

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0060 van 29 september 2015  
in de zaak 1314/0267/A/4/0257

*In zake:* de heer **Johan FOURNIER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Konstantijn ROELANDT  
kantoor houdende te 9000 Gent, Recolletenlei 9  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 december 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 7 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen van 8 juli 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een opslagruimte met verkoopruimte.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8930 Menen, Vlamingenstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 0998W en 1002A2.

### 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 behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 4 mei 2015 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 juni 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn ROELANDT die verschijnt voor de verzoekende partij is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

### III. FEITEN

Op 24 april 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient onder meer de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een opslagruimte met verkoopsruimte”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgestelde gewestplan ‘leper-Poperinge’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Menen’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2013.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 april 2013 tot 29 mei 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De dienst Mobiliteit en Openbare Werken van de stad Menen brengt op 26 april 2013 gunstig advies uit voor zover de frequentie van de toelevering beperkt blijft tot 10 lichte vrachtwagens per week.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen verleent op 10 juni 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

#### **Openbaar onderzoek**

...

Het college stelt vast dat dit bezwaarschrift handelt over:

- 1) *Klager stelt dat het onverantwoord is een hoge muur met magazijn te plaatsen achter de bestaande eigendommen. Dit neemt licht en klaarte weg.*

- 2) In geval van brand kan niemand de bestaande vluchtweg nog gebruiken.

Het college neemt omtrent dit bezwaarschrift het volgende standpunt in:

- 1) De geplande opslagruimte bevindt zich langs de oostzijde van het perceel van de klager. De opslagruimte + verkoopsruimte beslaat een oppervlakte van 460m<sup>2</sup> en heeft een totaal volume van 3570m<sup>3</sup>. Op het gelijkvloers komt het gebouw tot op de perceelsgrens en op de verdieping wordt 3m afstand van de perceelsgrens gehouden.

Het terrein van het tuincentrum ligt ca. 2,70m lager dan het peil van de Rijselstraat. De totale bouwhoogte van de nieuwe loods bedraagt 8,45m wat overeenkomt met 5,75m boven het peil van de Rijselstraat. Ten opzichte van de aanpalende tuinen komt het gelijkvloers niveau 2,25m tot 3,72m boven het maaiveld van deze tuinen. De nieuwe opslagruimte + verkoopsruimte heeft een totale hoogte van 6,15 tot 7,62m ten opzichte van het maaiveld van de van de aanpalende tuinen in de Rijselstraat. Het gaat bijgevolg om een hoog gebouw dat tot tegen de perceelsgrens wordt gebouwd.

Het grootschalig volume van het gebouw, dat deels tot op en deels tot dichtbij de perceelsscheiding gebouwd wordt, is niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Dit aspect van het bezwaar wordt gegrond verklaard.

- 2) De vluchtweg waarvan sprake in het bezwaar, kan tot op vandaag niet gebruikt worden als evacuatieweg. Ter hoogte van de perceelsgrens staat immers een 4m hoge omheining. Via de groenstrook is evacuatie onmogelijk, gezien deze bestaat uit een wildgroei van bomen en heesters.

Dit aspect van het bezwaar wordt ongeground verklaard.

...

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

De plaats van de aanvraag is gelegen in de wijk Barakken, achter de hoofdwinkelstraat. Het betreft een aantal percelen die gelegen zijn in het binnengebied van het bouwblok begrensd door de Rijselstraat, Oostkaai en Vlamingenstraat (gemeentewegen). De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft maken deel uit van het bedrijf NV Bloemen Fournier, een tuin- en bloemencentrum, bestaande uit een aantal gebouwen: een schaduwhal, een groot serregebouw en diverse kleine serres. Verder zijn er 53 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein en zijn er ook diverse bakken met plantmateriaal die in open lucht staan. Grenzend aan de parking van Bloemen Fournier bevindt zich een openbare parking van de Stad Menen.

In 2005 stelde nv Bloemen Fournier beroep in tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30/05/2005 voor het uitbreiden van het tuincentrum. Deze uitbreiding werd op 29/09/2005 geweigerd in beroep bij de deputatie.

Eind 2006 werd een aanvraag ingediend voor het bouwen van een loods na slopen serre. Deze aanvraag werd op 13/11/2007 geweigerd. Het standpunt van het college van 30/05/2005 werd in dit dossier herbevestigd. Tegen deze beslissing stelde nv Bloemen Fournier opnieuw beroep in bij de deputatie. Over deze zaak is (nog) geen beslissing genomen.

Naar aanleiding van een PV met vaststellingen van diverse bouwmisdrijven dd. 25/06/2008, werd na eensluidend advies van de Hoge Raad voor Herstelbeleid door het Vlaamse Gewest een dossier ingeleid bij de Rechtbank van Eerste Aanleg tot herstel in oorspronkelijke staat. Deze zaak is nog hangende.

Het op 13/11/2007 geweigerde ontwerp voorzag in de afbraak van een bestaande serre en het oprichten van een loods van 14m bij 24m (336m<sup>2</sup>) met een maximale hoogte van 6,80m (twee verdiepingen). Het geheel zou geplaatst worden tot op 3,25m van de "open" perceelscheiding met de openbare parking en op ca. 6m van de percelen met rijbebouwing langs de Rijselstraat.. In het door deputatie op 29/05/2005 geweigerde uitbreidingsplan voor het tuincentrum was het bouwen van een opslagloods ook al opgenomen als één van de onderdelen van de uitbreiding (deel F).

Op 09/07/2012 werd de aanvraag voor het bouwen van een opslagruimte door het college van burgemeester en schepenen geweigerd (...). Ten opzichte van vorig geweigerd ontwerp werd een nog grotere opslagruimte op dezelfde plaats voorgesteld. Ook deze aanvraag werd op 08/11/2012 geweigerd in beroep bij de deputatie.

Huidige aanvraag voorziet in het bouwen van een opslagruimte met verkoopsruimte.

Ten opzichte van het vorige, geweigerde dossier (...) werd de inplanting, de materiaalkeuze, de hoogte en het volume niet gewijzigd.

Bij de opslagruimte is wel een verkoopruimte met een publiek toegankelijke oppervlakte van 337m<sup>2</sup> op het gelijkvloers en 322m<sup>2</sup> op de verdieping voorzien.

In functie van de toegankelijkheid van de verdieping wordt in de verkoopruimte een trap geplaatst. De inkom en toonbank met kassa wordt in de noordoostelijke hoek van het gebouw voorzien. De uitgang is uiterst links in de oostgevel voorzien. Op de verdieping wordt de nooduitgang voorzien van een dubbele branddeur (vroeger enkele deur).

Het lossen en laden wordt uiterst links in de zuidgevel van het gebouw voorzien. Zo kan er geen hinder ontstaan voor bezoekers en passanten en dienen er evenmin parkeerplaatsen ingenomen te worden.

De aanvraag betreft het bouwen van een opslagruimte met verkoopsruimte voor allerhande kleine, niet bederfelijke verbruiksgoederen zoals tabakswaren, likeuren en dergelijke op de gronden van het tuincentrum Fournier in de Barakken in Menen.

Het nieuwe ontwerp voorziet opnieuw de afbraak van de koepelloods en het bouwen van een nieuw gebouw op deze plaats. De wildgroei van bomen en heesters ter hoogte van de geplande werken zal gerooid worden.

