

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0749  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0170/A

Verzoekende partij	de heer <b>Ronny POELMANS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomenende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>NIJLEN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 november 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 22 juni 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van een kantoor en het inrichten van een parking op een perceel gelegen te 2560 Nijlen, Hellevoortstraat 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 151 H/2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 juni 2017.

Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Katrien VERGAUWEN loco advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 30 maart 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een kantoor en het inrichten van een parking” op een perceel gelegen te 2560 Nijlen, Hellevoortstraat 13.

De aanvraag betreft het aanleggen van een parking voor 46 autostaanplaatsen na de sloop van een bestaand kantoorgebouwtje. Momenteel bevindt er zich reeds een bestaande en vergunde parking in klinkers. Deze parking wordt uitgebreid door de sloop van het kantoorgebouw. Het gevraagde paalt aan de site van een Albert Heijn vestiging. De parking vormt een uitbreiding op de parkeerzone van deze supermarkt.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Kern Nijlen’, goedgekeurd op 10 september 2009. Volgens dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan situeert de aanvraag zich in artikel 1.3 Woonwijken.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 juni 2015 ongunstig:

“ ...

#### **2.1 Verenigbaarheid met de planologische context**

##### Verenigbaarheid met het gewestplan

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.*

Verenigbaarheid met het BPA, RUP of de verkaveling*De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het RUP kern Nijlen, meerbepaald art. 1.3 Woonwijken:*

- *de hoofdfunctie betreft eengezinswoningen voor deze zone, het oprichten van een parking met een oppervlakte van 1124m<sup>2</sup> is strijdig met de hoofdfunctie van het perceel*
- *volgens de voorschriften mag slechts 75m<sup>2</sup> van de voortuin verhard worden en slechts 200m<sup>2</sup> van de achtertuin. De gevraagde verharding overschrijdt dit maximum met een 4-voud.*

...

## **2.6 Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening**

...

### Functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft het slopen van een bestaand kantoor en het inrichten/ uitbreiden van de bestaande parking Albert Heijn. Het perceel van de aanvraag is echter een afzonderlijk perceel gelegen in de Hellevoortstraat. De Hellevoortstraat wordt gekenmerkt door een mix van vrijstaande en gekoppelde één en meergezinswoningen. De Bouwsesteenweg is meer dan 120m van de aanvraag verwijderd. Er kan bijgevolg ook niet teruggrepen worden op de specifieke voorschriften voor Bouwsesteenweg betreffende de mogelijkheden voor kleinhandel, dit is enkel mogelijk binnen de 50m gemeten vanaf de Bouwsesteenweg.

Vanuit dit gegeven dient te worden geconcludeerd dat de aanvraag niet functioneel inpasbaar is in de woonomgeving van de Hellevoortstraat.

### Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag:

Het perceel van de aanvraag is gelegen in de Hellevoortstraat ten zuiden van de vestiging Albert Heijn.

Het perceel van de aanvraag is bebouwd met een kantoorruimte welke werd vergund als een woonhuis op 16 juli 1969. Voor de bestaande verhardingen is bij de gemeente geen vergunning gekend. Deze dienen dus eigenlijk te worden geregulariseerd.

De aanvraag zelf betreft het slopen van de kantoorruimte met een oppervlakte van 115m<sup>2</sup>, het bijkomend verharderen van de vrijgekomen ruimte en het inrichten van de bestaande verharding als parking.

Het perceel van de aanvraag betreft een breedte van 20.82m en een diepte van +/- 74m. Links van het perceel bevindt zich eveneens een vrijstaande woning.

### Het bodemreliëf

Het bodemreliëf van de aanvraag blijft ongewijzigd

### Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Het perceel heeft als hoofdbestemming het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning in een woonstraat. Het volledig inrichten als een drukbezochte parking voor het naastgelegen winkelpand zal ernstige hinder met zich meebrengen met betrekking tot het gebruiksgenot van de aanpalende tuin. Door de volledige verharding van het perceel is er eveneens geen rekening gehouden met de nodige opvang/ infiltratie van het regenwater.

### Mobiliteitsimpact:

De aanvraag heeft bijkomende negatieve effecten voor de Hellevoortstraat. Momenteel is er een grote parkeerdruk in de Hellevoortstraat. Door het voorzien van deze bijkomende parking kan die worden opgelost. Wel zullen andere mobiliteitsgevolgen optreden. Door de bijkomende parking kan het winkelaanbod en hierdoor ook de attractiviteit van het handelspand vergroot worden. In totaal wil dit zeggen dat de 120 parkeerplaatsen allen zullen ontsluiten via de Hellevoortstraat. Uit het socio-economisch dossier dat voor het perceel werd ingediend worden 9000 vervoersbewegingen per week verwacht op de site. Dit grote aantal is onaanvaardbaar voor de Hellevoortstraat, dit veroorzaakt te veel hinder naar de aanpalende percelen en de bestaande verkeersafwikkeling van de Hellevoortstraat naar de Bouwsesteenweg.

## **DEEL 3: 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 niet met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar luidt:*

*Het voorgestelde ontwerp is niet conform de voorschriften van het RUP Kern Nijlen, het gevraagde is niet verenigbaar met de planning voor het gebied, het brengt een verdere inrichting van het gebied in het gedrang en de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 22 juni 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij, op grond van de motieven van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 27 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt naar aanleiding van het beroep over de aanvraag op 30 juli 2015 het standpunt van eerste aanleg.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 september 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verzoekende partij dient een replieknota in op 22 september 2015.

