn met minimale doorgroening. Hierdoor wordt het straatbeeld nog verder negatief beïnvloed.

Een inplanting van het gebouw op de bouwlijn zou het bestaande straatbeeld minder drastisch onderbreken. Bovendien zou er op die manier op het achterliggende stuk meer ruimte vrijkomen voor groenaanplanting. Door te voorzien in een ondergrondse parking komt er ook op de voorzijde van het perceel ruimte vrij om te voorzien in een voldoende groenaanplanting.

...

2. Inzake het tweede weigeringsmotief

...

Ten opzichte van de woningen aan de [REDACTED] vormt de inrichting aan de achter- en de rechterzijde van het perceel geen ruimtelijk verantwoorde overgang naar de omgeving. Gezien vanaf het woonpark vormt de keermuur een harde barrière in het landschap en vanaf de woningen aan de [REDACTED] verstoort de ophoging en keermuur het zicht op het achterliggende beboste landschap. Een buffer van 6m kan deze keermuur niet aan het zicht onttrekken.

Ook hier geldt dat het grote voordeel van afbraak en nieuwbouw ten opzichte van een verbouwing en uitbreiding van een bestaand gebouw, er in bestaat dat de nieuwe inrichting maximaal rekening kan houden met de beperkende eigenschappen van het terrein. Bovendien kan men hierdoor tevens zorgen voor een optimale integratie in de omgeving. Bij de aanleg dient dan ook de nodige aandacht te worden besteed aan het reliëf van het perceel en een gepaste overgang naar de omliggende woonkavels en het achterliggende gebied.

...

3. Inzake het derde weigeringsmotief

...

Het is niet omdat het nieuwe winkelgebouw in de ogen van verzoekende partij moderner of mooier oogt dan het huidige gebouw, dat men kan stellen dat het voorgestelde concept de goede ruimtelijke ordening en het straatbeeld ten goede komt. Dit geldt des te meer nu

men niet anders kan dan vaststellen dat het perceel aan de straatzijde volledig bebouwd/verhard zal zijn met minimale doorgroening. Hierdoor wordt het straatbeeld nog verder negatief beïnvloed.

Een inplanting van het gebouw op de bouwlijn zou het bestaande straatbeeld minder drastisch onderbreken. Bovendien zou er op die manier op het achterliggende stuk meer ruimte vrijkomen voor groenaanplanting. Door te voorzien in een ondergrondse parking komt er ook op de voorzijde van het perceel ruimte vrij om te voorzien in een voldoende groenaanplanting.

Een inplanting vooraan op het perceel leidt niet alleen tot een mindere breuk in het straatbeeld en een betere doorgroening van het perceel, het leidt er tevens toe dat geen keermuur noodzakelijk is.

Gezien de aanvraag de bouw van een volledige nieuwbouw en herinrichting van de buitenruimte omvat, ligt een concept met (gedeeltelijke) ondergrondse parking eenvoudiger voor de hand.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

De verzoekende partij wenst te benadrukken dat de motivering van de deputatie is gebaseerd 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 de drie weigeringsmotieven in het bestreden besluit letterlijk dezelfde zijn als die van een besluit van de deputatie van 23 augustus 2012 met betrekking tot een [REDACTED]-vestiging te 1790 Affligem,

...

1) Inzake het eerste weigeringsmotief

...

Bovendien is er helemaal 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 bebouwing aan de straatzijde van de betrokken locatie omgeving niet homogeen is en geen woonlint uitmaakt (stuk 1, p. 3):

...

Ook uit onderstaande foto's blijkt dat er geenszins een woonlint voorkomt aan de straatzijde waar de bestaande [REDACTED]-winkel is gelegen:

- Aan de linkerzijde van de bestaande [REDACTED]-winkel komt op amper 15 m afstand een achtergelegen carrosserie met een grote open, onbebouwde strook voor. Verder in die richting bevinden zich nog open of halfopen bebouwingen.
- Aan haar rechterzijde paalt de betrokken site aan de straat “[REDACTED]”, zodat er sowieso een onderbreking is met de overige bebouwing aan de [REDACTED].