Het gebouw heeft een oppervlakte van 460m<sup>2</sup> en een volume van 3570m<sup>3</sup>. De constructie omvat twee bouwlagen en wordt afgewerkt met platte daken. Op het gelijkvloers komt het gebouw tot op de perceelsgrens en op de verdieping wordt 3m afstand gehouden. Het terrein van het tuincentrum ligt ca. 2,70m lager dan het peil van de Rijselstraat. De totale bouwhoogte van de nieuwe loods bedraagt 8,45m wat overeenkomt met 5,75m boven het peil van de Rijselstraat. Ten opzichte van de aanpalende tuinen komt het gelijkvloerse niveau 2,25m tot 3,72m boven het maaiveld van deze tuinen. De nieuwe opslagruimte + verkoopruimte heeft een totale hoogte van 6,15m tot 7,62m ten opzichte van het maaiveld van de aanpalende tuinen in de Rijselstraat. Een dergelijke hoogte op 3m van de perceelsgrens en is niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Het volume wordt uitgevoerd in grijze betonpanelen en rood aluminium schrijnwerk. In een omgeving gekenmerkt door wonen gecombineerd met handel is dergelijk grootschalig materiaal niet aanvaardbaar. Door het aanwenden van industriële materialen zal het gebouw er nog grootschaliger uitzien. In woongebied is dit niet aanvaardbaar. Het gebouw past dus ook visueel-vormelijk niet in de goede plaatselijke

*aanleg.*

*De aanvraag heeft betrekking op de site van tuin- en bloemencentrum nv Bloemen Fournier, doch heeft geen enkele binding met de commerciële activiteiten van tuincentrum. De aanvraag is volgens het gewestplan verenigbaar met de woonbestemming op voorwaarde dat het tuincentrum verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

*Qua functie is het gevraagde verenigbaar met de woonbestemming maar qua omvang en materiaalkeuze is de bijkomende bebouwing samen met de bestaande bebouwing op de volledige site te omvangrijk ten opzichte van de onmiddellijke omgeving. De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*Bijkomend dient opgemerkt dat de aanvraag op vlak van mobiliteit het volgende vermeldt:*

*...*

*Gelet op voorgaande, wordt er dus geen enkele rekening gehouden met de effecten, die de extra verkoopsruimte op vlak van mobiliteit op de site met zich mee zal brengen. Volgens bijgevoegde checklist toegankelijkheid wordt vermeld dat de verkoopsruimte in het gebouw over 337m<sup>2</sup> voor publiek toegankelijke oppervlakte zal beschikken. Deze toegankelijke oppervlakte spreekt enkel over de gelijkvloerse verdieping. Indien het verdiep in aanmerking wordt genomen (zie ook vermelding “opslagruimte + verkoopsruimte” op verdiepingsplan) beschikt de verkoopsruimte over bijkomend 332m<sup>2</sup> als publiek toegankelijke ruimte. Dit resulteert dus in een voor publiek toegankelijke oppervlakte van 669m<sup>2</sup>. Dergelijke verkoopoppervlakte zal ontegensprekelijk een sterk bijkomend verkeersgenererend effect op de site teweegbrengen, doch het ontwerp voorziet geen bijkomende parkeergelegenheid op eigen terrein. De capaciteit van de parking is onvoldoende om de bijkomende toestroom te dragen. Er wordt opgemerkt dat de situatie op vlak van mobiliteit op de site nu al problematisch is.*

*Zoals eerder aangehaald werden diverse bouwvovertredingen vastgesteld op de site van het tuincentrum. Ook werden eerdere aanvragen m.b.t. het uitbreiden van het tuincentrum of het bouwen van bijkomende opslag (los van de activiteiten van het tuincentrum) op deze locatie steeds geweigerd. Bijgevolg wordt het standpunt zoals eerder ingenomen door het college herbevestigd en wordt de ingediende aanvraag ongunstig geadviseerd.*

*...”*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich daarbij aan in zijn advies van 3 juli 2013.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen weigert op 8 juli 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij daarbij verwijzend naar de hiervoor vermelde ongunstig adviezen.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 8 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 oktober 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 9 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 7 november 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag is gelegen in de wijk de Barakken in Menen, achter de hoofdwinkelstraat. Het betreft een aantal percelen die gelegen zijn in het binnengebied van het bouwblok begrensd door de Rijselstraat, Oostkaai en Vlamingenstraat. Op de percelen bevindt zich een gedeelte van het bedrijf NV Bloemen Fournier, een tuin- en bloemencentrum. Meer bepaald bevindt zich daar de parking van de zaak en een plastic serre. Grenzend aan de parking van Bloemen Fournier is er een openbare parking.*

*Het ontwerp voorziet in het bouwen van een opslagruimte met verkoopsruimte. Zowel voor het gelijkvloers als voor de verdieping wordt als functie verkoopsruimte aangegeven. Het gebouw zal worden gebruikt voor de verkoop van allerhande kleine, niet bederfelijke verbruiksgoederen zoals tabak, likeur en dergelijke. Het gebouw wordt gebouwd ter vervanging van een bestaande tunnelserre, die gebruikt werd voor de opslag van afval van het tuincentrum. Ook de bomen en struiken achter de serre en een aantal afvalcontainers zullen verdwijnen.*

*De opslag- en verkoopsruimte meet 24 bij 19,2 m en heeft een hoogte van 8,45 m. Het gebouw heeft een oppervlakte van 460 m<sup>2</sup> en een volume van 3570 m<sup>3</sup>. Op het gelijkvloers komt het gebouw tot op de perceelsgrens en op de verdieping wordt 3 m afstand gehouden.*

*Er zijn 3 poorten voorzien in het gebouw, één in elke vrije gevel. De poorten hebben een breedte van 2 m of 2,5 m. De poort aan de noordzijde wordt de inkom van de winkel en daar is ook de toonbank met kassa voorzien. De poort aan de oostelijke zijde vormt de uitgang. Het gebouw wordt opgetrokken uit grijze architectonische betonpanelen en rood aluminium schrijnwerk.*

*Het gebouw komt tot op 3,5 m van de openbare parking (Oostkaai).*

*De plaats van de aanvraag, in het binnengebied achter de Rijselstraat, is lager gelegen dan de Rijselstraat (ca. 2,7 m lager).*

#### **Historiek:**

*In 2005 stelde nv Bloemen Fournier beroep in tegen de weigering door het schepencollege van de uitbreiding van het tuincentrum. Deze uitbreiding werd ook door de deputatie geweigerd op 29 september 2005 verwijzend naar het feit dat de capaciteit van de parking onvoldoende is gelet op de omvang van het bedrijf, dat het nieuwe verkeerscirculatieplan aanleiding geeft tot een verminderd gebruik van de openbare parking zodat het wildparkeren een verkeersinfarct tot gevolg kan hebben.*

*In 2007 werd opnieuw beroep ingesteld tegen de weigering voor het bouwen van een loods. In dit dossier werd geen beslissing genomen door de deputatie, er werd afstand gedaan van termijnen door de toenmalige raadsman van aanvrager. In de nota van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar staat aangegeven dat de nieuwe loods een bestendiging van de situatie zou betekenen door versterking en bovendien is de loods gedeeltelijk gericht op verkoop terwijl de situatie daar te plaatse problematisch is, onder meer voor wat betreft de mobiliteit.*

*In 2012 (...) werd beroep aangetekend tegen de weigering van het bouwen van een opslagruimte na de afbraak van de tunnelserre. De aanvraag werd ingediend door Clara Bryon, moeder van de uitbater van Bloemen Fournier. Het gebouw was niet bedoeld als*

uitbreiding van het tuincentrum maar als opslagplaats voor een andere handelszaak (niet als verkoopsruimte). Het volume was groter dan hetgeen gevraagd werd in de aanvraag van 2007. Zowel de hoogte als de breedte van het gebouw zijn toegenomen en het werd bovendien tot op de perceelsgrens gepositioneerd.

De aanvraag werd geweigerd door de deputatie op 8.11.2012.

Voorliggende aanvraag verschilt qua bebouwing nauwelijks van de vorige aanvraag (zelfde inplanting, materiaalkeuze, hoogte en volume). Wel wordt de functie van het gebouw gewijzigd. Het gaat in het nieuwe ontwerp om verkoopsruimte en opslagruimte. Ook wijzigde iets aan de vluchtdeur op de verdieping die nu voorzien is als dubbele deur en niet meer als enkele deur. In de verkoopsruimte wordt bijkomend een trap voorzien om gelijkvloers en verdieping te verbinden. Laden en lossen gebeurt aan de zuidzijde van het gebouw terwijl er vroeger geen duidelijkheid was over waar laden en lossen ging gebeuren omdat er 3 poorten waren in 3 gevels.