Na de hoorzitting van 22 september 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 september 2015 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“..."*

*Volgens het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kern Nijlen (1) situeert de aanvraag zich in 1.3 Woonwijken. De aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan.*

***De aanvraag is strijdig met het RUP kern Nijlen.***

*Conform het RUP kan de nieuwe parking niet voorzien worden aangezien dit strijdig is met de hoofdfunctie eengezinswoningen.*

*De parking is te omvangrijk en verhard het ganse perceel. Bovendien is het aantal verhardingen niet conform de maximaal toegelaten hoeveelheid verhardingen in voor- en achtertuin (maximum 75m<sup>2</sup> in voortuin en maximum 200m<sup>2</sup> in achtertuin).*

*Bestaande functies mogen in stand gehouden worden. Enkel onderhouds- verbouwings- en stabiliteitswerken toegestaan conform het RUP. Het aanleggen van een parking bij een supermarkt na sloop van een kantoorgebouw valt hier niet onder.*

*De redenering van de beroeper dat artikel 4.4.19 (uitbreiding zonevreemde constructie, niet-woningbouw) van de VCRO van toepassing is, gaat niet op. De parking wordt immers voorzien voor de supermarkt die qua functie (kleinhandel) toegelaten wordt binnen de volgens het RUP aangeduide zone 1.3 'Woonwijken'. Dat de supermarkt de maximale oppervlakte voor nevenfuncties overschrijdt heeft geen invloed op de functie ervan. De parking is ook steeds gebruikt als onderdeel van de supermarkt. Het kantoor heeft weliswaar een zonevreemde functie, maar dit kantoor en dus ook deze functie wordt volledig gesupprimeerd.*

...

### **Watertoets:**

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

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

*Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.*

*Nergens blijkt dat rekening werd gehouden met de ligging in overstromingsgevoelig gebied bij de aanleg van de parking. Het is niet duidelijk of de voorziene verhardingen voldoende waterdoorlatend is of dat er kan afgewaterd worden in een afdoende grote groenzone. Er werd advies gevraagd aan de provinciale dienst Integraal Waterbeleid maar tot nu toe is er nog geen advies ontvangen.*

### **De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.**

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*De aanvraag is strijdig met de bepalingen van het RUP kern Nijlen. Het RUP wordt geacht de goede ruimtelijke ordening na te streven. Derhalve kan geconstateerd worden dat de aanvraag door haar strijdigheid met het RUP, ook niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door een heterogene samenstelling, waarbij het wonen overheerst. De supermarkt is de enige niet residentiële functie in de onmiddellijke omgeving en bevindt zich onmiddellijk rechts van het perceel van de aanvraag. Voor het overige komen er eengezinswoningen voor met verschillende gabaritten gaande van één tot twee bouwlagen en een hellend of plat dak. Recht tegenover de supermarkt bevinden zich de achtertuinzones met bijgebouwen van de percelen gelegen aan de Bouwelsesteenweg.*

*De supermarkt is reeds jaren op deze locatie aanwezig en vormt een vergunde constructie. Onmiddellijk links van de aanvraag is een perceel gelegen met een eengezinswoning bestaande uit één bouwlaag met hellend dak.*

*De parking bij het kantoor dat afgebroken zal worden, zal benut worden als parkeerzone van de supermarkt, doch tegelijk als afzonderlijk perceel afgebakend blijven door een draadafsluiting van 2m hoog. Nagenoeg het ganse perceel wordt verhard in functie van parkeerplaatsen. Enkel vooraan wordt een kleine groenzone ingericht. Er wordt geen enkele vorm van buffering voorzien naar dit aanpalende residentiële perceel. Minstens zou er een groenstrook met een breedte van 3m moeten voorzien worden t.o.v. de linker gemeenschappelijke perceelsgrens.*

*Er dient geconcludeerd te worden dat de vergunning dient geweigerd te worden omwille van de strijdigheid met het RUP (bestemming) en het grote aantal verhardingen zonder oog voor enige buffering naar het links aanpalende perceel toe.*

*Qua mobiliteit dient opgemerkt te worden dat de gevraagde parking zich t.o.v. de Bouwsesteenweg niet aan een hoofdweg bevindt, maar in een lokale zijstraat met een uitgesproken residentieel karakter waar een verkeer genererende parking bij een supermarkt niet inpasbaar is.*

*De aanvrager brengt in graad van beroep een aangepast inplantingsplan bij met een groenbuffer van 3m breedte aan de zijde van het links aanpalende perceel en achteraan. Dit zal de hinder naar de links aanpalende woning inderdaad beperken doch er blijft nog steeds een te grote hoeveelheid verhardingen voor een perceel dat principieel als woonkavel bestemd is.*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.***

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Tweede middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij volgt de verwerende partij niet waar zij zonder meer van oordeel is dat, gelet op de strijdigheid met het RUP 'Kern Nijlen', de vergunningsaanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

Volgens de verzoekende partij gaat de verwerende partij uit van feitelijk incorrecte overwegingen, minstens kennelijk onredelijke overwegingen. Waar de verwerende partij aangeeft dat het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag *“zal ingelijfd worden bij de parkeerzone van de supermarkt, doch tegelijk als afzonderlijk perceel afgebakend blijft door een draadafsluiting van 2m hoog”*, stelt de verzoekende partij dat de plannen op dit punt duidelijk zijn en geen draadafsluiting van 2m hoog voorzien. De verzoekende partij voert aan dat op het plan het volgende wordt aangeduid: *“draad+palen H= 200 weg te nemen”*. De verzoekende partij voert aan dat de parkeerplaatsen één integraal functioneel geheel vormen met de reeds bestaande parkeerplaatsen van het grootwarenhuis en dat het aantal conflictpunten met het openbaar domein zal verminderen. De verzoekende partij argumenteert dat in de nieuwe ontworpen toestand het perceel kadastraal gekend als afdeling 1, sectie D, nummer 151 H/2 niet over een toegang tot het openbaar domein beschikt, terwijl dit op heden wel het geval is.