...

2) Inzake het tweede weigeringsmotief

...

Er moet worden vastgesteld dat de deputatie in haar antwoordnota opnieuw nalaat uit te gaan van de bestaande toestand van het achterliggende terrein, met name een sterk

bebost en ondoorzichtbaar landschap, dat het eventuele zicht op de keermuren zal wegnemen voor de achterliggende woningen. De deputatie herhaalt in deze nota louter haar eerdere, kennelijk ongegronde standpunt m.b.t. de keermuren.

De visie van de deputatie dat de keermuren visueel storend zullen zijn is manifest foutief. Het tweede weigeringsmotief is dus kennelijk ongegrond.

3) Inzake het derde weigeringsmotief

...

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.

Overigens hebben noch AWV, noch de GECORO, noch het college van burgemeester en schepenen van Sint-Genesius-Rode ooit de aanleg een ondergrondse parking nodig geacht.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de weigering van de stedenbouwkundige vergunning steunt op de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Onder de titel “beoordeling” worden in de bestreden beslissing duidelijk drie redenen opgesomd waarom de verwerende partij het aangevraagde weigert, namelijk:

- 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; gezien vanaf het woonpark vormt de keermuur een harde barrière in het landschap en vanaf de woningen aan de ■■■■ verstoren de ophoging en keermuur het zicht op het achterliggende beboste landschap; het ontwerp houdt onvoldoende rekening met het bestaande en oorspronkelijke reliëf op het terrein;
- 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 geniet een concept met ondergrondse parking veruit de voorkeur op een inrichting met volledig bovengrondse parking.

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.

Het eerste onderdeel van het enig middel van de verzoekende partij heeft betrekking op het eerste weigeringsmotief. De verzoekende partij beweert dat dit weigeringsmotief steunt op een kennelijk onredelijke beoordeling.

Met betrekking tot het niet aanvaardbaar zijn van het aangevraagde omwille van de onvoldoende integratie in de omgeving bevat het bestreden besluit 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 rechter naburige woning en de verdiepte 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. Een verregaande doorgroening van de parking, met hagen langs de steenweg en een raster van hoogstammige bomen tussen de parkeerplaatsen, is absoluut noodzakelijk om tot een aanvaardbare integratie van de site in het straatbeeld te komen.

...”

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij lijkt voor te houden, heeft dit weigeringsmotief niet zozeer betrekking op de bouwdiepte van het handelspand, maar wel op de inplanting ervan. De verwerende partij stelt in essentie dat de nieuwe handelsruimte met parking niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening om reden dat het woonlint over een aanzienlijke breedte wordt onderbroken door de afbraak van de rechter naburige woning en de ‘verdiepte’ inplanting van de handelsruimte. Het gebouw en de “grote verharde en niet doorgroende” parking geven volgens de verwerende partij geen meerwaarde aan het straatbeeld en voor een aanvaardbare integratie zal een verregaande “doorgroening” van de parking absoluut noodzakelijk zijn.

Het gegeven dat de motieven in de bestreden beslissing gelijkaardig zijn als in andere weigeringsbesluiten, impliceert niet dat deze loutere stijlformules zijn. Integendeel blijkt uit de gegevens van het dossier dat het eerste weigeringsmotief betrekking heeft op de concrete gegevens van het gevraagde ontwerp en de in de omgeving bestaande toestand. De luchtfoto's van de verzoekende partij bevestigen dat de [REDACTED] gekenmerkt wordt door diverse bebouwing, en dat er tevens een woonlint aanwezig is. Het feit dat de straat [REDACTED] deze bebouwing onderbreekt, maakt de beoordeling van de verwerende partij niet onjuist of kennelijk onredelijk.

De argumentatie van de verzoekende partij dat er momenteel op het betrokken perceel reeds een gelijkaardige winkelruimte met parking aanwezig is, 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 overweging 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.

4.

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.

De “bijkomende” weigeringsmotieven die betrekking hebben op de ophoging van het perceel en de keermuur en de aanleg van een ondergrondse parking, zijn overvloedige motieven waarvan een