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

De aanvraag dient getoetst te worden aan de **bestemmingsvoorschriften van het gewestplan**. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

Tijdens het **openbaar onderzoek** werd 1 bezwaar ingediend. Het gaat om een omwonende die stelt dat de hoge muur op de perceelsgrens klaarte wegneemt en dat evacuatie bij brand niet meer mogelijk zal zijn.

Het bezwaar werd gedeeltelijk gegrond verklaard door het schepencollege. In het beroepschrift wordt aangegeven dat de bezwaren niet terecht zijn en dat het om een persoonlijke vete gaat met bezwaarindieners.

De **gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar** gaf ongunstig advies, hierbij aansluitend bij het ongunstig pre-advies van het schepencollege.

Het advies van de **brandweer** was gunstig onder voorwaarden.

Het advies van de **gemeentelijke dienst mobiliteit en openbare werken** was gunstig onder voorwaarden. De dienst adviseert positief indien de frequentie van de toelevering tot maximaal 10 lichte vrachtwagens per week beperkt blijft. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat in het advies enkel gesproken wordt van het bouwen van een opslagplaats en dat naar mobiliteit toe enkel de vrachtwagenbewegingen vermeld worden. Bij een verkoopsruimte zijn er echter ook veel autobewegingen van klanten.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid** gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en er een publiek toegankelijke ruimte is van meer dan 400 m<sup>2</sup>. Niveauverschillen tot 2 cm zijn toegelaten. Grotere niveauverschillen moeten overbrugd worden met een helling of lift. Het is niet duidelijk op het plan of er niveauverschillen zijn tussen binnen en buiten. Gezien de verkoopsooppervlakte zich ook bevindt op de verdieping is een toegankelijke lift noodzakelijk. Er is een goederenlift voorzien in het gebouw. Het is niet duidelijk of deze ook door klanten kan gebruikt worden. Bovendien is er geen vrije en vlakke draairuimte voor de lift gezien het sas maar een breedte heeft van 1,4 m (ruwbouwmaat).

De aanvraag voldoet bijgevolg niet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (...) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m<sup>2</sup> (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup> (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet).

Het hemelwater wordt opgevangen in 2 hemelwaterputten met een totale inhoud van 25.000 liter. Dit is voldoende voor de opvang van het hemelwater van de dakoppervlakte.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggende project heeft immers een verharde oppervlakte van minder dan 1000 m<sup>2</sup>. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJK ORDENING**

De aanvraag betreft het bouwen van een opslagruimte en verkoopsruimte. In het beroepschrift wordt erop gewezen dat de aanvraag geen enkele voeling heeft met het tuincentrum. Het gaat om een fase in de afbouw van het bestaande tuincentrum, zo wordt beklemtoond. Er wordt verwezen naar de suggestie van de vorige stadscoalitie tot herlokalisatie van het tuincentrum. Volgens de toelichtende nota gaat het om een opslagplaats in functie van diverse omliggende handelszaken omdat er nood is aan beveiligde stockageruimte. De aanvraag gaat echter veel verder dan enkel opslag. Er wordt zowel op het gelijkvloers als op de verdieping een verkoopsruimte voorzien.

Het gaat bijgevolg om een nieuwe verkoopsactiviteit op de site van het tuincentrum. Ook zal het aanbod anders zijn dan het tuincentrum. Het betreft kleine, niet bederfelijke verbruiksgoederen zoals tabak, likeur en dergelijke.

De vraag is of het aangewezen is om daar nu een nieuwe activiteit te voorzien. Deze zou eventuele toekomstige ontwikkelingen op deze site kunnen belemmeren.

Het terrein van het tuincentrum is lager gelegen dan de Rijselstraat. Het terrein ligt ca. 2,7 m lager dan het peil van de Rijselstraat. De totale bouwhoogte van de nieuwe loods bedraagt 8,45 m wat overeenkomt met 5,8 m boven het peil van de Rijselstraat. Ten opzichte van de aanpalende tuinen komt het gelijkvloerse niveau 2,25 tot 3,72 m boven het maaiveld van deze tuinen. De nieuwe opslag- en verkoopsruimte heeft een totale hoogte van 5,95 tot 7,62 m ten opzichte van het maaiveld van de aanpalende tuinen in de Rijselstraat.

Het gaat bijgevolg om een hoog gebouw dat tegen de perceelsgrens gebouwd wordt.

In het beroepschrift wordt ontkend dat het om een groot volume gaat en wordt verwezen naar bestaande volumes in de Barakken die minstens even groot zijn en zelfs veel groter. De dichte bebouwing die kenmerkend is voor de Barakken geeft echter geen vrijgeleide om binnenin de bouwblokken overal tot op de randen met de belendende straten te bouwen. Er wordt onder meer verwezen naar het bouwblok ten zuiden van de Vlamingenstraat waar de bezettingsgraad hoger ligt. Daar is de binnenruimte van het bouwblok ingericht met garages. Een binnengebied volbouwen met garages is geen voorbeeld van goede ruimtelijke ordening. Garages zijn echter wel minder hoog dan voorliggend ontwerp dat een totale hoogte heeft van 5,95 tot 7,62 m ten opzichte van het maaiveld van de aanpalende tuinen in de Rijselstraat.



*Het nieuwe gebouw komt ten oosten van de bebouwing in de Rijselstaat. Gezien de zon in het oosten laag staat, kan dit schaduwvorming met zich meebrengen in de voormiddag in de achtertuinen van de Rijselstraat. In het beroepschrift wordt opgemerkt dat er niet gewoond wordt in de Rijselstraat en dat minder zonlicht 's morgens vroeg achteraan in de tuin niet onoverkomelijk is. De tuin is een echte wildernis volgens het beroepschrift. Bovendien wordt erop gewezen dat er op vandaag een metershoog groenscherm staat nabij de perceelsgrens zodat daar op vandaag ook geen zonlicht meer komt.*

*In het openbaar onderzoek wordt aangegeven dat nu niet meer zal kunnen geëvacueerd worden via de groene buffer. In het beroepschrift wordt erop gewezen dat dit op vandaag ook niet kan omdat er een omheining staat van 4 m hoog en omdat de bestaande bebouwing op de perceelsgrenzen bijna volledig bestaat uit blinde muren waar nergens een evacuatiemogelijkheid voorzien is. Het argument van de evacuatie houdt inderdaad geen steek.*

*Het gebouw komt tot op korte afstand van de openbare parking en ook van de eigen parking van bloemen Fournier. Er moet over gewaakt worden dat de activiteiten van de opslag en verkoopsruimte geen hinder veroorzaken voor beide parkings. Door het laden en lossen aan de zuidgevel te concentreren worden de parkings niet meer gehinderd evenmin als de doorgang van de openbare parking naar de Rijselstraat (trap en helling). Volgens de nota van de architect zal het aantal vrachtwagens bestemd voor de opslagruimte maximum 10 per week bedragen.*

*Voorliggende aanvraag voorziet niet enkel opslagactiviteit maar ook verkoopsactiviteit. Dergelijke activiteit zal meer verkeer veroorzaken dan opslagactiviteiten. In de toelichtende nota wordt enerzijds gesteld dat er op vandaag ook bijna 10 vrachtwagenbewegingen zijn voor de koepelserie maar anderzijds wordt de koepelserie omschreven als een ruimte voor opslag van afval van het tuincenter. Er kunnen vraagtekens geplaatst worden bij de bewering dat er vandaag 10 vrachtwagenbewegingen per week zijn als de ruimte enkel dient voor opslag van tuinafval.*

*Bovendien zal de verkoopruimte ook andere klanten aantrekken dan de klanten die komen voor het tuincentrum.*

*In het beroepschrift is sprake van het realiseren van bijkomende parkeerplaatsen door herschikking van de huidige parking bij het tuincenter. Zo zouden er 60 parkeerplaatsen kunnen voorzien worden. Dit maakt echter geen deel uit van deze aanvraag zodat niet zeker is of dit werkelijk zal uitgevoerd worden.*