Voor de verzoekende partij vloeit de noodzaak tot het aanleggen van een parking voort zowel uit een economische noodzaak alsook uit veiligheidsoverwegingen. De verzoekende partij voert aan dat het perceel op vandaag reeds volledig verhard is, maar slechts gedeeltelijk gebruikt wordt door de personeelsleden, nu de bestaande afsluiting de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen voor bezoekers van het grootwarenhuis verhindert. De verzoekende partij is van oordeel dat het college van burgemeester en schepenen terecht heeft overwogen dat er momenteel een grote parkeerdruk is in de Hellevoortstraat, maar dat dit wordt opgelost door de door de verzoekende partij aangevraagde parking. De verzoekende partij stelt verder dat ook het aantal conflictpunten met de Hellevoortstraat beperkt wordt tot twee (één inrit en één uitrit) en dat er een duidelijke verkeerscirculatie werd voorgesteld.

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij vanuit een verkeerde feitelijke veronderstelling (afsluiting perceel) overweegt dat de voorgestelde parkeerplaatsen geen oplossing zouden bieden aan het parkeerprobleem, maar daarentegen een verkeer genererende impact zouden hebben. Volgens de verzoekende partij voegt de verwerende partij volledigheidshalve nog een juridisch kennelijk onredelijke overweging aan haar besluit toe, met name overweegt de verwerende partij dat de gevraagde parking zich niet aan de Bouwseelsesteenweg bevindt, maar aan de Hellevoortstraat, wat niet kan worden aanvaard.

De verzoekende partij merkt op dat het grootwarenhuis reeds vele jaren op deze locatie aanwezig is en steeds zijn toegang heeft genomen tot het openbaar domein via de Hellevoortstraat. De verzoekende partij wijst er ook op dat het Agentschap Wegen en Verkeer in

het verleden van verzoekende partij steeds geëist heeft dat het aantal conflictpunten met de Bouwsesteenweg (enkel leveringen) wordt beperkt of tot nul wordt gereduceerd. De verzoekende partij is dan ook van oordeel dat het motief om de stedenbouwkundige vergunning niet te verlenen omwille van ontsluiting via de Hellevoortstraat manifest onwettig is.

De verzoekende partij verwijst verder naar het verslag van provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin aangegeven wordt dat minstens een groenstrook met een breedte van 3 meter zou moeten voorzien worden ten opzichte van de linker gemeenschappelijke perceelsgrens. De verzoekende partij heeft in graad van beroep een beperkt aangepast plan ingediend, waarbij voorzien wordt in een groenbuffer over de ganse perceelsgrens gemeenschappelijk met het links aanpalende perceel. Volgens de verzoekende partij is de motivering in de bestreden beslissing tegenstrijdig, waar de verwerende partij eerst stelt dat het aanbrengen van dergelijk groenscherm daadwerkelijk de hinder naar het links aanpalende perceel zal beperken, maar vervolgens deze aanpassing verwerpt gelet op het grote aantal verhandingen zonder oog voor enige buffering naar het links aanpalende perceel toe.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de bevoegdheid van de Raad inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beperkt is en dat de Raad zich terughoudend moet opstellen bij het beoordelen van de beleidsvrijheid van de overheid.

Waar de verzoekende partij voorhoudt dat de voorschriften van het RUP niet toepasselijk zouden zijn omwille van de afwijking die voorzien is in artikel 4.4.19 VCRO, verwijst de verwerende partij naar haar uiteenzetting onder het eerste middel waarin aangetoond wordt dat het vermelde artikel inzake zonevreemde constructies niet van toepassing is. De verwerende partij benadrukt bijkomend dat de voorschriften van het RUP 'Kern Nijlen' wel degelijk aspecten van de goede ruimtelijke ordening bepalen en dat in de rechtspraak meermaals geoordeeld werd dat een verwijzing hiernaar volstaat om te voldoen aan de beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening, zoals voorzien in artikel 4.3.1 VCRO.

De verwerende partij is van oordeel dat, wanneer er bindende voorschriften voorhanden zijn, zoals *in casu* deze van het RUP 'Kern Nijlen', er eerder een 'beperkte' toetsing aan de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. De verwerende partij stelt dat zij gemotiveerd heeft waarom de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en haalt deze motivering ook aan in haar antwoordnota. Volgens de verwerende partij is zij dus overgegaan tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van die aspecten die relevant zijn voor het betrokken dossier en kan de Raad enkel tot strijdigheid met artikel 4.3.1 VCRO besluiten indien de beoordeling niet in overeenstemming zou zijn met de feiten.

De verwerende partij merkt vooreerst op dat de plannen zeer onduidelijk zijn. Volgens de verwerende partij wordt enerzijds in oranje kleur met een pijl aangeduid "draad + palen 2m H weg te nemen", terwijl anderzijds de in de legende opgenomen blauwe "bestaande draad + palen 2m H" opnieuw volledig rondom het perceel ingetekend wordt op het plan en deze op verschillende plaatsen op het plan wordt aangeduid als "te behouden". De verwerende partij is van oordeel dat haar standpunt inzake de aanwezige draadafsluiting dan ook niet geheel in strijd met het plan te noemen is.

De verwerende partij argumenteert verder dat de verzoekende partij een gevolgtrekking maakt die niet te lezen staat in de bestreden beslissing. Volgens de verwerende partij wordt nergens erkend of voorgehouden dat er zich een probleem inzake mobiliteit zou voordoen, noch dat het plan hier een oplossing zou moeten voor bieden.

De verwerende partij citeert de betrokken overweging en stelt dat, zelfs al zou er verkeerd van uitgegaan zijn dat er een draad van 2 meter hoog aanwezig is tussen de percelen 151 h2 en



151n2/151k2, dit geen invloed heeft op de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening zoals die door de verwerende partij wordt vastgesteld. De verwerende partij is van oordeel dat uit de feiten blijkt dat nagenoeg het ganse perceel verhard wordt in functie van parkeerplaatsen en dat dit de strijdigheid met de goede plaatselijke ordening tot gevolg heeft.