*In het beroepschrift wordt ook gesteld dat er enkel een (netto)uitbreiding is met de verkoops- en opslagruimte op de verdieping gezien het gebouw er komt ter vervanging van een bestaand gebouw. Met deze redenering kan niet akkoord gegaan worden gezien de bestaande koepelserie enkel diende voor opslag van afval in functie van het tuincentrum terwijl er nu niet bederfelijke goederen zullen opgeslagen en verkocht worden.*

*Ook de stelling dat de oppervlakte klein is ten opzichte van alle verkoops-, opslag- en circulatieoppervlakte van Fournier en de parking verhoudingsgewijs meer zal uitbreiden dan de nieuwe verkoopsoppervlakte is niet correct. Voor een ander aanbod aan verkoopsartikelen wordt ook wel ander volk aangetrokken dan het volk dat het tuincentrum bezoekt zodat er wel degelijk heel wat meer parkeerplaatsen nodig zijn. Reeds op vandaag wordt er vaak geparkeerd langs de koepelserie op niet gemarkeerde parkeerplaatsen, zo is te zien op de luchtfoto's van 2009 en 2012 en op google streetview. Er is dus wel degelijk nood aan bijkomende parkeerplaatsen.*

*Het volume wordt uitgevoerd in grijze betonpanelen. In een omgeving gekenmerkt door wonen gecombineerd met handel is dergelijk grootschalig materiaal niet aanvaardbaar. De gevels zijn veel te eentonig en het gebouw heeft een louter utilitair karakter. Door de materiaalkeuze wordt de omvang van het gebouw nog beklemtoond.*

*In het beroepschrift wordt gesteld dat het gebouw in het binnengebied niet zichtbaar is vanaf de straat. Alle mensen die de openbare parking gebruiken en richting Rijselstraat gaan, zullen het gebouw passeren want het ligt naast de doorsteek.*

*In het beroepschrift wordt aangegeven dat er in de onmiddellijke omgeving nog puur industriële materialen worden toegepast. Het is echter niet de bedoeling om bestaande, minder geslaagde voorbeelden als referentie te gebruiken. Ter hoorzitting stelde de raadsman van aanvragers dat daartoe een voorwaarde mag worden opgelegd. Mocht enkel het materiaalgebruik een probleem vormen dan zouden hiervoor voorwaarden kunnen opgelegd worden. Er zijn echter nog redenen waarom de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het is aangewezen dat het dossier grondig herwerkt wordt na vooroverleg met de stad. Ter hoorzitting gaf de schepen duidelijk aan dat dit dossier werd ingediend zonder enig overleg, terwijl dit duidelijk aangewezen was en blijft.*

#### **4D CONCLUSIE**

*De aanvraag betreft het bouwen van een verkoops- en opslagruimte voor een handel in drank, sigaretten, tabak, chocolade, ... op de gronden van het tuincentrum van Fournier in de Barakken in Menen. Het gebouw heeft een oppervlakte van 460 m<sup>2</sup> en een volume van 3570 m<sup>3</sup>. Op het gelijkvloers komt het gebouw tot op de perceelsgrens en op de verdieping wordt 3 m afstand gehouden. De opslagruimte heeft een hoogte van 8,45 m wat overeenkomst met 5,8 m boven het peil van de Rijselstraat. Het gelijkvloers heeft een hoogte van 2,25 tot 3,72 m boven het maaiveld van de aanpalende achtertuinen.*

*Een vorige aanvraag tot uitbreiding van het tuincentrum uit 2005 werd geweigerd in beroep bij de deputatie. Daarna werd nog beroep aangetekend in 2007 tegen de weigering door de stad Menen voor het bouwen van een loods. Dit dossier werd niet beslist, er werd door de toenmalige raadsman van aanvrager afstand gedaan van termijnen.*

*In 2012 werd een aanvraag voor het bouwen van een opslagplaats geweigerd door de stad Menen en in beroep ook geweigerd door de deputatie. Voorliggende aanvraag is gelijk voor wat betreft inplanting, materiaalkeuze, hoogte en volume. De functie wordt gewijzigd door bijkomend ook nog verkoop te voorzien en niet enkel opslag.*

*De aanvraag voldoet niet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Het is niet duidelijk of het niveauverschil tussen binnen en buiten beperkt zal zijn tot 2 cm. Gezien de bovenverdieping ook verkoopsoppervlakte omvat moet een toegankelijk lift voorzien worden. Er is een goederenlift maar het is niet duidelijk of deze ook door klanten zal kunnen gebruikt worden. Bovendien is er geen vrije en vlakke draairuimte voor de lift.*

*In het beroepschrift wordt erop gewezen dat de aanvraag geen enkele voeling heeft met het tuincentrum. Het gaat om een fase in de afbouw van het bestaande tuincentrum, zo wordt beklemtoond. Toch gaat deze aanvraag verder dan vorige aanvraag waarbij enkel sprake was van stockage. Hier zal ook een verkoop gedaan worden. De artikelen die te koop aangeboden worden, omvatten een ander assortiment dan dat van het tuincentrum. Deze zullen een ander cliënteel aantrekken.*

*Ondanks het feit dat het binnengebied lager gelegen is dan de Rijselstraat bedraagt de hoogte van het gebouw op de perceelsscheiding met de bebouwing van de Rijselstraat nog tot 3,72 m en op 3 m afstand komt daar nog eens een hoogte van 3,9 m bij. De totale hoogte van de nieuwe opslagruimte is 5,95 m tot 7,62 m ten opzichte van het maaiveld van de aanpalende tuinen in de Rijselstraat. Een dergelijk grote hoogte op 3 m van de perceelsgrens is niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.*

*In het beroepschrift wordt gewezen op andere dicht bebouwde bouwblokken in de omgeving. Toch is de situatie niet identiek dezelfde omdat het gaat om garages in een binnengebied en niet om gebouwen die twee bouwlagen tellen. Bovendien is het volbouwen van een binnengebied met garages ook geen toonvoorbeeld van goede ruimtelijke ordening.*

*Voor een ander aanbod in verkoopsartikelen wordt ander cliënteel aangetrokken dan het cliënteel dat het tuincentrum bezoekt zodat er wel degelijk heel wat meer parkeerplaatsen nodig zijn? In het beroepschrift is sprake van bijkomende parkeerplaatsen maar deze staan niet aangeduid op de plannen. In het beroepschrift wordt ook gesteld dat er enkel een (netto)uitbreiding is met de verkoops- en opslagruimte op de verdieping gezien het gebouw er komt ter vervanging van een bestaande gebouw. Met deze redenering kan niet akkoord gegaan worden gezien de bestaande koepelserre enkel diende voor opslag van afval in functie van het tuincentrum terwijl er nu niet bederfelijke goederen zullen opgeslagen en verkocht worden.*

*Het volume wordt uitgevoerd in grijze betonpanelen. In een omgeving gekenmerkt door wonen gecombineerd met handel is dergelijk grootschalig materiaal niet aanvaardbaar. De gevels zijn veel te eentonig en het gebouw heeft een louter utilitair karakter. Door de materiaalkeuze zal het gebouw er nog grootschaliger uitzien. De stelling dat het uitzicht minder belangrijk is omdat het binnengebied vanaf de straat niet zichtbaar is, kan niet bijgetreden worden. Alle mensen die de openbare parking gebruikten en richting Rijselstraat gaan, zullen het gebouw passeren.*

*Voorliggende aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning. Het is aangewezen dat het dossier grondig wordt herwerkt na vooroverleg met de stad. Ter hoorzitting gaf de schepen duidelijk aan dat dit dossier werd ingediend zonder enig overleg, terwijl dit duidelijk aangewezen was en blijft.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

## V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel werpt de verzoekende partij de schending op van de artikelen 4.3.1, §2, eerste lid en 1.1.4 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijk motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

15. Wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening hanteert Uw Raad een vaste rechtspraak dat deze beoordeling moet geschieden met in acht name van de onmiddellijke omgeving van de aanvraag, waarbij ‘tientallen meters’ al niet meer tot de onmiddellijke omgeving behoort:

...

16. Aan de hand van een recente luchtfoto via Google Earth kan een duidelijk beeld worden gegeven van de huidige onmiddellijke omgeving van de aanvraag. Op die foto kan duidelijk de af te breken serre worden ontwaard.