De verwerende partij is van oordeel dat de groenbuffer, die in graad van beroep op een nieuw inplantingsplan wordt ingetekend, de hinder naar de aanpalende buur wel zal beperken, maar dat dit niet wegneemt dat een dergelijk grote hoeveelheid verharding (46 parkeerplaatsen op 1.124 m<sup>2</sup>) niet kan toegestaan worden voor een perceel dat principieel als woonkavel bestemd is. De verwerende partij voert aan dat de bestreden beslissing niet alleen verwijst naar de toepasselijke voorschriften van het RUP 'Kern Nijlen', maar dat zij eveneens een beschrijving van de onmiddellijke omgeving geeft. De verwerende partij stelt dat zij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, met name de inpasbaarheid van de gevraagde parking, niet is uitgegaan van de verkeerde feiten, noch dat deze motivering intern tegenstrijdig is.

De verwerende partij voert aan dat, wanneer het betrokken perceel op vandaag reeds volledig verhard is, dit in strijd is met wat in de vergunning van 16 juli 2007 als bestaande toestand werd aangegeven, met name een "bestaande tuin (groenzone)" met bomen. Dit wordt ook uitdrukkelijk erkend door het college van burgemeester en schepenen (*"voor de bestaande verhardingen bij de gemeente geen vergunning bekend is"*).

Waar de verzoekende partij voorhoudt dat er een "kennelijk onredelijke overweging" wordt toegevoegd aan de bestreden beslissing, met name dat de gevraagde parking zich aan de Hellevoortstraat bevindt en dat de toegang tot het openbaar domein reeds jaren via de Hellevoortstraat genomen wordt, stelt de verwerende partij dat deze overwegingen volledig uit hun context gehaald worden. De verwerende partij benadrukt dat de gevraagde parking zich in een lokale zijstraat bevindt, dit is de Hellevoortstraat. De Hellevoortstraat heeft een uitgesproken residentieel karakter, alwaar een dergelijke grote verkeersgenererende parking niet inpasbaar is. Volgens de verwerende partij staat de ontsluiting dan ook niet ter discussie, maar wel de grootschaligheid ervan.

3.

De tussenkomenende partij merkt eerst en vooral op dat het tweede middel onontvankelijk is, nu het kritiek bevat op een overbodig weigeringsmotief. De tussenkomenende partij is van oordeel dat uit de weerlegging van het eerste middel is gebleken dat de stedenbouwkundige vergunning per definitie niet verleend kan worden, gelet op de manifeste strijdigheid ervan met het ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens de tussenkomenende partij is de afweging van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in die zin overbodig, nu het project conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften sowieso niet voor vergunning in aanmerking kwam.

De tussenkomenende partij stelt verder dat de verzoekende partij op geen enkele wijze aantoont dat de argumentatie wat betreft de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk zou zijn.

De tussenkomenende partij verwijst naar artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO dat expliciet bepaalt dat een RUP geacht wordt de goede ruimtelijke ordening te bepalen voor de elementen die er in geregeld worden. De tussenkomenende partij stelt dat het RUP 'Kern Nijlen' niet in de mogelijkheid voorziet om een parking op dit perceel te voorzien. De tussenkomenende partij is van oordeel dat gelet op het feit dat de bestemming onaanvaardbaar is, bezwaarlijk kan aanvaard worden dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomenende partij wijst erop dat het correct is dat op de plannen voorzien wordt in een gedeeltelijk verwijderen van de bestaande draadafsluiting, maar dat het argument van de

verwerende partij haar waarde wel degelijk behoudt. De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij één zin uit een gehele paragraaf knipt, wat tot een vertekend beeld van de argumentatie leidt, waarna de tussenkomende partij de volledige paragraaf citeert.

De tussenkomende partij is van oordeel dat het aangevraagde niet zozeer onverenigbaar geacht wordt met de goede ruimtelijke ordening omwille van het feit dat de afsluiting behouden blijft, maar veeleer omwille van de impact op de omgeving en voornamelijk de aanpalende eigenaar. De tussenkomende partij wijst erop dat in de bestreden beslissing zeer duidelijk gesteld wordt dat de verhardingsgraad te groot is en de buffering ten aanzien van de burens te klein is, waardoor het project onaanvaardbaar is. Volgens de tussenkomende partij weerlegt de verzoekende partij deze argumentatie op geen enkele wijze en toont de verzoekende partij evenmin aan dat het gegeven van de afsluiting doorslaggevend is geweest in de beoordeling door de verwerende partij.

Waar de verzoekende partij beweert dat de parkeerdruk onjuist beoordeeld zou zijn door de verwerende partij, stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing geen overwegingen aangaande de parkeerdruk bevat, laat staan dat deze overwegingen doorslaggevend geweest zouden zijn bij het nemen van de bestreden beslissing. De tussenkomende partij is van oordeel dat deze argumentatie niet weerhouden kan worden.

De tussenkomende partij stelt tot slot dat de redenering van de verwerende partij geenszins intern tegenstrijdig is, doch logisch opgebouwd. Volgens de tussenkomende partij wordt op basis van de plannen bij de aanvraag vastgesteld dat er geen buffering naar de burens wordt voorzien en dat de verhardingsgraad op deze locatie te groot is. De verwerende partij stelt vervolgens vast dat in graad van beroep de plannen aangepast werd en een buffer wordt voorzien, maar concludeert dat deze (beperkte) buffer niet wegneemt dat de verhardingsgraad te groot blijft op deze locatie.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota nog toe dat zowel uit de antwoordnota van de verwerende partij als uit de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij effectief blijkt dat zij de plannen voor wat betreft de afsluiting (deel weg te nemen – deel te behouden) niet correct heeft gelezen en verkeerd in de beoordeling heeft betrokken.

Wat betreft de mobiliteitsproblematiek is de verzoekende partij van oordeel dat het college van burgemeester en schepenen uitdrukkelijk heeft gesteld dat er een grote parkeerdruk is in de Hellevoortstraat. Volgens de verzoekende partij stelt de verwerende partij dit ook in haar bestreden beslissing, waarna zij de betrokken overweging citeert.

5.

In haar laatste nota herhaalt de verwerende partij haar standpunt inzake de onduidelijke plannen en voegt zij nog toe dat haar standpunt inzake de aanwezige draadafsluiting dan ook niet geheel in strijd te noemen is met het plan en dat hieruit geenszins kan afgeleid worden dat de verwerende partij de plannen niet correct gelezen zou hebben, noch deze verkeerd in haar beoordeling zou betrokken hebben.

6.

De tussenkomende partij voegt geen nieuwe argumenten toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

## Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt:

“ ...

*Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

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

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

*...”*

Uit deze bepaling volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Het motief dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, is derhalve een draagkrachtig motief om een vergunning te weigeren.

2.

De verzoekende partij argumenteert in het eerste middel dat het grootwarenhuis in functie waarvan de aangevraagde bijkomende parkeerplaatsen staan ingevolge de inwerkingtreding van het gemeentelijk RUP “kern van Nijlen” een zonevreemde constructie is geworden, zodat er toepassing kan worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.4.19, §2 VCRO voor aanpassingswerken bij een zonevreemde constructie.

Daarbij moet worden opgemerkt dat, los van de vraag of deze premisse correct is, volgens artikel 4.4.11 VCRO de toets aan de goede ruimtelijke ordening vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO onverkort geldt bij de beoordeling van een vergunning op grond van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

3.

In de bestreden beslissing wordt het volgende overwogen met betrekking tot de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

*De aanvraag is strijdig met de bepalingen van het RUP kern Nijlen. Het RUP wordt geacht de goede ruimtelijke ordening na te streven. Derhalve kan geconstateerd worden dat de aanvraag door haar strijdigheid met het RUP, ook niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door een heterogene samenstelling, waarbij het wonen overheerst. De supermarkt is de enige niet residentiële functie in de onmiddellijke omgeving en bevindt zich onmiddellijk rechts van het perceel van de aanvraag. Voor het overige komen er eengezinswoningen voor met verschillende gabaritten gaande van één tot twee bouwlagen en een hellend of plat dak. Recht tegenover de supermarkt bevinden zich de achtertuinzones met bijgebouwen van de percelen gelegen aan de Bouwelsesteenweg.*

*De supermarkt is reeds jaren op deze locatie aanwezig en vormt een vergunde constructie. Onmiddellijk links van de aanvraag is een perceel gelegen met een eengezinswoning bestaande uit één bouwlaag met hellend dak.*

*De parking bij het kantoor dat afgebroken zal worden, zal benut worden als parkeerzone van de supermarkt, doch tegelijk als afzonderlijk perceel afgebakend blijven door een draadafsluiting van 2m hoog. Nagenoeg het ganse perceel wordt verhard in functie van parkeerplaatsen. Enkel vooraan wordt een kleine groenzone ingericht. Er wordt geen enkele vorm van buffering voorzien naar dit aanpalende residentiële perceel. Minstens zou er een groenstrook met een breedte van 3m moeten voorzien worden t.o.v. de linker gemeenschappelijke perceelsgrens.*

*Er dient geconcludeerd te worden dat de vergunning dient geweigerd te worden omwille van de strijdigheid met het RUP (bestemming) en het grote aantal verhardingen zonder oog voor enige buffering naar het links aanpalende perceel toe.*

*Qua mobiliteit dient opgemerkt te worden dat de gevraagde parking zich t.o.v. de Bouwelsesteenweg niet aan een hoofdweg bevindt, maar in een lokale zijstraat met een uitgesproken residentieel karakter waar een verkeer genererende parking bij een supermarkt niet inpasbaar is.*

*De aanvrager brengt in graad van beroep een aangepast inplantingsplan bij met een groenbuffer van 3m breedte aan de zijde van het links aanpalende perceel en achteraan. Dit zal de hinder naar de links aanpalende woning inderdaad beperken doch er blijft nog steeds een te grote hoeveelheid verhardingen voor een perceel dat principieel als woonkavel bestemd is.*

*...*

Uit deze passus blijkt duidelijk en op afdoende wijze dat de verwerende partij van oordeel is dat de aanvraag niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving waar het wonen overheerst, dat nagenoeg het ganse perceel wordt verhard in functie van parkeerplaatsen en dat de buffering ten aanzien van de burelen onvoldoende is, en dat zelfs rekening houdende met het in graad van beroep aangepaste inplantingsplan waarbij een buffering van 3 meter breed wordt voorzien aan de zijde van het links aanpalende perceel en achteraan, er nog steeds een te grote hoeveelheid verhardingen voorligt voor een perceel dat principieel als woonkavel bestemd is. Bijkomend wordt opgemerkt dat de gevraagde parking zich bevindt in een lokale zijstraat van de Bouwelsesteenweg met een uitgesproken residentieel karakter waar een verkeer genererende parking bij een supermarkt niet inpasbaar is.

Deze weigeringsmotieven houden duidelijk verband met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij beschikt ter zake over een ruime discretionaire bevoegdheid, en de Raad kan zich niet in de plaats van de vergunningverlenende overheid stellen bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De Raad is in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht enkel bevoegd na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening 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.

4.

In het middel, zoals uiteengezet in het verzoekschrift, toont de verzoekende partij niet aan dat de voormelde weigeringsmotieven onjuist of kennelijk onredelijk zouden zijn en geen afdoende motivering kunnen vormen voor het bestreden besluit.