...

Tevens kan verzoeker verwijzen naar de fotoreportage (...).

Via de applicatie Google StreetView kan een beeld worden gegeven van de af te breken serre.

...

Deze printscreens tonen de onmiddellijke omgeving zoals ze is. De onmiddellijke omgeving bestaat uit het eigen tuincentrum, met eigen parking die overloopt in de publieke parking en andere handelszaken.

...

17. De deputatie meent dat de aanvraag voorziet in te dichte bebouwing. Zij meent, met verwijzing naar de garageblokken in de omgeving, dat het binnengebied niet mag volgebouwd worden.

*Deze overweging is manifest onjuist en tegenstrijdig.*

Aan de hand van een printscreen van de webapplicatie CadGIS kan de perceelsconfiguratie worden aangetoond. Aldus blijkt dat er rondom de aanvraag **tot op de perceelsgrens** werd gebouwd. Men kan dus onmogelijk voorhouden dat de aanvraag die zich op 3 meter van de perceelsgrens bevindt, niet inpasbaar/verenigbaar in de omgeving zou zijn. Het motief dat een afstand van 3 meter sowieso te beperkt is, is te vaag en nietszeggend. Het houdt immers geen toetsing in aan concrete elementen uit de omgeving (...). Beroepers hebben bovendien duidelijk (met foto's) aangetoond dat de Barakken een winkelstraat is waar niemand woont, zeker niet op het aanpalend perceel waar een 'wildernis' groeit'. De PSA neemt er akte van in haar verslag en weerlegt deze concrete aan de in de onmiddellijke omgeving ontleende elementen op geen enkel moment... Verzoekende partij heeft dit tevens opgemerkt in zijn replieknota, doch de deputatie negeert gewoon het bestaan ervan...

...

*Met verwijzing naar de vorige foto's van de onmiddellijke omgeving kan Uw Raad vaststellen dat de onmiddellijke omgeving dicht bebouwd is, maar kan Uw Raad ook zien dat er geen enkele 'garagebox' zich in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag bevindt.*

*Dit argument werd ook op de korrel genomen in de replieknota van verzoeker (...) maar compleet in de wind geslagen door de deputatie (...).*

*De deputatie moet de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving toetsen. Niet alleen beoordeelt de deputatie de onmiddellijke omgeving onjuist, zij kan ook niet verwijzen naar de door haar foutief beoordeelde onmiddellijke omgeving met de dooddoener dat de garageboxen 'geen toonvoorbeeld [zijn] van de goede ruimtelijke ordening'. Volgens de deputatie zouden deze garageboxen (die er in de onmiddellijke omgeving niet zijn) een 'accident de parcours' zijn. Zelfs indien deze garageboxen wel degelijk mede tot de onmiddellijke omgeving zouden behoren, quod non in casu, dan nog maken deze deel uit van de onmiddellijke omgeving en dus van het beoordelingskader van de goede ruimtelijke ordening.*

*18. In een tweede overweging stelt de deputatie dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn voorzien. De deputatie ontwaart nu reeds 'parkeerproblemen' en tussen de lijnen kan men lezen dat de deputatie een verkeersinfarct vreest.*

*De deputatie spreekt zichzelf tegen in de beslissing. In haar slotconclusie stelt zij luidop de — retorische — vraag of er heel wat meer parkeerplaatsen nodig zijn. Zij overweegt ook dat:*

*...  
Een dergelijke overweging – foutparkeerders – kan onmogelijk het standpunt dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn schragen. Integendeel dient de deputatie te oordelen of er op dag van vandaag voldoende parkeerplaatsen voorhanden zijn, minstens of de aanvraag zal voorzien in voldoende parkeerplaatsen.*

*De aanvraag zal voorzien in bijkomende parkeerplaatsen.*

*Verzoeker beschikt reeds over een eigen parking met 60 parkeerplaatsen die grenst aan de aanvraag. Deze eigen parking loopt overigens over in een publieke parking. Verzoeker kan hiervoor terugverwijzen naar de eerder gevoegde printscreens. Bovendien tonen deze foto's dat de publieke parking sowieso onderbenut is en nog voldoende restcapaciteit heeft.*

*De motivering van de deputatie klemmt des te meer wanneer zij zichzelf tegenspreekt. Immers, kan er ook de volgende passages worden gelezen in de bestreden beslissing:*

*...  
De overwegingen van de deputatie zijn niet alleen tegenstrijdig, maar druisen ook in tegen de werkelijke situatie. De aanvraag grenst aan een openbare parking, die bovendien voldoende restcapaciteit heeft. Op al het bijgebrachte beeldmateriaal van de openbare parking kan vastgesteld worden dat deze volkomen onderbenut is.*

*De deputatie gaat volledig de mist in.*

*De dienst Mobiliteit van de stad heeft wél een gunstig advies afgeleverd ... Wie is er beter geplaatst dan de lokale dienst Mobiliteit om de aanvraag te beoordelen? Wie wordt er geconfronteerd met de actuele mobiliteitsproblematiek. De Deputatie houdt om*

onbegrijpelijke redenen gewoon geen rekening met dit advies en gaat voort op één of twee beelden van google streetview... Verzoekende partij kan tientallen beelden bijbrengen waar parking leeg staat... (...). Het motief van de deputatie mist dan ook elke draagkracht.

Verzoeker heeft bovendien tijdens de hoorzitting zowel mondeling als middels een schriftelijke nota verwezen naar een recent afgeleverde vergunning in de onmiddellijke omgeving (afstand 50 meter) waarbij werd aanvaard dat de nabijheid van de publieke parking volstaat voor de vervulling van de parkeerbehoefte:

...

Het kan uiteraard niet zo zijn dat t.a.v. verzoekende partij, die een eigen parking heeft met uitbreidingsmogelijkheden en bovendien uitgeeft op een publieke parking, een aanvraag wordt geweigerd wegens een vermeend tekort aan eigen parkeergelegenheid en men t.a.v. een ander persoon die een vergunning aanvraagt voor de inplanting van een veel grotere commerciële ruimte in de onmiddellijke omgeving (afstand 50 meter) men stelt dat er helemaal geen parkeerprobleem is in de omgeving en dus geen enkele eigen parkeergelegenheid moet worden voorzien... Voor deze onderneming wordt er zelfs afgeweken van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op basis van het motief dat er gebruik kan gemaakt worden van een publieke parking. Deze parking is naast verzoekende partij gelegen... Bijzonder vreemd en volstrekt in strijd met de motiveringsplicht is dat de deputatie dit nieuw element zelfs niet betreft bij haar beoordeling. Alsof deze vergunning niet bestaat... Het beste bewijs dat het oordeel van de deputatie berust op willekeur.

Het advies van de dienst Mobiliteit, alsook de uitvoerig gestoffeerde replieknota heeft de wordt door de deputatie om onbegrijpelijke redenen gewoon niet beantwoord... Dat is ontegensprekelijk een manifeste schending van de formele motiveringsplicht. Het standpunt van de PSA wordt 'blindelings' gevolgd...

19. Tot slot hekelt de deputatie de visueel-vormelijke aspecten van de aanvraag. De nieuwe loods wordt uitgevoerd in grijze betonpanelen. Door de materiaalkeuze zou het gebouw er nog groter uitzien en een doorn in het oog betekenen voor de mensen die de openbare parking gebruiken en richting Rijselstraat gaan. Dit is het huidige uitzicht van mensen die van de openbare weg naar de Rijselstraat gaan.

...

De argumentatie van de deputatie overtuigt niet nu duidelijk blijkt dat men vanop de parking reeds aankijkt op blinde muren, achtergevels en industrie.

Bovendien spreekt de deputatie zich opnieuw zelf tegen doordat zij erkent dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door puur industriële materialen:

...

Dit is pure willekeur! In het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid uit te gaan van de bestaande toestand. Dit bevindt zich in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats:

...

Men kan bezwaarlijk stellen dat dit geen betonpanelen zijn ... De aanvraag 'past' dan ook op het vlak van materiaalkeuze ontegensprekelijk in de onmiddellijke omgeving. Het is onbegrijpelijk dat deze argumenten bij de deputatie gewoon in 'dovemansoren' blijven.