De verzoekende partij heeft vooral kritiek op de ene overweging uit de beoordeling van de verwerende partij waarin wordt gesteld dat de aangevraagde parking “als afzonderlijke perceel

afgebakend [zal] blijven door een draadafsluiting van 2 meter hoog". Deze overweging is feitelijk niet correct, nu bij nader inzien op het inplantingsplan inderdaad vermeld wordt dat deze draadafsluiting langs de zijde van het grootwarenhuis zal worden weggenomen. Uit het geheel van overwegingen in verband met de goede ruimtelijke ordening blijkt evenwel dat deze ene overweging eigenlijk geen determinerend weigeringsmotief uitmaakt, nu de verwerende partij in essentie van oordeel is dat de aanvraag door de te hoge verhardingsgraad niet inpasbaar is in deze residentiële omgeving. Dit determinerend weigeringsmotief staat los van de vraag of het perceel al dan niet met een draadafsluiting afgebakend zal blijven, en de ene foutieve overweging met betrekking tot de draadafsluiting kan dan ook niet tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing leiden.

De verzoekende partij voert verder aan dat de verwerende partij "vanuit een verkeerde feitelijke veronderstelling (afsluiting perceel) overweegt (...) dat de voorgestelde parkeerplaatsen geen oplossing zouden bieden aan het parkeerprobleem". Deze bewering steunt evenwel op een verkeerde lezing van de bestreden beslissing. Uit de in de bestreden beslissing opgenomen overwegingen inzake de goede ruimtelijke ordening blijkt immers niet dat de aanvraag werd geweigerd omwille van een "parkeerprobleem" in de Hellevoortstraat, maar wel omdat de aanvraag gelet op de grote verhardingsgraad van het perceel niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en dat er onvoldoende buffering voorzien wordt t.a.v. aanpalende percelen.

De verzoekende partij kan ook niet worden gevolgd wanneer zij aanvoert dat de verwerende partij tegenstrijdig heeft gehandeld door de in graad van beroep aangepaste plannen - waarin een groenbuffer wordt voorzien – te verwerpen. De verwerende partij overweegt hieromtrent in de bestreden beslissing immers uitdrukkelijk dat deze planaanpassing de hinder naar de links aanpalende woning inderdaad zal beperken, maar dat er desalniettemin een te grote hoeveelheid verhardingen blijft voor een perceel dat principieel als woonkavel bestemd is. De verzoekende partij is het kennelijk niet eens met deze zienswijze, maar toont niet aan dat deze zienswijze steunt op onjuiste feitelijke gegevens of kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Eerste middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.4.19, 4.1.1, 17° en 4.3.1, §1 van de VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij is de verwerende partij aan de hand van juridisch manifest incorrecte overwegingen van oordeel dat artikel 4.4.19, §2 VCRO niet van toepassing is op de voor vergunning voorgelegde situatie.

De verzoekende partij voert aan dat het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zich situeert binnen de omschrijving van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern Nijlen' (hierna: RUP 'Kern Nijlen') en in het bijzonder

gelegen is in de bestemming 'Woonwijken'. Volgens de verzoekende partij blijkt uit de stedenbouwkundige voorschriften en bijhorende toelichting dat de zone voor woonwijken zich laat kenmerken door overwegend vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen, waarbij weliswaar nevenfuncties toelaatbaar zijn, maar slechts in de mate dat zij een maximale oppervlakte niet overschrijden.

De verzoekende partij voert verder aan dat de verwerende partij op grond van feitelijke en juridische manifest onwettige motieven in de bestreden beslissing overweegt dat de aanvraag strijdig is met het RUP 'Kern Nijlen'. De verzoekende partij stelt dat de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag strekt tot het slopen van de bestaande constructie op de bouwplaats en het inrichten van deze ruimte als bijkomende parkeerplaatsen bij de bestaande parking en personeelsparking van het grootwarenhuis Albert Heijn. De verzoekende partij is van oordeel dat deze handelsruimte en parking volledig geregulariseerd werden met een stedenbouwkundige vergunning van 25 september 2006 en 16 juli 2007, maar dat het RUP 'Kern Nijlen' pas definitief werd goedgekeurd op 10 september 2009, waarbij de hoofdbestemming van het perceel gewijzigd werd naar eengezinswoningen in de zone voor woonwijken. Volgens de verzoekende partij vormt het grootwarenhuis Albert Heijn geenszins een eengezinswoning, zoals vooropgesteld door het RUP 'Kern Nijlen' en kan deze handelsfunctie evenmin als beperkte nevenfunctie met een maximale oppervlakte van 125 m<sup>2</sup> worden beschouwd.

De verzoekende partij is van oordeel dat de bestemmingswijziging door het RUP 'Kern Nijlen' tot gevolg heeft dat de handelsruimte op een oppervlakte van 3.300 m<sup>2</sup>, houdende een grootwarenhuis van +/- 1.950 m<sup>2</sup>, principieel een zonevreemde constructie uitmaakt in de zin van artikel 4.1.1, 17° VCRO, aangezien het een constructie vormt die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling. De verzoekende partij concludeert dat de verwerende partij op grond van dit alles in de bestreden beslissing enkel kon overwegen dat de desbetreffende constructie een zonevreemde constructie uitmaakt en dat de basisrechten zonevreemde constructies van toepassing zijn.