Dit geldt des te meer nu het College van Burgemeester van de stad Menen recent in de onmiddellijke omgeving (afstand 50m) een vergunning verleende aan aanvrager ... voor een gebouw dat nochtans bestaat uit gelijkaardige bouwmaterialen, met namen:

*“eenvoudige materialen, panelen in donkergrijze sierbeton, blauwe vezelplaten en grijs-alu-buitenschrijnwerk”. Verzoekende partij heeft daarop uitdrukkelijk gewezen in haar nota van 8 oktober 2013 (...).*

*Voor de toetsing van de goede ruimtelijke ordening, met inbegrip van de visueel-vormelijke aspecten is de bestaande onmiddellijk omgeving ontegensprekelijk de referentie.*

*...’*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Verwerende partij wordt verweten ten onrechte te hebben vastgesteld dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit standpunt kan niet worden bijgetreden.*

*Los van het feit dat verwerende partij zich niet van de indruk kan ontdoen dat verzoekende partij aanstuurt op een inhoudelijk herbeoordeling van de aanvraag door de Raad, wordt vastgesteld dat verzoekende partij zich richt op een drietal elementen: de omgevingstoestand, de mobiliteit en het visueel-vormelijke aspect.*

*Alvorens op deze elementen in te gaan wil verwerende partij wijzen op haar eerder weigeringsbeslissing dd. 8 november 2012 betreffende een quasi identieke aanvraag m.u.v. de toevoeging van een verkoopruimte naast de voorziene opslagfunctie (...). De weigeringsmotieven die hebben geleid tot de weigering van huidige vergunning zijn grotendeels identiek aan de motieven die de deputatie in haar eerdere weigeringsbeslissing heeft geformuleerd. Tegen deze weigeringsbeslissing werden door verzoekende partij destijds geen verdere stappen ondernomen voor de Raad. Van enige tegenstrijdigheid in hoofde van de verwerende partij kan geen sprake zijn, integendeel verzoekende partij kende de pijnpunten van de aanvraag en heeft deze in de huidige aanvraag niet geremedieerd. Alleen al in dit opzicht kan er geen sprake zijn van een schending van het redelijkheidsbeginsel vermits verwerende partij tot twee keer toe de aanvraag op grond van dezelfde redenen onverenigbaar heeft geacht met de goede ruimtelijke ordening.*

*Op het vlak van de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving wijst verzoekende partij op het feit dat rondom de bouwplaats er tot op de perceelsgrens is gebouwd, dat de “Barakken” een onbewoonde straat is en wordt ook de aanwezigheid van garageboxen in vraag gesteld.*

*Wat de garageboxen betreft, moet worden opgemerkt dat verzoekende partij dit punt in het administratief beroepschrift zelf als vergelijkingspunt aanhaalt! Meer specifiek gebruikt verzoekende partij in haar beroepschrift de ontwikkeling van de omliggende binnengebieden, waaronder het gebied aan de Vlamingenstraat, om huidige aanvraag naar schaal en ruimtegebruik te verantwoorden. In dit opzicht wordt dit aspect dan ook terecht bij de beoordeling van de aanvraag betrokken. Door de bestreden beslissing wordt overwogen dat de vergelijking niet op gaat. Los van het feit dat het opvullen van een binnengebied met enkel garages misschien de beste invulling van een dergelijk gebied vormt, ontkent verzoekende partij niet dat zowel de inplanting als de omvang van de garages niet vergelijkbaar zijn met de voorliggende aanvraag. Dat er overigens wel degelijk garages zijn in het aangehaald binnengebied bewijst bijlage 17 (a).*

Op het vlak van de leefbaarheid van de “Barakken”, de Rijselstraat nvdr., moet worden vastgesteld dat deze straat op het gelijkvloers gekenmerkt wordt door handelszaken, doch dat vele panden een woonfunctie op de verdieping hebben (...). Stellen dat hier “niemand” woont is zacht uitgedrukt een overdrijving. Het “onaantrekkelijk karakter” van een straat of de overwoekerde tuin van slechts één van de percelen kan geen voldoende argument zijn om de aanvraag hoe dan ook als inpasbaar en niet hinderlijk te bestempelen. Wat de afstanden tot de perceelsgrenzen betreft, stelt verwerende partij andermaal vast dat niet wordt aangetoond dat vergelijkbare constructies (zowel naar omvang, materiaal als gebruik) op dezelfde afstand tot de perceelsgrens worden ingeplant.

Inzake mobiliteit ontkent verzoekende partij dat de aanvraag aanleiding zou geven tot onaanvaardbare hinder. Verzoekende partij wijst op het gunstig advies van de stedelijke dienst mobiliteit, het feit dat extra parkeergelegenheid wordt voorzien in combinatie met een reeds bestaande eigen parking en publieke parking.

Verzoekende partij betwist niet dat de aanvraag niet enkel een opslagfunctie voorziet maar ook verkoopruimte voorziet. De bestreden beslissing motiveert het mobiliteitsaspect als volgt:

...

Voor zover verwerende partij een beslissing neemt in afwijking op een advies dient zijn op dit punt inderdaad bijzonder aandacht besteden aan de motivatie. Dit is in deze onmiskenbaar het geval, verwerende partij overweegt terecht dat het advies van de gemeentelijke mobiliteitsdienst enkel uitgaat van vrachtverkeer in functie van de opslagruimte maar volledig voorbij gaat aan de bijkomende verkeersbewegingen ingevolge de verkoopruimte. Ook de louter bevestiging in het verzoekschrift dat de aanvraag zal voorzien in bijkomende parkeerplaatsen wordt in het besluiten door de plannen uitdrukkelijk tegengesproken. Opmerkelijk is ook dat verzoekende partij blijft verwijzen naar mogelijkheden op “eigen parking” daar waar zij anderzijds wel heel erg de nadruk legt op het feit dat huidige aanvraag volledig losstaand is van bestaande activiteiten van verzoekende partij! Daarenboven kan het niet de bedoeling zijn dat verzoekende partij haar eigen parkeerdruk afwentelt op een openbare parking. De foto's van het verzoekschrift zijn overigens slechts een momentopname en doen gaan afbreuk aan de overwegingen van de verzoekende partij. Hetzelfde geldt voor de verwijzing naar een vergunning die het college in de nabijheid heeft afgeleverd, te meer daar de betrokken beslissing van het college dateert van voor de eerdere weigeringsbeslissing van verwerende partij waarin ook reeds voorbehoud werd gemaakt op het vlak van mobiliteit zelfs zonder dat er toen sprake was van een verkoop. Weze het overigens opgemerkt dat ook het college de aanvraag strijdig achtte met de goede ruimtelijke ordening en dit op grond van gelijklopende overwegingen zowel wat de vormgeving, mobiliteit als inpasbaarheid betreft.

Tot slot wordt ook de beoordeling van de visueel-vormelijke aspecten van de aanvraag betwist. Andermaal dient vastgesteld dat ook in de eerdere weigeringsbeslissing van verwerende partij het materiaalgebruik en de vormgeving een breekpunt waren. Zowel de foto's bij het beroepschrift als de foto's opgenomen in het vernietigingsverzoek tonen aan dat er in de omgeving geen volume van dergelijk omvang en met dergelijk materiaalgebruik aanwezig is. De omgeving wordt gekenmerkt door gebouwen opgetrokken uit baksteen in combinatie met serres van het tuincentrum. Los van de vaststelling dat enkele constructies met een vergelijkbaar materiaalgebruik waar verzoekende partij naar verwijst een vervanging van een reeds bestaande constructie betreft (...) daar waar huidige aanvraag een nieuw volume voorziet, moet worden



*vastgesteld dat er geen discussie kan over bestaan dat de omgeving van de bouwplaats zich kenmerkt door anderssoortige materialen en dat één “minder geslaagd” voorbeeld niet als referentie kan volstaan.*

*Gelet op het voorgaande moet worden vastgesteld dat verwerende partij op basis van een zorgvuldig onderzoek tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft besloten en dat zij dit ook als dusdanig in de bestreden beslissing heeft gemotiveerd.*  
...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

*21. De deputatie verliest uit het oog dat elke aanvraag op haar eigen merites opnieuw moet worden beoordeeld. Dit is nog meer aan de orde wanneer de aanvraag substantieel afwijkt van de vorige aanvraag. De deputatie geeft zelf toe dat de vorige aanvraag enkel betrekking had op opslagruimte, terwijl de huidige aanvraag zowel een opslag- als verkoopruimte als voorwerp heeft. De deputatie kan bezwaarlijk stellen dat de beiden aanvragen ‘quasi identiek’ waren.*

*Nog straffen is dat de deputatie in haar besluit 8 november 2012 geen eigen beoordeling heeft gemaakt, maar blindelings de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is gevolgd omdat verzoekende partij geen replieknota had opgesteld:*

...

*M.a.w. de weigering is o.a. gesteund op het feit dat verzoeker geen repliek heeft geboden op het verslag van de PSA. Nu legt verzoekende partij wél een replieknota neer maar de deputatie negeert die gewoon ... Daarmee is de onzorgvuldige houding en het gebrek aan motivering n.a.v. de ingediende replieknota onomstotelijk aangetoond.*

*22. Wat betreft de inpasbaarheid heeft verzoekende partij in diens verzoekschrift op afdoende wijze de huidige locatie aangetoond. Bovendien heeft de verzoekende partij teven verwijzen naar de webapplicatie CadGIS om de inplanting van de perceelsgrenzen zwart op wit aan te tonen.*

*Verder kan de verzoekende partij zich niet van de indruk ontdoen dat de deputatie, met behulp van haar stuk 17 ‘bijkomende foto’s’ alsnog haar beslissing grondiger, doch geheel post factum wenst te motiveren. Uw Raad hanteert een vaste rechtspraak dat een vergunningverlenende overheid geen bijkomende motivering mag voeren in de schoot van Uw Raad, nadat een vernietigingsberoep werd ingesteld.*

*23. Wat betreft de mobiliteit stelt de deputatie dat de printscreens van Google StreetView slechts momentopnames zijn. Daarmee geeft verwerende partij dus toe dat haar stelling dat er een parkeerprobleem is, volstrekt ondeugdelijk is, want die is nu net gesteund op momentopnames:*

...

*Hoe valt dit te rijmen?*

*Daartegenover heeft verzoekende partij verwezen naar een recente vergunning van de stad Menen tot inplanting van een handelscomplex (...) in de onmiddellijke omgeving waarbij het parkeren volledig wordt afgewenteld op de openbare parking én de parking van verzoekende partij. Daar heeft deputatie uiteraard geen adequaat antwoord op...*

*Verzoekende partijen wijze erop dat zowel op Google StreetView als op Google Earth (luchtfoto) een quasi lege parking is te zien. Het zou wel heel toevallig zijn dat beide momentopnamen op hetzelfde moment hebben plaatsgevonden. Bovendien betreffen het verschillende momentopnamen, wanneer men het aantal auto's en de bezetting van de parking vergelijkt...*

*24. Wat betreft de visueel-vormelijke aspecten, wil verzoekende partij benadrukken dat ook een 'minder geslaagd' voorbeeld deel uitmaakt van de onmiddellijke omgeving en dus mee het beoordelingskader van de goede ruimtelijke ordening bepaalt. De aanvraag is gelegen in een binnengebied, waar men uitkijkt op serres, loodsen, garageboxen en hoge muren. Dat is de onmiddellijke omgeving.*

*25. Tot slot wil verzoekende partij er nog op wijzen dat het niet aan hem is om allerlei elementen aan te reiken zodat de deputatie haar oordeel kan maken. Het is aan de deputatie zelf om een eigen zorgvuldig en gedegen onderzoek te voeren, waarbij de aanvraag en de toelichting gevoegd bij deze aanvraag een eerste vertrekpunt is, doch niet de enige beoordelingsbasis.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

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.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Het aangevraagde betreft het oprichten van een opslagruimte met verkoopszaal op de gronden van wat thans een tuincentrum is, gelegen in een binnengebied. Het gebouw heeft een oppervlakte van 460 m<sup>2</sup> en een volume van 3.570 m<sup>3</sup>. Het wordt voorzien op de locatie van een bestaande koepelserie. Het gebouw wordt voorzien op de perceelsgrens met de tuinen van de panden in de Rijselstraat. Het aangevraagd gebouw heeft verschillende bouwhoogten. De bouwhoogte van het gelijkvloers bedraagt 4,55 meter. Dit is ook de bouwhoogte aan de perceelsgrens met de aanpalende tuinen. Op 3 meter van deze perceelsgrens verhoogt de bouwhoogte tot 8,45 meter.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het project onverenigbaar heeft bevonden met de goede ruimtelijke ordening omwille van verschillende redenen. Onder meer heeft de verwerende partij aangegeven dat ondanks het feit dat het

binnengebied lager gelegen is dan de Rijselstraat de hoogte van het aangevraagd gebouw op de perceelsscheiding met de bebouwing van de Rijselstraat nog tot 3,72 meter bedraagt en dat op 3 meter afstand daar nog eens een hoogte van 3,9 meter bijkomt, dat de totale hoogte van de nieuwe opslagruimte 5,95 meter tot 7,62 meter is ten opzichte van het maaiveld van de aanpalende tuinen in de Rijselstraat, dat een dergelijk grote hoogte op 3 m van de perceelsgrens niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit “het tuincentrum met eigen parking die overloopt in de publieke parking en andere handelszaken”, dat de onmiddellijke omgeving dicht bebouwd is, dat er rondom de aanvraag tot op de perceelsgrens is gebouwd en dat het motief dat een afstand van 3 meter sowieso te beperkt is, te vaag en nietszeggend is.

Wat de verwerende partij aangeeft in de bestreden beslissing is echter dat de voorziene bouwhoogte op 3 meter van de perceelsgrens met de aanpalende tuinen strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Er kan niet aangenomen worden dat bij het bouwen op de perceelsgrens geen rekening kan gehouden worden met de aanpalende percelen, maar enkel met de onmiddellijke omgeving zoals die gezien wordt door de verzoekende partij, met name de gronden van het tuincentrum, de aansluitende publieke parking en de andere handelszaken. En er moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij geen argumentatie ontwikkelt met betrekking tot de beoordeling door de verwerende partij van de te grote hoogte van het gebouw, rekening houdend met de concrete inplanting.

Het weigeringsmotief dat de hoogte van het gebouw onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening is duidelijk en afdoende. Het gegeven dat de verzoekende partij in het beroepschrift argumenteert dat de Rijselstraat een winkelstraat is en dat één der aanpalende tuinen een “wildernis” is – hetgeen nogmaals herhaald wordt in de replieknota – doet aan de voorgaande conclusie geen afbreuk. De verwerende partij dient niet elk beroepsargument te weerleggen, het volstaat dat in het vergunningsbesluit op duidelijke en afdoende wijze de redenen gegeven worden die de vergunningverlenende overheid hebben doen besluiten tot de onverenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet aantoont dat het hiervoor besproken weigeringsmotief, dat verband houdt met de goede ruimtelijke ordening, onjuist is of kennelijk onredelijk. De verzoekende partij toont evenmin aan dat dit weigeringsmotief niet afdoende is om tot de weigering te besluiten van de aangevraagde vergunning.

De “bijkomende” redenen om het project onverenigbaar te achten met een goede ruimtelijke ordening, zijn in het licht van de voorgaande bespreking, overtollige motieven om het project onverenigbaar te achten met de goede ruimtelijke ordening. De eventuele onregelmatigheid van deze bijkomende redenen is zonder invloed op het voormelde weigeringsmotief van het bestreden besluit. Aangezien de eventuele gegrondheid van kritiek op een overtollig motief niet kan leiden tot de onwettigheid van het bestreden besluit, is het zonder belang in te gaan op de verdere kritiek van de verzoekende partij op de overige redengeving in het bestreden besluit die betrekking heeft op de goede ruimtelijke ordening. Zoals reeds vastgesteld toont de verzoekende partij immers niet aan dat de in het bestreden besluit niet aanvaardbaar bevonden bouwhoogte niet zou volstaan om de vergunning te weigeren.