Ondergeschikt en louter ter illustratie geeft de verzoekende partij aan dat wanneer zij, als eigenaar van de constructie, op vandaag een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag tot uitbreiding zou indienen voor de constructie op zich, een vergunningverlenend bestuursorgaan dergelijke aanvraag zou moeten toetsen aan de voorschriften van het RUP 'Kern Nijlen' en principieel tot de zonevreemdheid zou moeten besluiten en moeten vaststellen dat de basisrechten hierop van toepassing zijn. De verzoekende partij verwijst naar artikel 4.4.19, §2 VCRO om te stellen dat aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, vergunbaar zijn op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid. De verzoekende partij stelt verder dat het Decreet Ruimtelijke Ordening reeds in die mogelijkheid voorzag om, afwijkend van de geldende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften, onder bepaalde voorwaarden *"het niet overdekte gedeelte van een bestaand bedrijfsgebouw"* aan te passen. Volgens de verzoekende partij werd ook in de VCRO een gelijkaardige bepaling opgenomen.

De verzoekende partij is van oordeel dat het afdoende mag blijken dat het voorzien en inrichten van parkeerplaatsen als niet-volumineuze constructie bij een zonevreemde constructie onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.19, §2 VCRO ressorteert.

De verzoekende partij merkt volledigheidshalve nog op dat de omstandigheid dat de voorziene parkeerplaatsen zich op een ander kadastraal perceel bevinden dan het kadastraal perceel van het grootwarenhuis geen stedenbouwkundig beoordelingselement uitmaakt.

2.

De verwerende partij antwoordt dat er geen discussie bestaat tussen de partijen dat het betrokken perceel gelegen is binnen het RUP 'Kern Nijlen' in een zone voor woonwijken. De verwerende haalt de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften aan en stelt dat zij, in navolging van het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, heeft geoordeeld dat het oprichten van de gevraagde parking zowel in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van het RUP 'Kern Nijlen' (eengezinswoning/ beperkte nevenfuncties) als met de bepalingen van het RUP 'Kern Nijlen' inzake verharding (maximum. 75 m<sup>2</sup> in voortuin en maximum 200 m<sup>2</sup> in achtertuin).

Waar de verzoekende partij verwijst naar de vergunningen die afgeleverd werden op 25 september 2006 en op 16 juli 2007, stelt de verwerende partij dat deze vergunningen zowel betrekking hebben op het perceel van voorliggende aanvraag (151h2) als op de naastliggende percelen (151k2, 151n2 en 151p2).

Volgens de verwerende partij is de verzoekende partij van oordeel dat het RUP 'Kern Nijlen', dat pas van kracht werd in 2011, geen handelsruimte meer toelaat, waardoor de verzoekende partij van oordeel is dat deze hierdoor zonevreemd geworden is en de artikelen van de VCRO in verband met zonevreemde constructies van toepassing zijn. De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij dit standpunt tijdens de administratieve beroepsprocedure ook reeds had ingenomen en dat uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat deze in overeenstemming is met de feiten. De verwerende partij haalt de betreffende motivering uit de bestreden beslissing aan en stelt dat de betrokken Albert Heijn geenszins zonevreemd is geworden, gelet op het feit dat de voorschriften van het RUP 'Kern Nijlen' de functie "detailhandel" niet uitsluit. De verwerende partij stelt dat in de voorschriften enkel gesteld wordt dat detailhandel enkel is toegelaten voor zover deze functie "verweefbaar" is met de hoofdfunctie van de zone. De verwerende partij is van oordeel dat de bestaande en vergunde Albert Heijn-vestiging met parking kleinschalig is en geïntegreerd is in de omgeving en dus "verweefbaar" is met de hoofdfunctie. De verwerende partij concludeert dat de basisrechten van artikel 4.4.19 VCRO inzake zonevreemdheid niet van toepassing zijn, want dat het geenszins aanpassingswerken aan een bestaande zonevreemde constructie betreft.

De verwerende partij merkt verder nog op dat, wanneer in ondergeschikte orde zou geoordeeld worden dat de Albert Heijn-winkelfunctie in strijd zou zijn met het RUP 'Kern Nijlen', artikel 1.3 van het RUP 'Kern Nijlen' uitdrukkelijk voor deze betrokken zone bepaalt dat het "instandhouden van deze functie" toegelaten is. De verwerende partij blijft dan ook bij haar standpunt dat de bestaande en vergunde Albert Heijn-winkel niet zonevreemd is geworden door het RUP.

De verwerende partij haalt artikel 4.4.19, §2 VCRO aan en stelt dat het *in casu* niet gaat om 'aanpassingswerken' (zonder dat het overdekt volume wordt uitgebreid). De verwerende partij verwijst naar de bestreden beslissing waarin gesteld wordt dat het bestaande kantoor en de bestaande parking immers verdwijnen/ supprimeren en moeten plaatsmaken voor een volledig nieuwe parking. De verwerende partij concludeert dat artikel 4.4.19 VCRO niet van toepassing is, want dat het *in casu* geen aanpassingswerken betreft.

De verwerende partij wijst er tot slot nog op dat de vergunning wordt geweigerd enerzijds omwille van de strijdigheid met de voorschriften van het RUP en anderzijds omwille van de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij is van oordeel dat zelfs wanneer de artikelen van de VCRO in verband met de basisrechten van toepassing zouden zijn, dit een overtoollig motief betreft.

3.

De tussenkomende partij voegt nog toe dat er niet kan voorbijgegaan worden aan de vaststelling dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op de sloop van een bestaand pand dat gebruikt werd als kantoorgebouw met het oog op de realisatie van een parking. Deze parking zou worden aangewend bij een bestaande handelszaak.

De tussenkomende partij stelt dat de handelszaak enerzijds en de te realiseren parking anderzijds gesitueerd zijn in verschillende zones volgens het van toepassing zijnde RUP 'Kern Nijlen'. Het perceel waarop het bestaande handelsgebouw zich bevindt, is gelegen in een zone bestemd voor woonwijken, doch met een overdruk 'Artikel 1.11 Bouwelsesteenweg', waarna de tussenkomende partij de voorschriften voor deze overdruk citeert.