Het middel is ongegrond.

## B. Tweede middel

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23, § 1 eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de hoorplicht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

21. Dit middel kan het best worden ingeleid met een citaat uit één van de arresten van Uw Raad:

...

22. In navolging van het ongunstig verslag van de PSA heeft verzoeker bij monde van diens raadsman een repliek ingediend op datum van 8 oktober 2013 (...).

*In deze replieknota werden de volgende verweermiddelen gevoerd:*

- De omgeving van de aanvraag wordt gekenmerkt door winkels.
- Er zal zich geen enkel parkeerprobleem stellen, enerzijds doordat er reeds een publieke parking aanwezig is in de onmiddellijke nabijheid en er reeds 'eigen' parkeerplaatsen zijn aangelegd waarvan het aantal zal uitgebreid worden en anderzijds werd er 50 meter verderop (...) een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor een nieuwe verkoopsvolume van 7.441 m<sup>3</sup> vergund met verwijzing naar de publieke parking.
- Het binnengebied bestaat niet enkel uit parkeergarages. Het is een raadsel waar de PSA parkeergarages ziet.
- De afstand tot de perceelsgrens is afdoende gelet op de plaatselijke toestand.
- Eén en ander zou geremedieerd kunnen worden zoals de afstand tot de perceelsgrens en het materiaalgebruik.

23. Na lezing van de bestreden beslissing moet vastgesteld worden dat dit besluit geen enkele overweging bevat met betrekking tot de repliek van verzoeker op het verslag van de PSA, met uitzondering van de volgende passage:

...

Voor het overige neemt de deputatie de redenering van de PSA volledig over met betrekking tot de garageboxen in binnengebied, de afstand tot de perceelsgrens en de visueel-vormelijke elementen.

24. Zo werkt de hoorplicht niet. Een dergelijke handelwijze houdt in dat de beroeper als het ware de mond wordt gesnoerd van zodra de PSA diens verslag in gunstige of ongunstige zin heeft opgemaakt. Dit druist in tegen het beginsel van de hoorplicht en de uitdrukkelijke bepalingen van art. 4.7.23. §1 VCRO dewelke stellen dat de deputatie neemt op grond van het verslag van de PSA en **nadat** de betrokken partijen mondeling of schriftelijk werden gehoord.

*In case holt de deputatie de hoorplicht volledig uit.*

25. w Raad heeft aan deze administratieve praktijk reeds een halt toegeroepen. De overwegingen in het desbetreffende arrest spreken boekdelen:

...

26. *Het gaat evenmin ook op om het neerleggen van een replieknota aan een tijdsrestrictie te onderwerpen alsof laattijdige replieknota's uit de debatten worden geweerd. Voor deze praktijk bestaat geen enkele decretale basis noch omvat het Besluit van 24 juli 2009 van de Vlaamse Regering tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen hieromtrent enige regeling.*

*Zelfs indien een replieknota ter zitting wordt neergelegd dient de deputatie deze mede in overweging te nemen. Met een loutere verwijzing naar de mondelinge uiteenzetting van de raadsman van beroep tijdens de hoorzitting kan derhalve de meubelen niet redden.*

*Dit klemmt des te meer doordat de hoorzitting plaatsvond op 9 oktober 2013 en het besluit pas werd genomen in de vergadering d.d. 7 november 2013 zodat de deputatie zeker en vast de replieknota eens had kunnen lezen.*

*De deputatie vermocht dan ook niet zonder meer de repliek d.d. 8 oktober 2013 naar de prullenmand verwijzen. Het middel is gegrond.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd in het licht van de bijkomende stukken neergelegd op de hoorzitting.*

*Bij aanvang moet worden opgemerkt dat de motiveringplicht die op verwerende partij rust, niet impliceert dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden (...). Dit geldt des te meer wanneer tijdens de toelichting op de hoorzitting en de replieknota een quasi identieke herneming zijn van het administratief beroepsschrift waarop reeds in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar omstandig werd gerepliceerd en wiens standpunt door de verwerende partij wordt bijgetreden. Het volstaat dan ook dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de elementen aangebracht op de hoorzitting bij de beoordeling werden betrokken. Dat is in deze het geval. De suggestie van verzoekende partij om aangaande de toegankelijkheidsverordening een voorwaarde op te leggen werd niet weerhouden omdat het project op diverse punten dient bijgestuurd te worden alvorens het voor vergunning in aanmerking kan komen. Ook hier dient nogmaals te worden onderstreept dat de bestreden beslissing geheel in de lijn ligt van de eerdere weigeringsbeslissing van verwerende partij.*

*...”*

De verzoekende partij dupliceert:

*“ ...*

*31. De deputatie gaat iets te kort door de bocht. De deputatie spreekt haar eigen verweer tegen. Immers werd in de replieknota aangevoerd dat de handelspanden gelegen aan de Rijselstraat niet bewoond waren. In de bestreden beslissing wordt hierop niet geantwoord. Nochtans maakt een toetsing van de impact op het woonklimaat onderdeel uit van de toetsing van de goede ruimtelijke ordening. Echter, komt de deputatie nu pas op de proppen met een fotoreportage om aan te tonen dat de lokalen op de eerste verdieping van deze handelspanden wél bewoond zijn. Opnieuw is een dergelijke motivering post*

*factum en maakt dit pijnlijk duidelijk dat de deputatie de replieknota zonder meer naast zich neer heeft gelegd.*

*32. Verder werd in de replieknota gewezen op een stedenbouwkundige vergunning voor een nabijgelegen handelspand. Er wordt in de replieknota uitvoerig geciteerd uit deze stedenbouwkundige vergunning. De toetsing van de goede ruimtelijke ordening omvat ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. De deputatie heeft opnieuw niet geantwoord op deze opmerking in haar bestreden beslissing. Dit getuigt van complete willekeur.*

*Het is tekenend dat de deputatie, opnieuw, pas in haar antwoordnota enige repliek geeft op de nota van verzoekende partij.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in dit middel in essentie dat de verwerende partij geen aandacht heeft besteed aan de replieknota van de verzoekende partij op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij leidt dit blijkbaar af uit het feit dat enkel één passus in de bestreden beslissing verwijst naar deze nota en dat voor het overige de redenering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt overgenomen.

2.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat een replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet betekent dat de vergunningverlenende overheid niet eensluidend met het verslag kan beslissen. Met de verwerende partij moet bovendien vastgesteld worden dat de replieknota grotendeels een herhaling vormt van argumentatie die ook ontwikkeld werd in het administratief beroepschrift, waar overigens veelvuldig naar verwezen wordt in de bestreden beslissing. Tevens blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing aandacht heeft besteed aan de punten die aan bod komen in de replieknota, zonder dat de verzoekende partij aantoont, dat, in acht genomen de argumentatie in de replieknota, de motieven in de bestreden beslissing onjuist, kennelijk onredelijk of niet afdoende zouden zijn.

Het middel is ongegrond.

#### **C. Derde middel**

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen en van het motiveringsplicht en het zorgvuldigheidbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Onder het derde middel bekritiseert de verzoekende partij de motieven in de bestreden beslissing dat de aanvraag niet voldoet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. De verwerende partij ontmoet deze kritiek in de antwoordnota, waarna de verzoekende partij dupliceert in de wederantwoordnota.

### *Beoordeling door de Raad*

Bij het onderzoek van dit middel volstaat het vast te stellen dat bij de bespreking van het eerste middel is vastgesteld dat de verzoekende partij er niet in slaagt aan te tonen dat het weigeringsmotief dat de hoogte van het gebouw op de geplande locatie niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening niet afdoende is, onjuist of kennelijk onredelijk. De vaststelling dat een aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening volstaat om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De kritiek van de verzoekende partij onder het derde middel heeft betrekking op een overtollig motief, dat niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Katrien VISSERS,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