De tussenkomende partij is van oordeel dat uit de plannen die bij de aanvraag gevoegd werden blijkt dat de bestaande detailhandel zich situeert binnen de 50m-zone, zoals omschreven in het RUP 'Kern Nijlen', en met andere woorden zone-eigen is. Volgens de tussenkomende partij is het uitgangspunt van de verzoekende partij, met name dat een aanvraag ingediend zou zijn voor aanpassingswerken aan een bestaande zonevreemde constructie, feitelijk onjuist. De tussenkomende partij concludeert dat de handelszaak waarbij de nieuwe parking zou worden voorzien een zone-eigen handelszaak is en dat de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat artikel 4.4.19 VCRO geen toepassing vindt.

De tussenkomende partij stelt verder dat de verzoekende partij volledig voorbijgaat aan de overdruk die zich op het grafisch plan bij het RUP bevindt ter hoogte van de handelszaak. Volgens de tussenkomende partij past de verzoekende partij op het perceel van de handelszaak de voorschriften toe die van toepassing zijn op het perceel langsheen de Hellevoortstraat.

De tussenkomende partij verwijst ten slotte ook naar het tweede middel, waarin door de verzoekende partij eveneens kritiek geleverd wordt op de motivering van de bestreden beslissing wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft. Volgens de tussenkomende partij geeft zij in de weerlegging van het tweede middel duidelijk aan dat dit ongegrond is en kan de argumentatie die door de verwerende partij werd ontwikkeld, weerhouden worden. De tussenkomende partij is van oordeel dat dit met zich meebrengt dat de kritiek die ontwikkeld wordt in het eerste middel *de facto* kritiek is op een overtollig weigeringsmotief. Wanneer geoordeeld zou worden dat artikel 4.4.19 VCRO van toepassing zou zijn, blijft de vaststelling dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening overeind en kan de vergunning niet worden verleend.

#### 4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota toe dat de verwerende partij aan het RUP 'Kern Nijlen' een eigen invulling geeft, nu uit de stedenbouwkundige voorschriften in verband met de zone voor woonwijken blijkt dat:

- De hoofdfunctie van het perceel Hellevoortstraat 13, NIJLEN, kadastraal gekend als afd. 1, sectie D nr. 151 H/2 is 'Woonwijken'.
- Dat de hoofdfunctie aldaar eengezinswoningen is (art. 1.3 RUP)
- Een nevenfunctie kleinhandel en dienstverlening met een maximale oppervlakte van 125m<sup>2</sup> toelaatbaar is.
- Een nevenfunctie enkel is toegelaten mits ze verweefbaar is met de hoofdfunctie van de zone en mits naleven van de algemeen geldende voorschriften in dit verband.
- Op heden een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voorligt voor een parking bij een vestiging van Albert Heijn op een terrein met een oppervlakte van 3.300m<sup>2</sup>, houdende onder meer het grootwarenhuis van ± 1.950 m<sup>2</sup> en kantoren met een oppervlakte van 120m<sup>2</sup>.



- Aldus geenszins een hoofdfunctie eengezinswoning aanwezig is op het perceel, noch op de volledige site, aldus geen sprake is van een nevenfunctie en de oppervlakte van de hoofdfunctie detailhandel aanzienlijk meer dan de toelaatbare 125m<sup>2</sup> oppervlakte inneemt.
- Het grootwarenhuis zich gedeeltelijk ook bevindt op het perceel Hellevoortstraat 13, NIJLEN, kadastraal gekend als afd. 1, sectie D nr. 151 H/2 (kantoren van grootwarenhuis in de te slopen constructie).
- Dit principieel een zonevreemde constructie uitmaakt op de site en niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften.

5.

De verwerende partij voegt geen nieuwe argumenten toe in haar laatste nota.

6.

De tussenkomende partij herhaalt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partij volledig voorbijgaat aan de overdruk die op het voorste deel van de site rust. Volgens de tussenkomende partij geeft deze overdruk, en in het bijzonder de specifieke vermeldingen die er in vervat staan aangaande afmetingen van een gebouw voor detailhandel, zeer duidelijk aan dat de detailhandelszaak op zich zone-eigen is. De tussenkomende partij is van oordeel dat de detailhandelszaak de gehele zone met overdruk bezet en stelt verder dat het perceel waarop de aangevraagde parking zou worden gesitueerd, hierbuiten ligt. De tussenkomende partij stelt dat de parking niet in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften die in het RUP vervat liggen.

De tussenkomende partij stelt verder dat artikel 4.4.19 VCRO betrekking heeft op uitbreidingswerken, respectievelijk aanpassingswerken bij zonevreemde gebouwen en niet bij zone-eigen gebouwen. Volgens de tussenkomende partij blijkt uit haar uiteenzetting zeer duidelijk dat de handelszaak waarbij de nieuwe parking zou worden voorzien niet zonevreemd is en is er met andere woorden geen sprake is van aanpassingswerken aan een zonevreemd gebouw, maar van aanpassingswerken aan een zone-eigen gebouw. De tussenkomende partij concludeert dat de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat artikel 4.4.19 VCRO niet van toepassing is.

#### *Beoordeling door de Raad*

Uit de bespreking van het tweede middel is gebleken dat de verwerende partij in de bestreden beslissing oordeelt dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening en dat de verzoekende partij er niet in slaagt de onwettigheid van dit motief aan te tonen. Dit motief volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

In het eerste middel bekritiseert de verzoekende partij het motief van de bestreden beslissing dat de aanvraag niet verenigbaar zou zijn met de voorschriften van het RUP 'Kern Nijlen' en dat er geen toepassing kan worden gemaakt van de afwijkmogelijkheid van artikel 4.4.19, §2 VCRO. De verzoekende partij uit hiermee kritiek op een bijkomend, overtuigend motief van de bestreden beslissing. Het eventueel gegrond bevinden van dit middel kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente NIJLEN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 april 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT